



## **Verslag informatiebijeenkomst Walenweeshuis**

<b>Locatie:</b>	Turkse Arbeidersvereniging, Eerste Weteringplantsoen 2c, 1017 SJ Amsterdam
<b>Datum:</b>	<b>14 januari 2019, 19:00 uur</b>
<b>Aanwezig:</b>	Martien Kuitenbrouwer, onafhankelijk voorzitter Bob Bergmans, Capricorn Capital Group Katja van den Hurk, gebiedscoördinator Stadsdeel Centrum (gebied Centrum-Zuid) Greetje Bakker, Wabo coördinator Vergunningen Stadsdeel Centrum Tim Bunink, gebiedsmakelaar Stadsdeel Centrum Christian Bouwma, Studio C Architecten Vivian Klein Robbenhaar, Studio C Architecten [Aantal] bewoners en anderszins betrokkenen (waaronder bestuursleden Wetering Verbetering)
<b>Verslag:</b>	Cunera Frisart

### **1. Inleiding**

Martien Kuitenbrouwer heet de aanwezigen welkom en stelt zichzelf voor. Deze bijeenkomst is de derde op rij in het kader van ontwikkeling van Vijzelgracht 2, het Walenweeshuis, waarin decennialang het Frans consulaat en cultureel centrum (Maison Descartes) huisden. Een deel van de aanwezigen woonde ook de informatiebijeenkomst op 31 mei 2018 en/of de participatiebijeenkomst voor direct omwonenden op 10 december 2018 bij. Nieuwe ontwikkelingen sinds 31 mei en reacties van omwonenden en Stadsdeel Centrum op de toenmalige versie van de plannen hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Vanavond stelt de nieuwe ontwikkelaar zich voor, wordt het aangepaste plan, het participatieproces en het vergunningenproces toegelicht. Wie de presentielijst (leesbaar) invult, ontvangt het verslag van deze bijeenkomst (bij voorkeur per e-mail). Daarnaast wordt verslag en presentatie geplaatst op de website van Wetering Verbetering. Zie punt 7. Informatie.

### **2. Voorstellen Capricorn Capital Group, ontwikkelaar Walenweeshuis**

Capricorn Capital Group (CCG) is sinds enkele maanden eigenaar van Walenweeshuis B.V., waarin ook het vastgoed zit. CCG zoekt altijd eerst een gebruiker bij een plan, zodat op maat ontwikkeld kan worden en uiteindelijk sprake is van een 'maatpak'. Zo ook in geval van het Walenweeshuis, een slecht onderhouden pand waar aanpak noodzakelijk is. Doel is een mooi, functioneel gebouw waar men trots op kan zijn. De hoofdfunctie blijft ongewijzigd (kantoorfunctie), het gebouw zal intensiever gebruikt worden dan ten tijde van de Fransen. CCG hecht eraan de buurt goed over de aanpak te informeren en de onvermijdelijke overlast die daarmee gepaard gaat zo goed mogelijk in banen leiden, zodat deze zo kort en zo beperkt mogelijk zal zijn. Voor meer informatie over CCG zie [www.capricorncapitol.nl](http://www.capricorncapitol.nl).

### **3. Nieuwe ontwikkelingen plan**

#### *Oorsprong*

Het 17<sup>de</sup>-eeuwse Walenweeshuis was, voordat het eigendom werd van de Franse staat, gedurende drie eeuwen in gebruik als weeshuis van de Waalse Kerk. Een symmetrisch pand,

bestaande uit twee hoofddelen, met aparte ingangen voor jongens en meisjes, die er gescheiden woonden. Het jongensdeel had een regentenkamer, het meisjesdeel een regentessenkamer. Ook de Fransen brachten een muur aan ten behoeve van de scheiding tussen consulaat en cultureel centrum. De huidige indeling maakt het gebouw onhandig in gebruik.

#### *Een beter plan*

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.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 31 mei jongstleden is een aantal zorg-/kritiekpunten geuit met betrekking tot de toenmalige versie van het plan: hoogte/breedte van de westelijke vleugel (te groot), gebruik van de binnentuin, teveel ingrepen/aanbouwen in/aan het monument, onderkeldering/waterhuishouding, parkeerkelder, horeca (categorie 4) en overlast tijdens bouw. Naar aanleiding hiervan hebben onderwerpen een plek gekregen in de verschillende fasen van het participatieproces en is het plan aangepast. Christian Bouwma stelt, dat inmiddels - na alle overleg met gemeente en buurtbewoners - sprake is van een beter plan.

Aan de hand van foto's, tekeningen en artist impressions licht dhr. Bouwma de aangepaste plannen toe:

- 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;
- er komt geen ondergrondse parkeergarage voor auto's;
- horeca wordt een bedrijfsrestaurant in plaats van 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 (zie verder);
- glazen gang langs binnentuin;
- waar in oorspronkelijke plan dubbele kelder onder westvleugel (-1 gym, -2 fietsparkeren) was getekend, gaat de voorkeur nu uit naar enkele kelder onder westvleugel plus onderkelderen van tuin met patio in midden ten behoeve van lichttoetreding kelder;
- straatgevels verkeren in slechte staat. Inmiddels is de vergunning voor het restaureren daarvan afgegeven.

#### *Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)*

V Is hoofdhuurder vrij in keuze overige huurders?

A Ja.

V Blijft de Regentenkamer op de parterre in tact?

A Ja, deze wordt gerestaureerd, net als bijvoorbeeld de keuken.

V Wordt de tuin openbaar toegankelijk of is deze alleen bedoeld ten behoeve van de mensen die te zijner tijd in het Walenweeshuis werken?

A Dhr. Bouwma verwacht, dat het gebouw straks toegankelijker zal zijn dan in de tijd van het Frans consulaat, namelijk voor de bezoekers van de kantoren; de tuin wordt niet openbaar toegankelijk.

V Is het schooltje, later filmzaal, gefundeerd?

A Dhr. Bouwma antwoordt, dat de fundering van het complex in 2005 is vernieuwd, behalve onder het witte gebouwtje en het schooltje. Of daar een fundering met houten palen of geen fundering zit, is op dit moment niet bekend. De nieuwbouw krijgt sowieso een nieuwe fundering.

- V Het betreft hier een rijksmonument, maar blijkbaar - gezien wat aan ingrepen/toevoegingen mogelijk is - is niet alles monumentaal?
- A Van een monument, zowel rijks- als gemeentelijk monument, worden de verschillende onderdelen omschreven en daarin wordt aangegeven of onderdelen van meer of iets minder belang worden bevonden. In overleg met Monumenten en Archeologie wordt gekeken in hoeverre ingrepen/toevoegingen zijn toegestaan.
- V Is Monumenten en Archeologie bezorgd over afbreken van schooltje?
- A Dhr. Bouwma antwoordt dat Monumenten en Archeologie dit niet heeft gezegd.
- V Aanpak van de straatgevels is inmiddels vergund. Veranderen de straatgevels?
- A Nee, de straatgevels worden gerestaureerd en behouden hun huidige vorm.
- V Ten gevolge van de veranderingen ter plekke van schooltje/nieuwbouw wordt gevreesd voor lichtverlies voor direct aangrenzende woningen.
- A Zoals op 10 december jongstleden werd afgesproken, is dhr. Bouwma in gesprek met de betreffende bewoners over hoe de toekomstige situatie voor deze bewoners eruit zou kunnen zien.
- V Waarom is gekozen voor een kantoorfunctie, terwijl voor ouderen, die nu eenzaam thuis zitten, geen/onvoldoende geschikte andere woonvormen beschikbaar zijn in de buurt?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat in het bestemmingsplan toegestane bestemmingen zijn vastgelegd, hier: *Gemengd 2*. Gemengd 2 staat kantoorfunctie toe, geen wonen. Net als bij de andere bestemmingsplannen in Centrum is in het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad "functiemenging" het uitgangspunt. Dat wil zeggen een goede menging tussen wonen, werken en recreëren.
- V Er is zorg over sfeer/uitstraling van het monument als hieraan nieuwbouw wordt toegevoegd.
- A Dhr. Bouwma legt uit, dat beoordelen van de esthetische kwaliteit geen deel uitmaakt van het participatieproces. Monumenten en Archeologie adviseert hierover. De vorige versie van het plan werd beoordeeld als te groot en te veel, voorliggend plan is mede naar aanleiding daarvan aangepast. Zogeheten historische nieuwbouw is hier niet aan de orde. Het Walenweeshuis is door de eeuwen heen 'gegroeid' tot de huidige verschijningsvorm, er ging weleens wat af en er kwam weleens wat bij. Ook deze eeuw zal zijn sporen op het pand achterlaten. Verschil tussen oud en nieuw mag gezien worden.
- V Waar bevindt zich de entree?
- A Voorstel is hoofdentree op de Vijzelgracht (bij voorkeur de linker deur), garagedeur Eerste Weteringdwarsstraat wordt entree fietsenkelder, service-entree op de Prinsengracht.
- V Kunnen bewoners ook gebruik maken van de fietsenkelder?
- A Dhr. Bouwma antwoordt, dat de toekomstige hoofdhuurder hierover beslist.
- V Wat gebeurt er met de veiligheidspalen van het Frans consulaat?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat deze worden verwijderd, aangezien het consulaat is vertrokken. De palen, die de Eerste Weteringdwarsstraat afsluiten worden niet zonder overleg met de buurt verwijderd, aangezien dit consequenties heeft voor de verkeerscirculatie. Wellicht wordt een buurtbijeenkomst georganiseerd over meer punten in de openbare ruimte dan alleen het opheffen van deze afsluiting (zoals opheffen parkeerplaatsen op straat in verband met komst Vijzelgrachtgarage). Wel worden de verzinkbare palen (Vezips) vervangen door gewone door nood-/hulpdiensten bedienbare paaltjes, aangezien het bedieningsmechanisme van de Vezips in het Walenweeshuis zit en daar wordt verwijderd.

- V Wat betreft de paaltjes in de Eerste Weteringdwarsstraat: hier staan twee rijen paaltjes, waarvan een rij drie parkeerplaatsen onbruikbaar maakt. De spreker verzoekt deze rij en de camera's die destijds ook ten behoeve van het Frans consulaat zijn geplaatst, zo snel mogelijk te verwijderen. De straat is dan nog steeds afgesloten voor verkeer, maar de parkeerplaatsen kunnen dan wel weer gebruikt worden.
- V Voor diverse voorzieningen die gepland zijn in het Walenweeshuis, worden alternatieven in de buurt genoemd:
- wellicht kan nabijgelegen deels lege parkeergarage fietsparkeren toestaan, zodat geen kelder gerealiseerd hoeft te worden;
  - huurders Walenweeshuis kunnen sporten bij Sport City in de Eerste Weteringdwarsstraat;
  - buurt barst van de eetgelegenheden, bedrijfsrestaurant is wellicht niet nodig;
- A Dhr. Bouwma antwoordt, dat dit niet is wat de hoofdhuurder wenst. Deze wil zijn toekomstige huurders niet alleen kantoorruimte, maar ook diverse voorzieningen in huis aanbieden zoals de mogelijkheid te ontbijten, lunchen, dineren en sporten, een receptie voor bezoek, van deur tot deur met de fiets en deze veilig kunnen parkeren et cetera. Bovendien zal de kelder ruimte bieden aan installaties, servers et cetera. Zoals gezegd ontwikkelt CCG voor de klant een maatpak, in dit geval een kantoorconcept in het hogere segment.
- V Er zijn zorgen met betrekking tot onderkeldering/waterhuishouding.
- V Géén kelder is ook een optie (en dan bijvoorbeeld de keuken transformeren tot kantoorruimte ten behoeve van benodigde vierkante meters om project rendabel te maken).
- V In kelders in de buurt is op gezette tijden sprake van wateroverlast.
- A Het is aan CCG om aan te (laten) tonen, dat onderkelderen, bij voorkeur -1 plus onderkelderde tuin, geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Pas als dat niet aangetoond kan worden, komt 'niet onderkelderen' als optie in beeld. Inmiddels zijn voor het doen van geohydrologisch onderzoek naar de gevolgen van onderkelderen twee offerteverzoeken uitgezet, namelijk bij Erik Loots en Fugro. CCG kiest de partij, die de opdracht voor het onderzoek krijgt en stelt een bedrag beschikbaar aan Wetering Verbetering zodat de buurt een second opinion kan aanvragen bij een partij naar keuze (contraexpertise).
- Startpunt is het plan van de ontwikkelaar. Als uit beide onderzoeken blijkt, dat onderkelderen geen nadelige gevolgen heeft en de belangen van omwonenden dus niet schaadt, dan is er geen reden het plan op dit punt te wijzigen. Wie alsnog bezwaar heeft, kan een zienswijze indienen. Mochten beide experts een andere mening zijn toegedaan en worden partijen het niets eens over welk advies te volgen dan beslist het dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum (DB).
- De geohydrologische rapporten worden, zodra beschikbaar, toegevoegd aan de conceptaanvraag. Vóórdat de formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, moet alle informatie beschikbaar zijn.
- V Een van de direct omwonenden benadrukt, dat de buurt behalve dat zij bezorgd is ook blij moet zijn dat het Walenweeshuis met voorliggend plan weer een mooi gebouw wordt. De spreker is vol vertrouwen dat de zorg omtrent onderkelderen/waterhuishouding met de inzet van expertiseonderzoek en contraexpertise goed wordt opgepakt.
- V Omliggende kantoren geven overlast (onder andere fietsparkeren, buiten roken, afval).
- V Wie bepaalt gebruiksregels voor het gebouw?
- A Dhr. Bouwma antwoordt, dat rekening houdend met wat het bestemmingsplan toestaat, gekozen is voor het volgende:
- 07:00 - 21:00 uur : baliebezetting voor ontvangst gasten en verwijzen naar juiste kantoor;
  - 24/7 : toegang huurders van kantoren.
- A Toegevoegd wordt, dat dit soort zaken besproken wordt tijdens de participatiefase over gebruik van het gebouw (zie 5. Participatieproces).

- V Een van de bewoners noemt voorliggend plan een aanzienlijke verbetering ten opzichte van het vorige voorstel en de huidige staat.
- V Hoe is aan-/afvoer van goederen geregeld als het pand straks door de nieuwe huurders in gebruik is genomen?
- A Dhr. Bouwma antwoordt, dat de logistiek nog niet bekend is. Logisch lijkt dat een en ander in een van de zijstraten plaatsvindt (Eerste Weteringdwarsstraat of Prinsengracht).
- V Gemist wordt het onderwerp duurzaamheid.
- A Dhr. Bouwma antwoordt, dat de ambitie met betrekking tot duurzaamheid hoog is binnen wat mogelijk/toegestaan is bij monumenten (C-label). Zonnepanelen plaatsen is bij monumenten bijvoorbeeld geen optie. Wat wél mogelijk is, moet nog onderzocht worden.
- V Wat is maximaal aantal mensen, dat op enig moment in het verbouw mag verblijven?
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat dit in de orde van grootte van 200 personen is.

#### 4. Vergunningenproces

Het vergunningenproces bestaat uit een informeel gedeelte (conceptaanvraag) gevolgd door een formeel gedeelte (aanvraag omgevingsvergunning):

- informeel deel: ter voorbereiding op het formele traject wordt deze week (week 3/2019) het zojuist gepresenteerde plan door CCG in de vorm van een conceptaanvraag voorgelegd aan diverse adviesinstanties en aan het DB. Het informele gedeelte eindigt met een brief van het DB aan de ontwikkelaar, waarin staat hoe het DB aankijkt tegen de punten die in de conceptaanvraag zijn voorgelegd. Het betreft géén onomkeerbaar besluit, wel een reactie op basis van zorgvuldige afweging, hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Een conceptaanvraag is 'vormvrij', dat wil zeggen dat ook na indiening nog informatie (zoals geohydrologische rapporten) kan worden toegevoegd en het plan kan worden aangepast. Updates worden geplaatst op de website van Wetering Verbetering (zie 7. Informatie);
- formeel deel: formele aanvraag voor omgevingsvergunning wordt ingediend.

#### 5. Participatieproces

##### *Participatieproces op hoofdlijnen*

Buurtbewoners willen betrokken zijn op punten die impact hebben op hun leefomgeving.

Buurtvereniging Wetering Verbetering streeft, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet (ingang 1 januari 2021), naar zoveel mogelijk zeggenschap voor de buurt met betrekking tot onderwerpen die (grote) impact hebben op de eigen leefomgeving.

Genoemde Omgevingswet stelt nieuwe eisen aan ontwikkelaars om buurten bij plannen te betrekken. Stadsdeel Centrum (het stadsdeel) wil hiermee nu al aan de slag, daarom is de procesgroep participatie Walenweeshuis opgericht.

CCG wil plan ontwikkelen met draagvlak vanuit de buurt en gebruik maken van kennis/ervaringen van omwonenden.

Voor het participatieproces is een aantal spelregels geformuleerd:

- procesgroep met vertegenwoordiging van drie partijen (gemeente, ontwikkelaar, buurt), geeft onder leiding van een onafhankelijk voorzitter vorm aan het proces (wanneer, hoe, waarover overleg). Leden van de procesgroep zijn gebiedscoördinator Katja van den Hurk en Wabo coördinator Vergunningen Greetje Bakker vanuit het stadsdeel, architect Christian Bouwma en CCG, bewoners Maartje Romme en Hendrik Kaptein vanuit Wetering Verbetering / de buurt, onafhankelijk voorzitter is Martien Kuitenbrouwer;

- bewoners en anderszins belanghebbenden worden vanaf heden doorverwezen naar de activiteiten van de procesgroep en naar het participatietraject, dat door de procesgroep wordt vormgegeven;
- wat betreft de besluitvorming geldt:
  - o dit is een bevoegdheid van het DB, dat daarbij alle belangen meeweegt;
  - o afspraak procesgroep:
    - besluit over onderwerp met impact op de buurt zal genomen worden 'met consent' van stadsdeel, bewoners, ontwikkelaar; dat wil zeggen dat er pas sprake is van een besluit als alle deelnemers aan het participatieproces met dat besluit kunnen leven, je bent dus *voor* of je bent *niet tegen*;
    - besluit over andere onderdelen neemt het DB;
  - o eigenaar CCG heeft binnen de gemeentelijke en wettelijke kaders keuzevrijheid;
  - o wanneer geen consent bereikt wordt, beslist het DB op basis van de aanvraag van de ontwikkelaar.

*Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)*

- V 'Buurt' is een ruim begrip. Wie worden uitgenodigd voor participatiebijeenkomsten als deze?
- A De buurt is groot, daarom wordt uitgenodigd op basis van mate van nabijheid. Participatie betreft drie fasen: planvorming (fase 1), bouw (fase 2) en gebruik (fase 3). Fase 1 is nu aan de orde en daarvoor zijn de direct omwonenden uitgenodigd (Prinsengracht tot Weteringstraat, Weteringstraat, Eerste Weteringdwarsstraat, Vijzelgracht tot volgende rak tussen Eerste en Tweede Weteringdwarsstraat). Wie 'direct belanghebbenden' zijn, kan per fase verschillen.
- A Mw. Kuitenbrouwer voegt toe, dat wie vragen/ideeën heeft zich altijd kan melden bij eerdergenoemde procesgroep.
- V Voor de herinrichting van het Kostpleintje is destijds ook een participatietraject georganiseerd. In hoeverre is daarvan geleerd?
- A Mw. Romme (Wetering Verbetering) antwoordt, dat nu meer aandacht is voor verwachtingenmanagement. Kaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn duidelijker aangegeven, zodat alle betrokkenen weten waar ruimte zit voor invloed en waar niet. Kaders zijn onder andere bestemmingsplan, reglement stadsdeel met betrekking tot gebruik binnentuinen, parkeerverordening, regelgeving/voorschriften omgevingsvergunning, beleid met betrekking tot overlast/handhaving et cetera.
- V Esthetische kwaliteit maakt geen onderdeel uit van het participatieproces, welke punten maken wel onderdeel uit van het participatieproces? Ingrijpen in monument?
- A Mw. Kuitenbrouwer legt uit, dat iedereen over alle punten zijn/haar mening mag geven (inspraak, zienswijzen). Daarnaast wordt een aantal onderwerpen met (grote) impact op de buurt besproken met degenen wiens belangen het meest geraakt worden (direct belanghebbenden, zie eerder), doel daarbij is bereiken van consent. Onderwerpen met (grote) impact op de buurt zijn onder andere:
- gebruik van de binnentuin;
  - onderkeldering/waterhuishouding;
  - overlast tijdens de bouwfase;
  - hoe gaat eigenaar om met gebruikers (afspraken/regels).
- A Mw. Van den Hurk voegt toe, dat Monumenten en Archeologie plannen toetst aan kaders die gelden voor monumenten en vervolgens een advies uitbrengt. Afwijken van dit advies is weliswaar niet onmogelijk, mits onderbouwd, maar komt zelden voor. Aangezien het hier een rijksmonument betreft, overlegt Monumenten en Archeologie met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of deze zelf ook een advies wil uitbrengen of de advisering overlaat aan de gemeentelijke commissie.

- V Kunnen (bestuurs)leden van Wetering verbetering aanwezig zijn bij behandeling door de Subcommissie Integrale Ruimtelijke kwaliteit?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat dit geen openbare bijeenkomst is en de kans op toestemming daarvoor dus gering.

## 6. Tijdsplanning

### *Tijdsplanning*

Participatieproces is een langdurig proces. De tijdsplanning is mede afhankelijk van hoe snel consent wordt bereikt over onderwerpen met (grote) impact op de buurt.

Week 3 2019 : indienen conceptaanvraag

Half maart 2019 : indienen aanvraag omgevingsvergunning (proceduretijd is 26 weken)

Na aanvraag

omgevingsvergunning : starten met participatie bouw (fase 2).

## 7. Informatie

Actuele informatie is te vinden op:

- <https://weteringbuurt.nl/project/5056/walenweeshuis>.
- [www.overheid.nl](http://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.*