



Gemeente Amsterdam Centrum

Verslag bijeenkomst Participatie Walenweeshuis

| | |
|------------------|--|
| Locatie: | Turkse Arbeidersvereniging, Eerste Weteringplantsoen 2c, 1017 SJ Amsterdam |
| Datum: | 12 maart 2019, 19:00 uur |
| Aanwezig: | Martien Kuitenbrouwer, onafhankelijk voorzitter Bob Bergmans, Capricorn Capital Group Katja van den Hurk, gebiedscoördinator Stadsdeel Centrum (gebied Centrum-Oost) Christian Bouma, Studio C Architecten Vivian Klein Robbenhaar, Studio C Architecten 14 bewoners en anderszins betrokkenen (waaronder bestuursleden Wetering Verbetering en vertegenwoordiger van Eigen Haard) |
| Verslag: | Cunera Frisart |

1. Inleiding

Martien Kuitenbrouwer heet de aanwezigen welkom en stelt zichzelf voor. Deze bijeenkomst is de vierde op rij in het kader van ontwikkeling van Vijzelgracht 2, het Walenweeshuis, waarin decennialang het Frans consulaat en cultureel centrum (Maison Descartes) huisden. Het merendeel van de aanwezigen woonde ook de informatiebijeenkomst op 31 mei 2018 bij en/of de participatiebijeenkomsten op 10 december 2018 en 14 januari 2019. Vanavond worden de aanwezigen bijgepraat over de stand van zaken. Wie de presentielijst (leesbaar) invult, ontvangt het verslag van deze bijeenkomst (bij voorkeur per e-mail). Daarnaast worden verslagen, presentaties en andere informatie betreffende dit project geplaatst op de website van Wetering Verbetering. Zie punt 6. Informatie.

2. Stand van zaken

Inleiding

Het oorspronkelijke plan voor Walenweeshuis/Vijzelgracht 2 dateert van mei 2018. Sindsdien is naar aanleiding van input vanuit gemeente en buurt een aantal aanpassingen doorgevoerd. Vervolgens heeft Capricorn Capital Group (CCG) in januari 2019 ter voorbereiding op het formele traject (aanvraag omgevingsvergunning) de conceptaanvraag voorgelegd aan diverse adviesinstanties en aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum (DB). Het plan is onder andere besproken door de Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (CIRK), een gemeentelijke commissie, die in vroeg stadium plannen bekijkt, meedenkt, kaders en tips voor aanpassingen meegeeft, wat de kans vergroot dat een plan uiteindelijk voldoet aan de criteria om een omgevingsvergunning te krijgen. De CIRK weegt geen belangen, zij let wel op stedenbouwkundige kwaliteit, monumentale zaken, lichttoetreding et cetera. Het conceptaanvraagtraject eindigt met een brief van het DB aan CCG, waarin staat hoe het DB aankijkt tegen de punten die in de conceptaanvraag zijn voorgelegd.

Presentatie plannen

Het 17^{de}-eeuwse Walenweeshuis, tot voor kort eigendom van de Franse staat, is een symmetrisch pand, bestaande uit twee hoofddelen, met aparte ingangen. De indeling maakt het gebouw onhandig in gebruik (onder andere zijn de vleugels slecht bereikbaar vanuit het hoofdgebouw). De Fransen zijn inmiddels vertrokken en momenteel wordt het pand in tijdelijk beheer (ter voorkoming van kraak) gebruikt door vier tot vijf bewoners en een dito aantal bedrijven.

Met de plannen voor het Walenweeshuis wordt beoogd een geheel te maken van gebouw, tuin en gebruik door te restaureren, transformeren en nieuwbouw te realiseren.

Aan de hand van foto's, tekeningen en artist impressions licht dhr. Bouma de plannen toe, zoals ingediend in het kader van de conceptaanvraag:

- schooltje wordt afgebroken en in min of meer dezelfde vorm/maat teruggebouwd;
- witte gebouwtje wordt afgebroken en iets groter dan huidige maat - maar veel bescheidener dan in oorspronkelijke plan - teruggebouwd;
- horeca wordt een bedrijfsrestaurant (dus geen openbare horeca categorie 4);
- functie: flexibel kantoorconcept in hogere segment, hoofdhuurder gaat huurcontract aan voor vijftien jaar, verhuurt op zijn beurt grootste deel aan huurders die een groter of kleiner kantoor structureel voor zichzelf huren, klein deel aan kortdurende huurders en biedt bovendien een aantal voorzieningen;
- glazen gang langs binnentuin, deze maakt zicht op tuin en terugkijken op het gebouw mogelijk;
- waar in oorspronkelijke plan dubbele kelder onder westvleugel was getekend, stond in de conceptaanvraag een enkele kelder onder de westvleugel (onder andere fietsparkeren) plus onderkelderen van tuin met in het midden een patio ten behoeve van lichttoetreding kelder;
- straatgevels verkeren in slechte staat. Vergunning voor restaureren daarvan is al afgegeven;
- kantoorruimte op zolder, liften, daklichten in kap aan tuinzijde. Momenteel wordt onderzocht hoe liften zo goed mogelijk ingepast kunnen worden ten behoeve van de toegankelijkheid voor mindervaliden, opdat de vrees bij Monumenten en Archeologie voor teveel aantasting van balken en te intensief gebruik van de zolder in een monumentaal pand als dit weggenomen kan worden.

Uitspraken CIRK

Mw. Van den Hurk informeert de aanwezigen over de reactie van de CIRK op de conceptaanvraag:

- algemeen positief over de aanpassingen in het ontwerp o.b.v. eerdere beoordeling
- positief over glazen gang en nieuwe routing;
- afwijzend met betrekking tot onderkelderen tuin met patio in midden, aangezien dit in strijd is met het bestemmingsplan en het gemeentelijke beleid tegen verstenen; dubbele kelder onder Westvleugel vindt CIRK teveel van het goede;
- positief over gebruik kapverdieping aan Vijzelgrachtzijde als kantoorruimte;
- afwijzend met betrekking tot gebruik kapverdieping aan Prinsengrachtzijde als kantoorruimte; aangezien hier van oudsher opslagruimte was, suggereert CIRK: gebruik dit deel als opslagruimte en/of als serverruimte;
- locatie van liften en daklichten moet nader gepreciseerd worden.

Dhr. Bouma sluit een discussie met Monumenten en Archeologie over het feit of daklichten het monumentale dakvlak al dan niet doorbreken niet uit;

- tuinontwerp (kijktuin) roept vragen op, huidige ontwerp past beter, liever vormgeven als gebruikstuin.

Dhr. Bergmans vertrouwt erop, dat een dergelijke ontwerpkwestie naar ieders tevredenheid opgelost zal worden.

Aanpassen plan

Dhr. Bouma legt uit, dat het plan naar aanleiding van de uitspraken van de CIRK op een aantal punten zal worden aangepast: geen kelder onder tuin, er wordt nog gekeken naar inpassen liften en daklichten, evenals naar detaillering glazen gang en huidige dakkapel welke dateert van rond 1900.

Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)

- V Extra vierkante meters waren nodig om het plan financieel haalbaar te maken. Blijft het plan haalbaar als dubbele kelder of enkele kelder in combinatie met onderkelderen tuin niet mogelijk is?

- A Dhr. Bouma antwoordt, dat een enkele kelder onder de Westvleugel in het plan behouden blijft. Beperken tot een enkele kelder stelt de ontwikkelaar en architect voor de uitdaging van een financieel strakker plan.
- V Hoe wordt het schooltje, later filmzaal, gefundeerd?
- A Dhr. Boucma antwoordt, dat de fundering van het complex in 2005 is vernieuwd, behalve onder het witte gebouwtje en het schooltje. De nieuwbouw krijgt een nieuwe fundering (onder de nieuwe kelder) van stalen palen.
- V Er is zorg over de iets grotere maat van de nieuwbouw die in plaats van het witte gebouwtje komt. Men vreest voor verminderde lichtinval voor direct omwonenden. Het feit dat de CIRK hierover geen uitspraak heeft gedaan, stelt niet gerust.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat de CIRK begrip heeft voor het voorstel van sloop/nieuwbouw met enige uitbreiding aan de achterzijde op de voorgestelde manier. Licht en lucht is daarbij niet aan de orde geweest. Desondanks wordt een en ander naar aanleiding van de zorgen die bewoners hebben geuit nader onderzocht.
- A Dhr. Bouma benadrukt, dat niet alleen de reactie van de CIRK maar ook die van bewoners serieus wordt genomen. Dhr. Bouma is inmiddels ter plekke gaan kijken en praten met betreffende bewoners. Hij begrijpt hun zorg en meldt, dat momenteel gekeken wordt in hoeverre de plannen op dit punt wellicht kunnen worden aangepast.
- A Mw. Van den Hurk voegt toe, dat genoemd zorgpunt en eventuele oplossingen daarvoor worden besproken met de direct betrokkenen met de intentie consent te bereiken. Mocht dat niet lukken dan besluit het dagelijks bestuur uiteindelijk over de definitieve aanvraag. Het plan wijkt op dit punt af van het bestemmingsplan. Bij de vraag of hier toestemming voor kan worden gegeven wordt woon- en leefklimaat (ook: lichttoetreding en bezonning) meegewogen.
- V Eigen Haard informeert wanneer de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt ingediend.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat dit aanvankelijk op 1 april 2019 was gepland. Dit verschuift, waarschijnlijk naar tweede helft van april 2019, aangezien het plan aanpassen naar aanleiding van de uitspraken van de CIRK enige tijd kost.
- A Mw. Kuitenbrouwer voegt toe, dat voorafgaand aan het indienen nog een participatiebijeenkomst plaatsvindt met direct omwonenden om consent te bereiken op punten die op hen grote impact hebben (onderkeldering, gebruik binnentuin, hoogte/breedte westvleugel, lichttoetreding/bezonning op aangrenzende percelen/bouwwerken). Eigen Haard wordt daarvoor ook uitgenodigd.
Nagekomen informatie: deze bijeenkomst is niet op 27 maart maar op 4 april 2019.
- V Zijn berekeningen betreffende bezonning en waterhuishouding dan ook beschikbaar?
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat de uitkomst van de bezonningsstudie dan bekend is. Wat betreft de waterhuishouding: zie punt 3. Onderzoek onderkeldering en second opinion door omwonenden.
- V Een van de aanwezigen die de behandeling van de conceptaanvraag door de CIRK bijwoonde, hield daar het gevoel aan over, dat de CIRK enerzijds begrip heeft voor de behoefte aan bruikbare vierkante meters en anderzijds vreest voor overbelasting van een historisch gebouw.
- A Dhr. Bouma bevestigt dit. Aanpassen van het oorspronkelijke plan (onderkelderen en Prinsengrachtvleugel) draagt bij aan het beperken van de belasting.
- V Tussen Walenweeshuis en pand Eigen Haard (Eerste Weteringdwarsstraat) bij voorkeur geen ruimte laten, aangezien dit leidt tot ophoping van vuil en vocht.
- A Aangesloten bouwen is de bedoeling.

3. Onderzoek onderkeldering en second opinion door omwonenden

Wat betreft de waterhuishouding is sprake van infiltratie (water van bovenaf) en grondwaterstroming (ondergrondse horizontale verplaatsing van water).

De komst van een kelder zal de grondwaterstroming beïnvloeden. Of deze invloed al dan niet nadelig is (of sprake is van geleiding of van barrière, zie ook verder), moet nog blijken uit onderzoek door Erik Loots.

De grondwaterstand wordt gemeten met behulp van zogeheten peilbuizen die in de grond worden geplaatst. Onlangs is opdracht verleend aan de firma Fugro om een aantal nieuwe peilbuizen te plaatsen om zo nieuwe gegevens te kunnen verzamelen.

In de huidige, stenige en ingeklonken, binnentuin is de infiltratie matig. Ten behoeve van een betere infiltratie van grotere hoeveelheden water zal met behulp van een lavapakket/lavabak een waterbuffer onder het maaiveld worden gerealiseerd, zodat het water zich vanaf daar verder kan verspreiden. Om op de lavabak nog groengroei mogelijk te maken is een pakket aarde van circa 50cm hoogte nodig.

Vraag/opmerking (V) en antwoord

- V Grachten zorgen voor redelijk constant grondwaterpeil. Kelder beïnvloedt grondwaterstroming.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat grondwaterstroming heel traag is; de richting van kelder en grondwaterstroming is bepalend of sprake zal zijn van geleiding of juist van een barrière.
- V Met betrekking tot eerder genoemd onderzoek door Erik Loots merkt mw. Romme (Wetering Verbetering) op, dat afgesproken is dat bewoners desgewenst nog een second opinion kunnen aanvragen.
- V Hoe groot wordt de kelder?
- A Circa 200m². Om de kelder te kunnen bouwen, zal een permanente damwand worden geplaatst aangezien verwijderen van de damwand na realisatie van de kelder veel meer verstoring geeft dan deze gewoon te laten staan. De damwand is iets dieper dan de kelder.
- V Idee: via lavabak een pijp naar de gracht voor afvoer van water.
- V Grondwaterstromingen blijken in de praktijk grilliger dan van tevoren soms wordt gedacht.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat geohydrologie inderdaad geen harde exacte wetenschap is; wel is bij deze onderzoeken sprake van een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid.
- V Peilbuisverzoek: tuin Prinsengracht, hofje Tweede Weteringdwarsstraat en tuin van hofje.
- A Dhr. Bergmans zegt plaatsing op de eerste twee locaties toe; plaatsing in de tuin van het hofje is in theorie mogelijk, maar levert niet meer informatie op dan de peilbuis in het hofje al doet.
- V Hoeveel peilbuizen is zinnig?
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat hij dit aan de experts (Erik Loots en Fugro) overlaat.

4. Overige vragen en opmerkingen

- V Er wordt een aantal vragen over parkeren gesteld.
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat de Vijzelgrachtgarage plaats biedt aan vergunninghouders, die in plaats van op het maaiveld in de garage kunnen parkeren. Hetzelfde aantal parkeerplaatsen dat in de garage wordt gerealiseerd, zal op het maaiveld verdwijnen. Met bewoners uit de Noorder- en Weteringbuurt zal de gemeente bespreken wat er verandert in de verkeerssituatie in relatie tot het opheffen van parkeerplaatsen en waar de vrijgekomen ruimte volgens de buurt aan besteed moet worden. Over de vorm van dit overleg worden bewoners nog geïnformeerd.

De veiligheidspalen van het Frans consulaat zullen elders worden hergebruikt; wanneer is nog niet bekend. De verzinkbare palen (Vezijs) zijn vervangen door rood/witte door nood-/hulpdiensten bedienbare paaltjes, aangezien het bedieningsmechanisme van de Vezijs in het Walenweeshuis zit en daar wordt verwijderd. De Franse consul verhuist naar elders; het DB beslist wat te doen met de drie consulaire parkeerplaatsen.

In het kader van het zogeheten BLVC-plan (BLVC staat voor: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie) kijkt de aannemer waar werkauto's het beste geparkeerd kunnen worden, praktisch voor het werk en met behoud van bereikbaarheid van de buurt.

- V Heeft het gebouw naast kantoorbestemming ook een culturele bestemming?
- A Mw. Van den Hurk legt uit, dat kantoorfunctie de wenselijke functie is, die in het gehele gebouw is toegestaan, aangezien dit in het bestemmingsplan bestemming *Gemengd 2* heeft.
- V Zijn/komen er regels voor tuingebruik?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat de bestemming voor de binnentuin luidt: *Tuinen en erven*. Dat wil zeggen, dat de binnentuin niet bedrijfsmatig gebruikt mag worden. Zaken als buiten vergaderen, kintineterras en bedrijfsfeestjes zijn niet toegestaan, een loopje door de tuin en ondertussen een boterhammetje eten mag wel.
- A Dhr. Bergmans voegt toe, dat met hoofdhuurder (exploitant) een contract voor vijftien jaar wordt gesloten en over gebruik afspraken gemaakt kunnen worden. Voor de tuin gelden geen sluitingstijden, zoals die evenmin voor andere privé tuinen gelden. De tuin is toegankelijk op de tijden, dat beheer/balie aanwezig is. Rekening houdend met wat het bestemmingsplan toestaat, is gekozen voor een baliebezetting van 07:00 - 21:00 uur voor ontvangst van gasten en verwijzen naar het juiste kantoor. Formeel is werken in het gebouw zelf voor de huurders van de kantoren 24/7 toegestaan.
- V Bewoners maken zich zorgen over de consequenties van de veranderingen voor de buurt (zowel aan de tuin- als aan de straatzijde) . Het gebruik van het gebouw zal intensiever zijn dan tot nu toe en men vreest voor overlast (zoals her en der geparkeerde fietsen, buiten rokende werkers die peuken achterlaten, lawaai en overlast van laden & lossen).
- A Mw. Van den Hurk bevestigt, dat de situatie anders zal zijn dan men tot nu toe gewend was. Het stadsdeel hecht aan de aanwezigheid van kantoorruimte in de stad en het Walenweeshuis is daar een van. Dit zal gepaard gaan met intensiever gebruik. Het stadsdeel heeft een aantal voorwaarden gesteld ten behoeve van een goede gang van zaken; het plan moet bijvoorbeeld voorzien in een oplossing voor fietsparkeren, wat heeft geleid tot het voorstel voor een inpandige fietsenstalling.
- Er worden drie participatiefasen onderscheiden:
- planvorming (fase 1);
 - bouw (fase 2);
 - gebruik (fase 3).
- Voor iedere fase wordt het gesprek met de betrokkenen georganiseerd.
- V Geopperd wordt om - ter voorkoming achteraf repareren van overlast - zaken die je op voorhand kunt regelen niet te laten liggen tot de betreffende fase zich aandient. De buurt verwacht van het stadsdeel een faciliterende houding om dat wat zij wenst (fors volume kantoorruimte) op een goede manier mogelijk te maken; goed regelen van de openbare ruimte hoort daar ook bij (bijvoorbeeld realiseren van laad&losplaatsen en gedurende de eerste periode van gebruik intensiever handhaven).
- A Overlast wordt onder andere voorkomen door in dialoog gebruiks-/gedragsafspraken te maken. Uiteraard moeten gebruikers zich sowieso houden aan de gebruikelijke fatsoensregels, beleidsvoorschriften et cetera en kunnen zij daarop aangesproken worden.
- Mw. Van den Hurk kan intensiever handhaven niet op voorhand toezeggen, aangezien het stadsdeel jaarlijks en in overleg met de overige stadsdelen keuzes maakt betreffende de verdeling van de handhavingscapaciteit over de stad.

- V Aanwezigen benadrukken, dat zij de gebruiks-/gedragsafspraken niet alleen met de gebruiker (hoofdhuurder), maar juist ook met de eigenaar willen maken, zodat zij in geval van overlast één duidelijk aanspreekpunt hebben.
- V De vertegenwoordiger van Eigen Haard beschrijft de gang van zaken in de praktijk: als burensprek je elkaar aan op overlastgevend gedrag. Pas als de overlastgever geen gehoor geeft en de overlastsituatie voortduurt, wordt contact opgenomen met de eigenaar.
- A Afgesproken wordt dat bij de dialoog over de gebruiks-/gedragsregels stadsdeel, buurt en eigenaar/hoofdhuurder betrokken worden. Het is aan de hoofdhuurder om vervolgens afspraken te maken met/huisregels op te leggen aan de overige huurders.
- V Idee voor de tuin: een stiltetuin waar ook de buurt kan gaan zitten.
- V Tip: zorg voor een goede inpandige samenkomstruimte, zodat men daarvoor niet naar buiten hoeft.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat in het gebouw diverse lounge-/lunchplekken worden gerealiseerd. Géén rookruimte, aangezien het totale concept gericht is op gezondheid.
- V Is er een beperking opgelegd aan het bouwverkeer?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat in steeds minder straten voertuigen zwaarder dan 7,5 ton zijn toegestaan. Toegang is dan alleen mogelijk in geval een ontheffing is verleend. Per situatie wordt gekeken óf en onder welke voorwaarden een ontheffing kan worden verleend.
- V Wat is de stand van zaken met betrekking tot het ‘second-opinion-groepje’?
- A Mw. Romme (Wetering Verbetering) antwoordt, dat zich tot nu toe twee bewoners hebben gemeld om hierin zitting te nemen.

5. Tot slot

Mw. Kuitenbrouwer vat de avond kort samen:

- oorspronkelijke plannen zijn aangepast naar aanleiding van input gemeente en buurt en worden nog verder aangepast naar aanleiding van reactie CIRK;
- aanwezigen benoemden aantal aandachts-/zorgpunten:
 - o bezonning/lichtinval (streven is zo min mogelijk beperking hiervan);
 - o effect van onderkelderen op waterhuishouding/grondwaterstroming (onderzoek vindt nog plaats, extra peilbuizen worden toegevoegd aan ‘peilbuizenplan’);
 - o effect van intensiever gebruik van gebouw op de buurt (vrees voor overlast), het maken van gebruiks-/gedragsafspraken (onder andere kaders voor gebruik binnentuin) en regelen van zaken in de openbare ruimte.

6. Informatie

Actuele informatie is te vinden op:

- <https://weteringbuurt.nl/project/5056/walenweeshuis>.
- www.overheid.nl (wie een gratis e-mailabonnement afsluit, wordt per e-mail op de hoogte gehouden van alle aanvragen voor omgevingsvergunningen in zijn/haar buurt).

Martien Kuitenbrouwer bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.