Gemeente Amsterdam R22

VERZOEK om afwijking van 40-40-20 bij particuliere gebouwtransformatie

Project: Filips van Almondestraat 15

Aan [redacted]
Van [redacted]
Bijlage Advies Strategie & Advies
Kopie aan [redacted]

Datum 31 januari 2021

Beste [redacted],

Aanleiding
De aanleiding voor dit verzoek is dat na een lange periode van overleg tussen gemeente en ontwikkelaar over het project er in beginsel overeenstemming is bereikt over diverse zaken die in dit project spelen en die in onderlinge samenhang zijn afgewogen. Het betreft de verbouw van een voormalige KPN-centrale tot woningen. Aangezien het monumentale gebouw in een binnenhof ligt binnen een geheel gesloten bouwblok is er met de buurtbewoners (wiens tuinen dus aan deze binnenhof grenzen) uitvoerig participatie gevoerd over de toekomstige ontwikkeling van dit gebouw. Daarbij zijn zowel de mogelijke functies als de volumes/omvang onderwerp van overleg geweest, evenals het toekomstige gebruik van de buitenruimte in relatie tot het woongenot van omwonenden. De uitkomst hiervan is een bouwplan van 20 vrije sectorwoningen met beperkingen ten aanzien van het gebruik van het binnenhof; afgesproken is dat daar geen bebouwing op zal plaatsvinden. De ontwikkeling vindt geheel plaats op eigen grond; de gemeentelijke medewerking beperkt zich tot het publiekrechtelijke domein. In dat kader is echter randvoorwaardelijk dat de gemeente in stemt met het afwijken van het gemeentelijke beleid 40-40-20. In dit document wordt hierop onder 'Aanvullende argumenten' uitvoeriger ingegaan.

Omschrijving project
(1) Locatie: Filips van Almondestraat 15, Amsterdam, gelegen in gebied Chassébuurt.
(2) Huidige eigenaar: GPS, is eigenaar van het opstal en de ondergronden, inclusief de omliggende tuinen.
(3) Huidige bestemming: Gemengde Doeleinden 5. KPN blijft huurder in het gebouw en verhuist naar een veel kleinere ruimte aan de straatzijde. KPN heeft per juni 2020 een omgevingsvergunning voor de verbouw, deze is gestart in oktober 2020 en duurt tot in 2022. Als die transitie is afgerond wenst de ontwikkelaar GPS in het vrijkomende deel 20 woningen te ontwikkelen. Daarna kan GPS starten.
(4) Eigendom: eigen grond
(5) Woningvoorraad in omgeving: de locatie ligt in deelgebied Chassébuurt en de percentages van de woningcategorieën is onderstaand weergegeven.

	Percentage sociale voorraad corporaties 2019 *	Percentage sociale voorraad van particuliere verhuurders 2019	Percentage sociale huur totaal 2019	Percentage middeldure huur 2019	Percentage dure huur 2019	Percentage koop 2019
Oud West/De Baarsjes	29	20	49	5	14	30

(6) Bestemmingsplan: De Baarsjes 2018. Voor het bouwplan is een afwijkingsbesluit Wabo regulier nodig voor de nieuw gewenste functie Wonen.
(7) Financiën: Er worden geen investeringen gedaan in de openbare ruimte.

Omschrijving planning, contract- en besluitvorming
Bestuurlijke fase van het project:

1. Het project bevindt zich in de eindfase van een Definitief Ontwerp. Een aanvraag omgevingsvergunning is door GPS op 9 september 2020 ingediend. Deze aanvraag is gebaseerd op en het resultaat van een langdurig traject van planvorming, afwegingen voor afwijken van het bestemmingsplan voor wonen, diverse woonconcepten en uitvoerige participatie.
2. De portefeuillehouder van het Stadsdeel West stemt in met het woonprogramma bestaande uit 20 vrije sectorwoningen indien de toekomstige functie wonen wordt.
3. In 2019 is een zg. Afwegingkader opgesteld waarin diverse functies en programma's zijn onderzocht. De portefeuillehouder stemde in met de conclusie van het Afwegingskader dat een transformatie naar een woningbouwplan de voorkeur heeft. Dit advies was tevens gebaseerd op de uitkomsten van het uitgebreide participatieproces waarbij de klankbordgroep van omwonenden in meerderheid voor een plan was met max 20 VS koopwoningen.
4. Bij de onder 3 genoemde afwegingen speelt naast het belang van behoud en herstel van het gemeentelijke monument ook het belang van een goede leefbaarheid op het binnenterrein een rol van betekenis. De omliggende tuinen worden geheel ommuurd als gemeenschappelijke tuin ingericht voor de toekomstige bewoners.

(1) Contractvorming: er is sprake van eigen grond. Met de eigenaar/ontwikkelaar zal een anterieure overeenkomst worden aangegaan waarin onder andere het woonprogramma zal worden verankerd en de planschade zal worden doorgelegd naar de eigenaar.
(2) Planning: Nadat integraal advies is verkregen op de aanvraag omgevingsvergunning van 9 september 2020 zal het DB beslissen op de aanvraag.
(3) KPN is gestart met de transitie van de inpandige verbouw naar een kleine ruimte. Pas nadat deze transitie is afgerond en alle installaties uit het gebouw zijn verwijderd, kan GPS aanvangen met een bouwplan in 2022.

Onderbouwing verzoek om af te wijken Omschrijving uitzondering. Met de aanvullingen[1] op het Stedelijk Kader zijn er in totaal vijf uitzonderingscriteria op basis waarvan in particuliere transformatieprojecten kan worden afgeweken van de 40-40-20.De criteria zijn:

(1) met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO
(2) de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
(3) Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit een oogpunt van goed beheer niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.
(4) de sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.
(5) de particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.

A) Onderbouwing van de uitzondering: het project heeft een omvang van 20 woningen en valt daarmee onder uitzonderingscriterium 3.
B) Aanvullende argumenten:
a. GPS heeft een kwalitatief hoogstaand DO-bouwplan ontworpen voor 20 woningen dat recht doet aan de intrinsieke kwaliteiten van het gemeentelijk monument dat nu achterstallig onderhoud kent. Het bouwplan voor woningen kent hoog te waarderen duurzaamheidsaspecten zoals een groen dak en heeft goede energieprestaties. Alle op het gebouw nu aanwezige technische installaties (van KPN) zoals zendmasten, ventilatie-units (15 stuks), onderhoudsvoorzieningen, loopbruggen op het dak, uitwendige trappen, worden verwijderd. Daar komen slechts 2 luchtbehandelingsinstallaties voor terug (condensators). Een en ander levert een veel schoner beeld op en maakt het monument terug gaaf.
Om het gehele monument heen liggen nu verwaarloosde tuinen met verhardingen. In het bouwplanontwerp en de aanvraag worden deze tuinen als groen oase ingericht met een geheel nieuw gemetselde tuinmuur rondom. Dat zal de kwaliteit en aanzicht van het binnenterrein sterk verbeteren en dit voldoet ook aan duurzaamheidsaspecten zoals waterretentie, bodemkwaliteit, hittestress en ecologie.
b. De uitkomst van het programma met 20 koopwoningen is het resultaat van zeer uitvoerige participatie en overleg met DB. Het stadsdeel heeft vanaf 2016 4 jaar lang met de buurt over diverse wonen-plannen gesproken (eerder in 2015 is ook al met de buurt gesproken over een ander

[1] 2 juni 2020 heeft het college ingestemd met beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen. Hiermee zijn de drie afwijkingsgronden uit het Stedelijk Kader aangevuld met twee extra afwijkingsgronden.

wonen-plan van een andere eigenaar). Aanvrager [redacted] hebben in dit proces diverse varianten ontworpen waaronder ook een wonen-plan van 42 woningen dat volledig 40-40-20 was. Dat plan was op verzoek van de gemeente gemaakt en één van de woningbouwvarianten welke aan de buurt en het DB zijn gepresenteerd. De uit de omwonenden samengestelde Klankbordgroep wilde echter alleen instemmen met een wonen-plan als dat 100 % koopwoningen en maximaal 20 woningen zou zijn, vanwege de te verwachten extra dynamiek op het binnenterrein maar ook omdat deze bewoners verwachten goede beheerafspraken te kunnen maken met de toekomstige VVE. Het gebruik van het binnenterrein wordt daarnaast ook in een splitsingsakte nader geregeld, waaronder geen uitbouwen aan het bestaande gebouw.
c. Het feit dat uit de participatie met de klankbordgroep de omvang van het project op 20 woningen uitkomt heeft direct tot gevolg dat deze woningen dus groter zijn omdat het gebouw als totaliteit getransformeerd wordt. Woningen van een dergelijke omvang (gemiddeld ca 113 m2 go) zijn niet realistisch binnen het middeldure koopsegment.
d. Het nu voorliggende plan is dus mede de resultante van de diverse overleggen die met de Klankbordgroep de afgelopen jaren gevoerd zijn. Daarbij had het omzetten van de huidige bestemming (Gemengde Doeleinden 5) naar een woonbestemming bij de Klankbordgroep de voorkeur. Op de laatste plenaire bewonersavond (sept 2019) kwam echter naar voren dat de bewoners van het gehele omliggende bouwblok niet in meerderheid konden instemmen met een woningbouwplan. Indien het gebouw om welke redenen dan ook niet tot een transitie voor wonen komt, maar gebruikt blijft voor bedrijven, zal de ontwikkelaar niet in het gebouw deze investeringen doen en het zoals het is in de markt voor verhuur zetten. Een dergelijke uitkomst zal mogelijk bij de omwonenden de vraag oproepen wat de waarde is geweest van het participatietraject en dat zij het gevoel krijgen 'met lege handen te staan'.
De verantwoordelijke portefeuillehouder van het DB West heeft als (tussen)oordeel aangegeven dat een herontwikkeling voor wonen een betere toekomstwaarde oplevert (tweede leven) dan handhaving van de huidige bestemming.

Beoogd woonprogramma na transformatie

Beoogd woonprogramma : < Woningtype	Aantal	Percentage	Oppervlakte per woning in go
Sociale huur			
Middeldure huur			
Middeldure koop			
Vrije sector	20	100%	Ca 113 m2
Totaal	20	100%	

Verzoek
Akkoord te gaan met:
een woonprogramma bestaande uit 20 vrije sectorwoningen overeenkomstig het door het stadsdeel West ingenomen bestuurlijke standpunt.

ADVIES Strategie & Advies Filips van Almondestraat 15

Amsterdam hanteert bij transformaties van gebouwen naar woningen als uitgangspunt bij onderhandelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% dure woningen Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij maatwerk is gewenst.

Met de aanvullingen op het Stedelijk Kader zijn er in totaal vijf uitzonderingscriteria op basis waarvan in particuliere transformatieprojecten kan worden afgeweken van de 40-40-20.De criteria zijn:

(1) met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO
(2) de bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.
(3) Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.
(4) de sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.
(5) de particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.

Beoogd programma	Aantal woningen	Percentage
Soc huur (corporatie)	0	0%
Middensegment	0	0%
Vrije sector	20	100%
Totaal	20	100%

Pluspunten:
(1) Er is draagvlak in de buurt voor deze ontwikkeling.
(2) De woningen krijgen een duurzaamheidsmaatregel en een tuininrichting die ook omwonenden ten goede komt.

Minpunten:
(1) De vrije sector is in dit gebied niet ondervertegenwoordigd, dus een programma van 100% vrije sector is hier minder gewenst.

Aandeel sociaal < 45% (niveau 22-gebieden)
Het project bevindt zich in het gebied Oud West / De Baarsjes waar het aandeel corporatiewoningen 29% is en het aandeel sociale particuliere woningen 20% dus in totaal 49% sociale huur. Gezien de bestuurlijke wens 45% sociale huur
in elk van de 22 gebieden te hebben, is toevoeging van sociale huur hier niet noodzakelijk.
(Bron: "Woningvoorraad in de 22 gebieden 2019)

Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule
De uitzondering wordt onderbouwd met:
Uitzonderingcriterium 3: "Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is". Het project telt slechts 20 woningen waarmee een 40-40-20 programma niet reëel is.
Uitzonderingscriterium 1: "Met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd". Onderdeel van het project is het op niveau renoveren van een gemeentelijk monument.

Een belangrijke aanvullende overweging bij dit project is dat de het beoogde programma de uitkomst is van een langdurig en intensief inspraaktraject waarbij omwonenden, stadsdeel en de ontwikkelaar gezamenlijk tot deze invulling zijn gekomen. Er is bij omwonenden geen draagvlak voor een ander dan nu beoogd programma.

Gezien het bovenstaande adviseren we akkoord te gaan met de aangevraagde afwijking.

Advies:
Advies conform verzoek.

Bestuurlijke afstemming
Ja namelijk: Het project is al voorbesproken met wethouder Ivens.

X Akkoord conform verzoek

Voor akkoord Datum

[redacted]

31-01-2021

....

[redacted]

NB1: Akkoord geldig tot en met 2 jaar na ondertekening. Na uiterlijk 2 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming
NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project