



Buurtbijeenkomst ontwikkeling Walenweeshuis

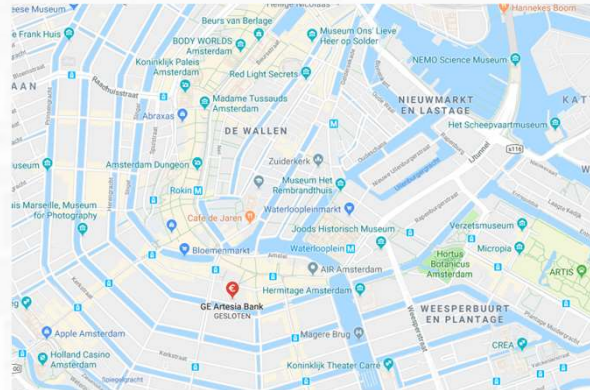
10/12/18

Waarom deze bijeenkomst?

- **Nieuwe ontwikkelingen sinds 31 mei**
 - **Nieuwe ontwikkelaar**
 - **Aanpassingen plan**
 - **Voorstel nieuw participatieproces buurt-ontwikkelaar-stadsdeel**

Agenda vanavond

- **Voorstellen nieuwe ontwikkelaar**
- **Proces participatie op hoofdlijnen**
- **Nieuwe plannen ontwikkelaar**
- **Vergunningsproces**
- **Participatie: afspraken en vervolg**



2017 – ARTESIA DEVELOPMENT

Nr. of buildings	6
m2 after redevelopment	8,200
Number of units	26





2017 – KONINGINNEWEG DEVELOPMENT

Nr. of buildings	1
m2 after redevelopment	3,200
Numbers of units	6

Participatieproces op hoofdlijnen

- **Buurtbewoners willen betrokken zijn op punten die impact hebben op hun leefomgeving: Wetering Verbetering streeft naar zoveel mogelijk zeggenschap buurt in eigen leefomgeving.**
- **Omgevingswet stelt nieuwe eisen en stelt eisen aan ontwikkelaar om buurt bij plannen te betrekken: Stadsdeel wil hiermee aan de slag**
- **Ontwikkelaar wil plan ontwikkelen met draagvlak vanuit de buurt en gebruik maken van kennis/ervaringen omwonenden**

Participatieproces op hoofdlijnen

Drie fasen in de participatie

- **De planvorming**
- **Het bouwproces**
- **De gebruiksfase**

Participatieproces: spelregels

- **Procesgroep participatie WWH geeft vorm aan *proces* (wanneer/hoe/waarover overleg?):** Gebiedsmakelaar stadsdeel (Katja van den Hurk); vergunningsmedewerker stadsdeel (Greetje Bakker); architect van de ontwikkelaar (Christian Bouma); ontwikkelaar (Capricorn Capital Group, vertegenwoordigd door Bob Bergmans); 2 afgevaardigden Wetering Verbetering (Maartje Romme en Hendrik Kaptein)
- **Het doel van de procesgroep participatie WWH is om het participatieproces rondom de ontwikkeling van het Walenweeshuis in goede banen te leiden zodat alle belanghebbenden, op basis van gelijkwaardigheid (voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders) toegang hebben tot het ontwikkel/participatietraject.**
- **Bewoners en andere belanghebbenden zullen voortaan verwezen worden naar de activiteiten van de procesgroep en naar het door de procesgroep vorm te geven participatietraject.**

Participatieproces: spelregels

- **Besluitvorming vergunning ligt bij DB Stadsdeel waarbij álle belangen worden meegenomen**
 - **Op die onderdelen van de ontwikkelplannen die binnen bestemmingplan vallen kan vergunning niet worden geweigerd (er is dan sprake van een zogenoemde ‘gebonden beschikking’); DB kan op onderdelen van het bestemmingsplan afwijking van het bestemmingsplan voorstellen en goedkeuren, indien er zwaarwegende redenen zijn voor zulke afwijking.**
- **Afspraak procesgroep: besluit over onderwerpen met impact op de buurt zal *met consent* van stadsdeel; bewoners; ontwikkelaar genomen worden. Dat wil zeggen dat er pas een besluit tot stand is gekomen als iedereen (alle deelnemers aan het proces) met het besluit ‘kan leven’.**
 - **Ambtenaren halen tussentijds mandaat op indien nodig**
- **Besluit op andere onderdelen (graag voorbeelden van “andere onderdelen”) ligt bij Dagelijks Bestuur Stadsdeel**
- **CCG is eigenaar en heeft keuzevrijheid binnen de gemeentelijke en de wettelijke kaders**
- **Wanneer geen consent bereikt wordt, beslist Dagelijks Bestuur Stadsdeel op basis van voorstel ontwikkelaar**

Participatieproces planvorming (fase 1)

Onderwerpen met (grote) impact op de buurt (voorstel procesgroep, aan te vullen door deelnemers aan het participatieproces)

- *Gebruik van de binnentuin*
- *Ingrepen in het monument*
- *Hoogte/breedte/van de westelijke vleugel*
- *Lichtval/bezinning op de aangrenzende percelen/bouwwerken*
- *Onderkeldering/waterhuishouding*

Kaders

- Het pand is eigendom van CCG
- Gebonden beschikkingen kunnen niet geweigerd worden (graag voorbeelden)

Participatieproces bouwfase (fase 2)

Onderwerpen met (grote) impact op de buurt

- *Overlast geluid*
- *Overlast water*
- *Eventuele schade*
- *Veiligheid voor de bewoners van de aangrenzende percelen in verband met gevaar voor inbraak etc vanuit het bouwperceel...*

Kaders

- *Omgevingsvergunning gemeente*
- *Beleid overlast/handhaving*

Participatieproces gebruiksfase (fase 3)

Onderwerpen met (grote) impact op de buurt

- *Gebruik tuin (geluidsoverlast, afspraken over handhaving)*
- *Gebruik openbare ruimte /parkeren*
- *Wateroverlast (onverhoopt)*

Kaders

- *Reglement gebruik binnentuinen Stadsdeel*
- *Parkeerverordening*

Nieuwe ontwikkelingen plan

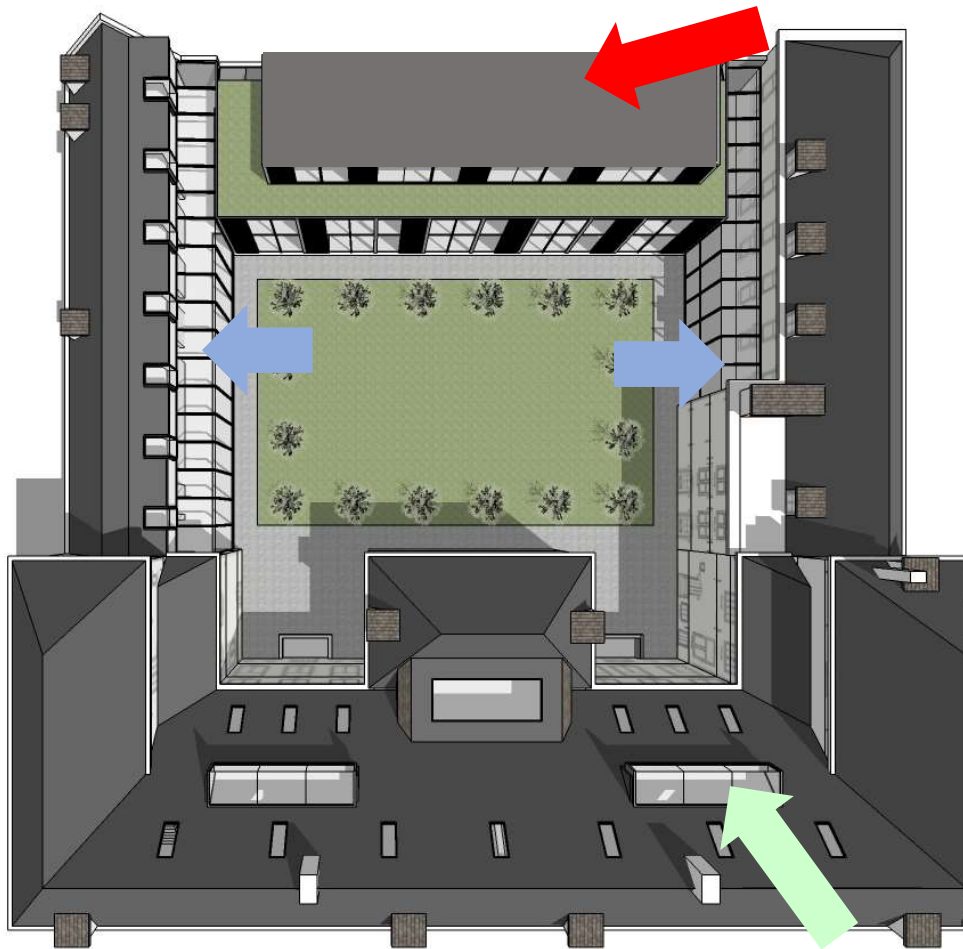
- **Terugblik bijeenkomst 31 mei: bezwaren**
 - **Gebruik van de binnentuin**
 - **Ingrepen in het monument**
 - **Hoogte en breedte van de westelijke vleugel**
 - **Onderkeldering/waterhuishouding**
 - **Overlast tijdens bouw**
- **Aanpassingen plan**

Walenweeshuis Vijzelgracht 2

Walen Weeshuis B.V.

STUDIO  ARCHITECTEN





oude plan

Zorgen en kritiek:

- Westvleugel te groot
- Gebruik binnentuin
- Teveel ingrepen / aanbouwen monument
- Onderkeldering / waterhuishouding
- Parkeerkelder
- Horeca
- Overlast tijdens bouw

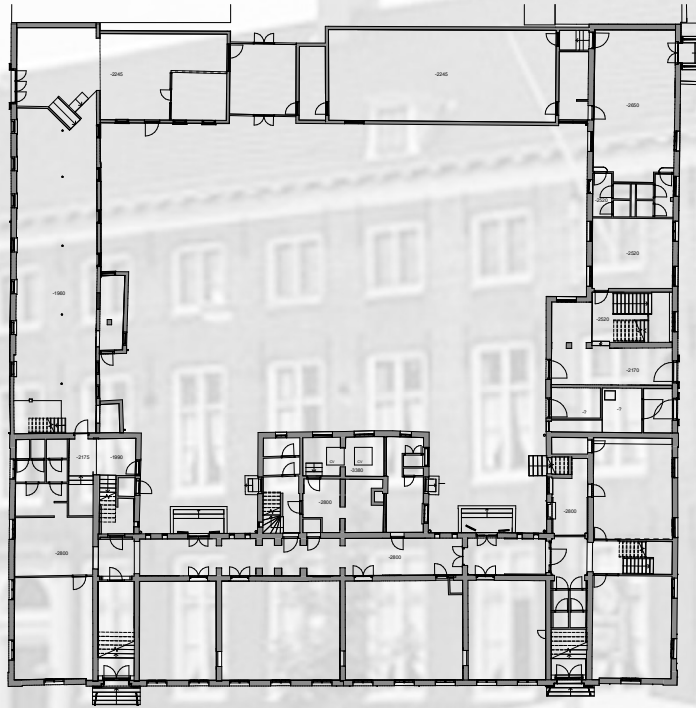
Bestaand



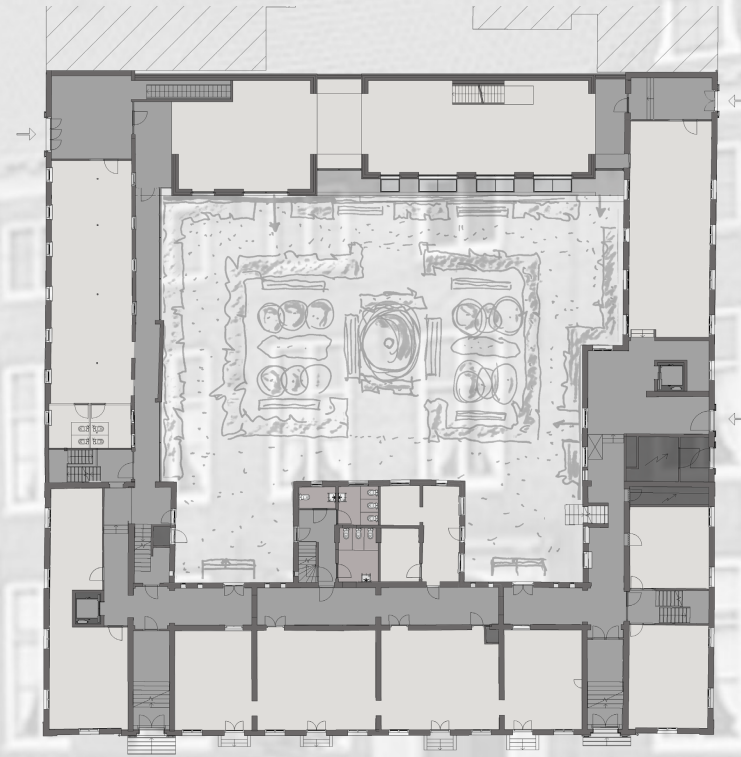
Nieuw



Tuinverdieping



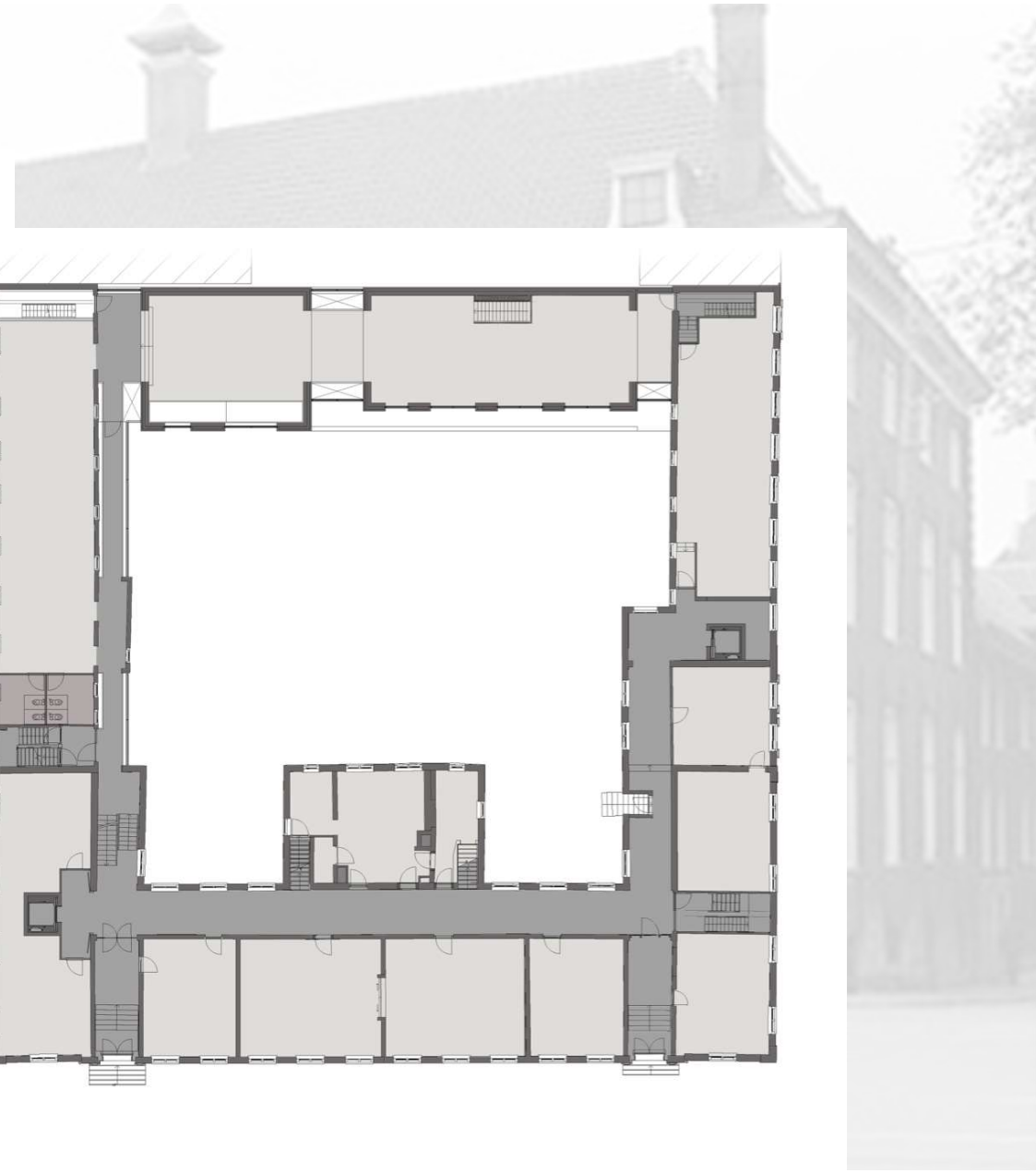
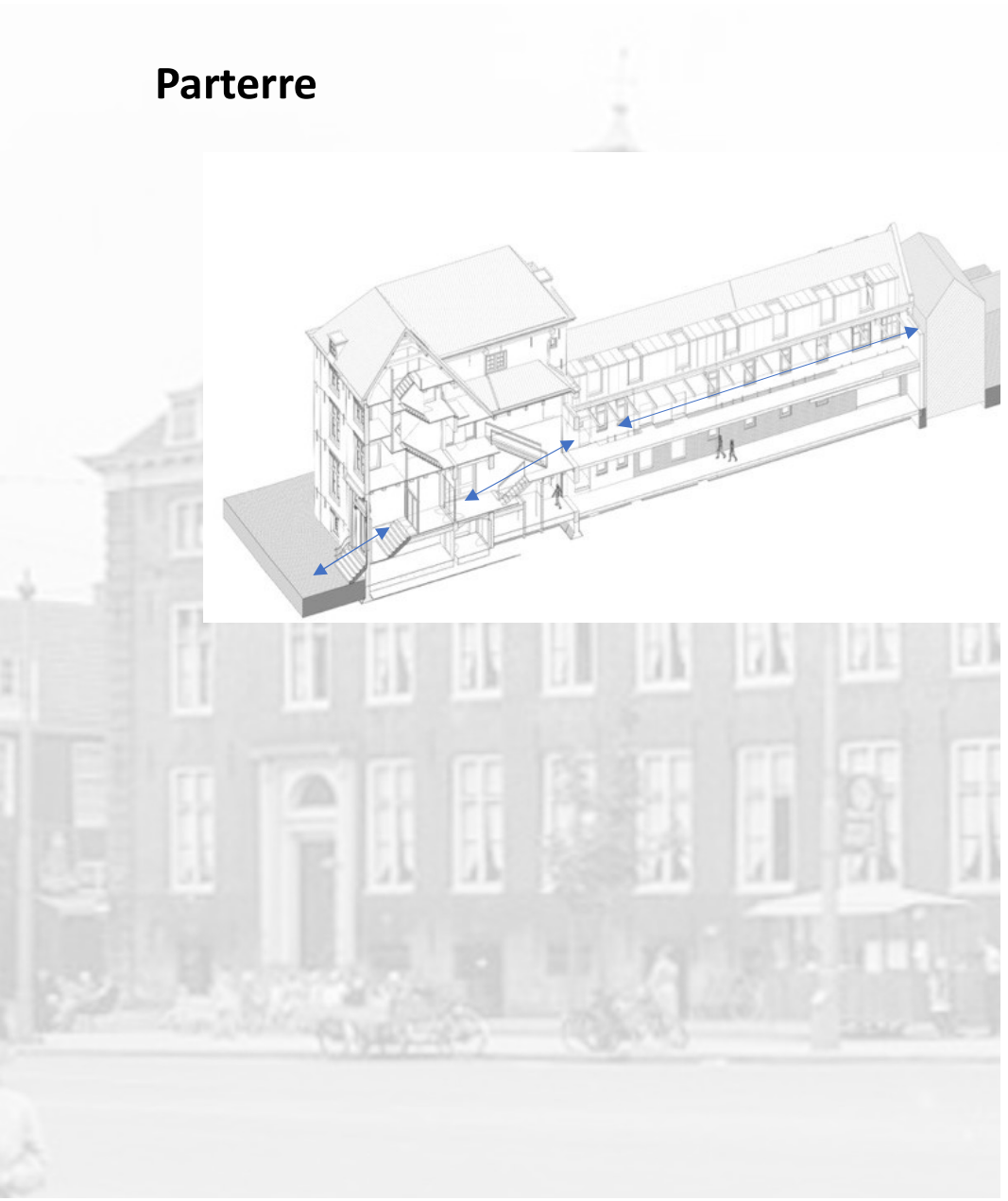
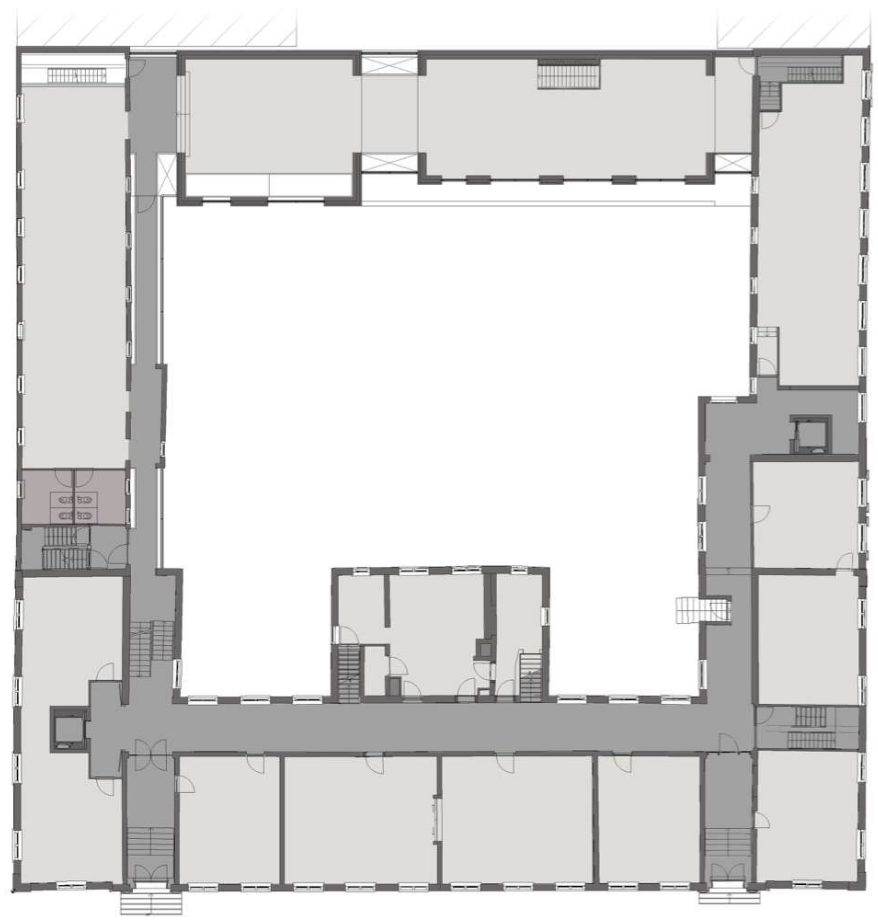
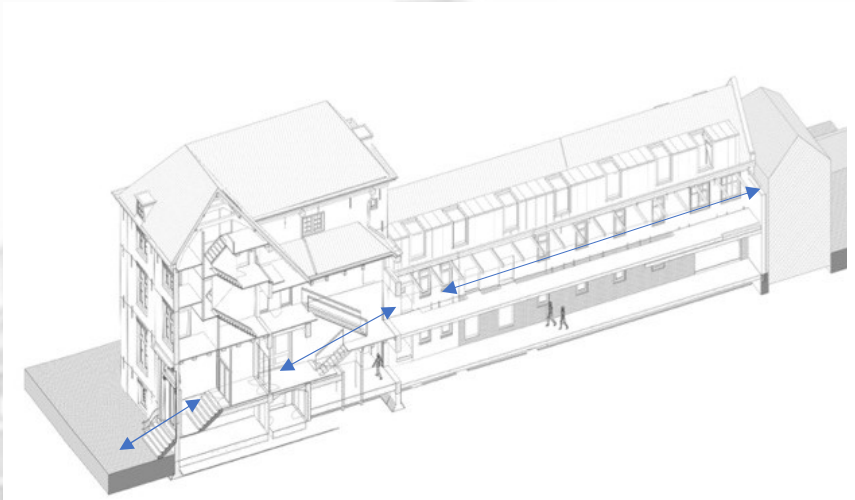
bestaand



nieuw

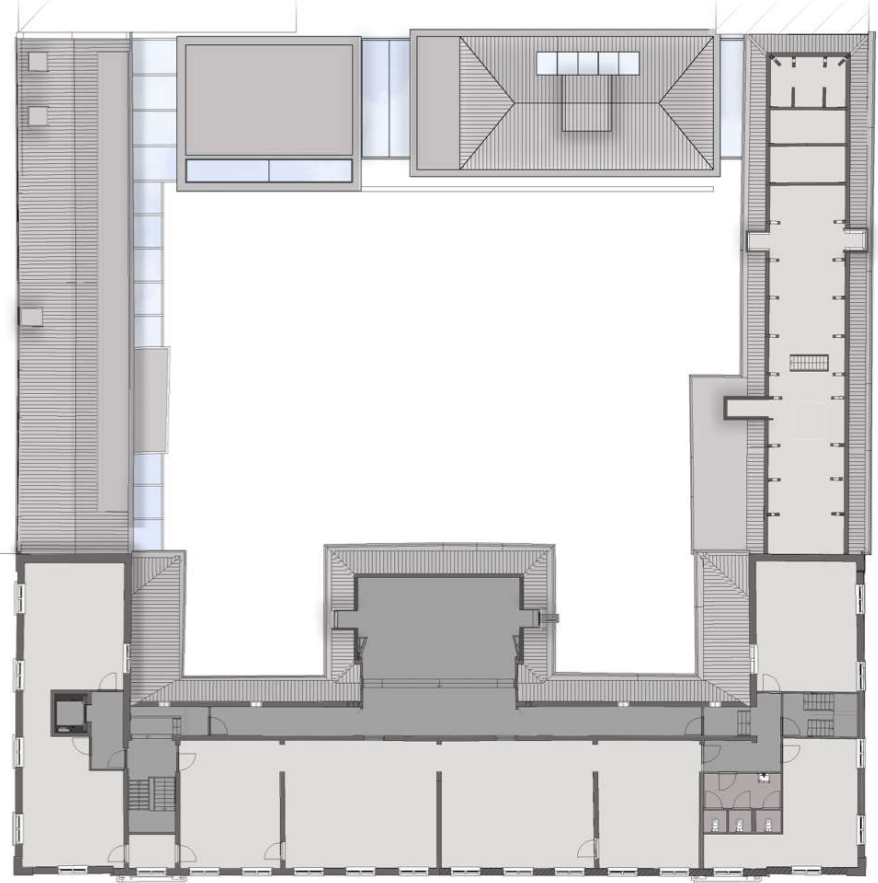
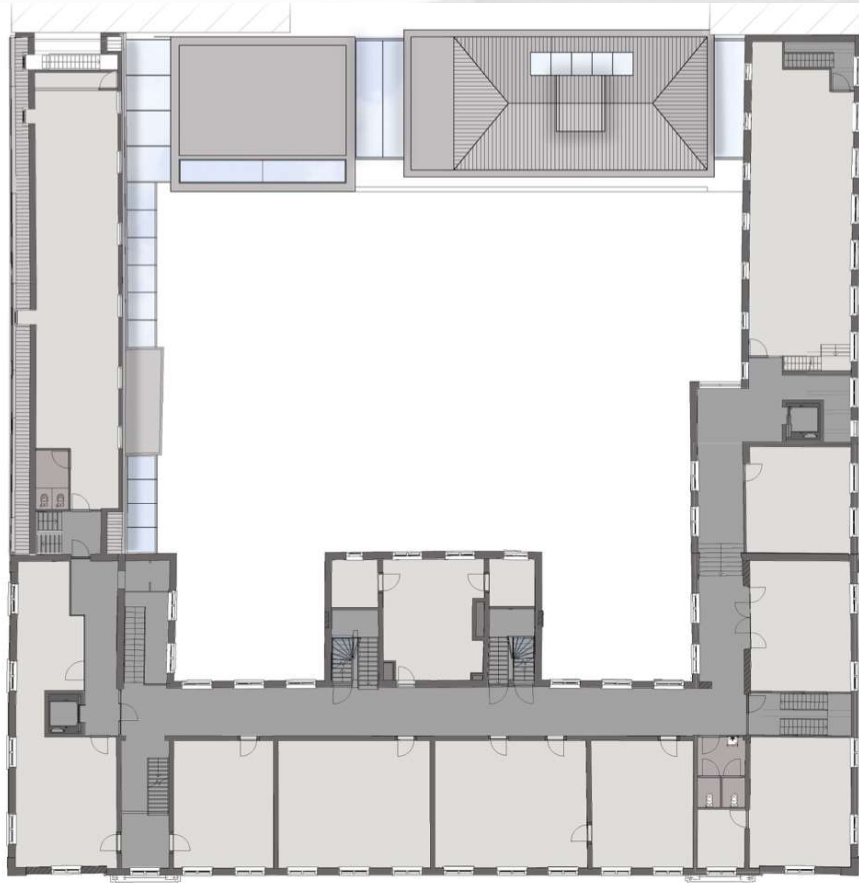


Parterre

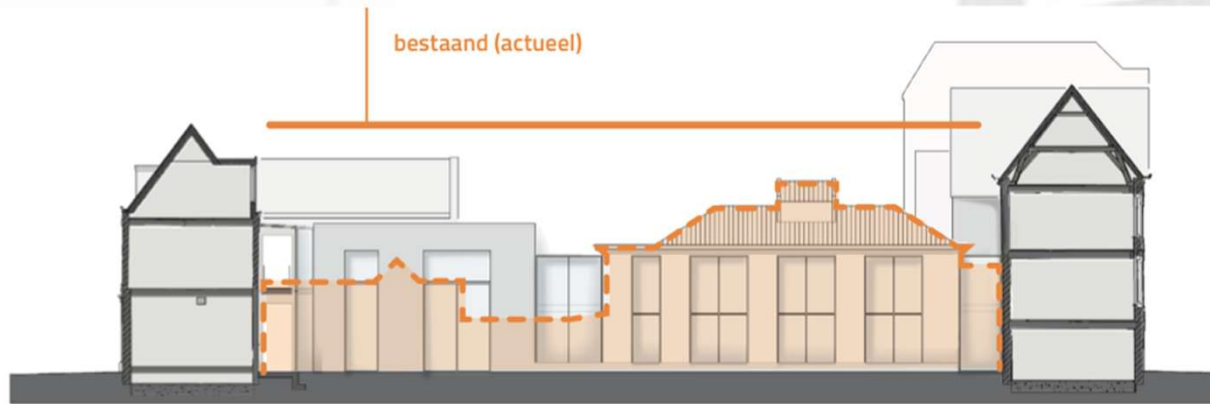




1^e verdieping en 2^e verdieping

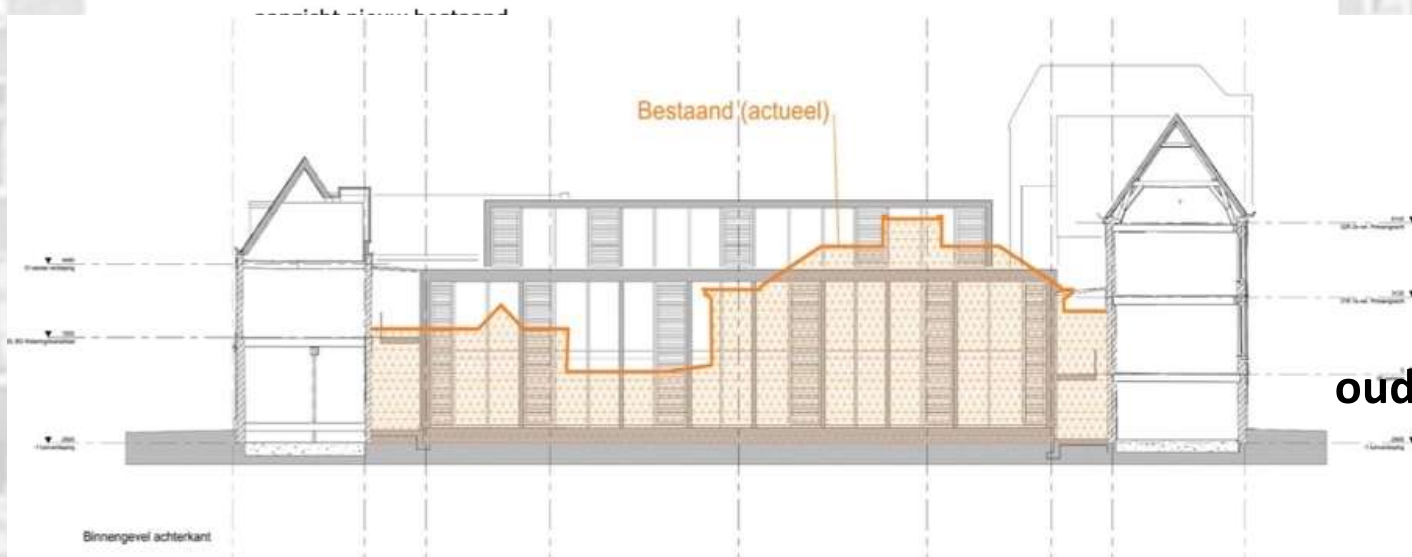






**Doorsnede
Vanuit tuin richting west**

nieuwe plan



oude plan



nieuwe plan

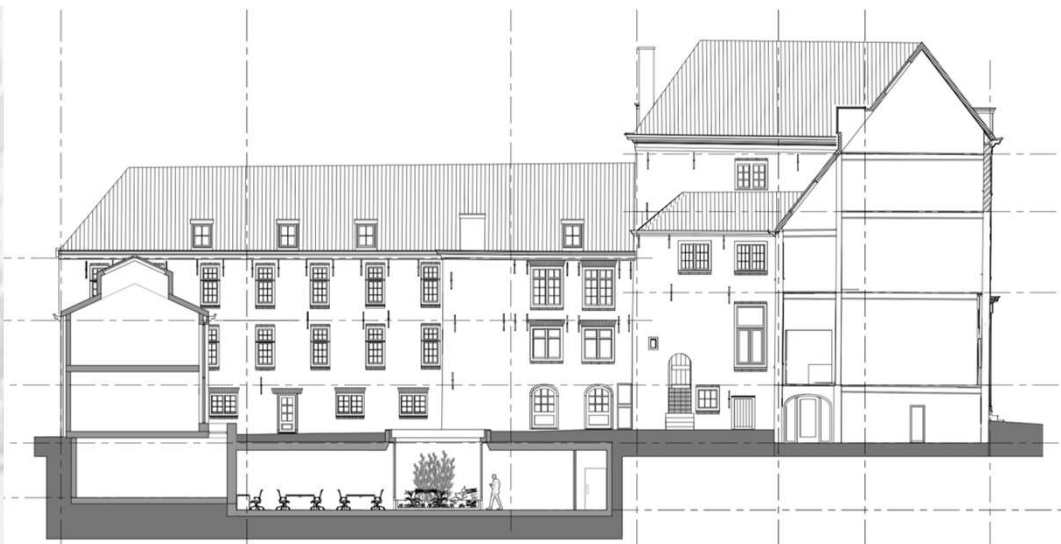


oude plan

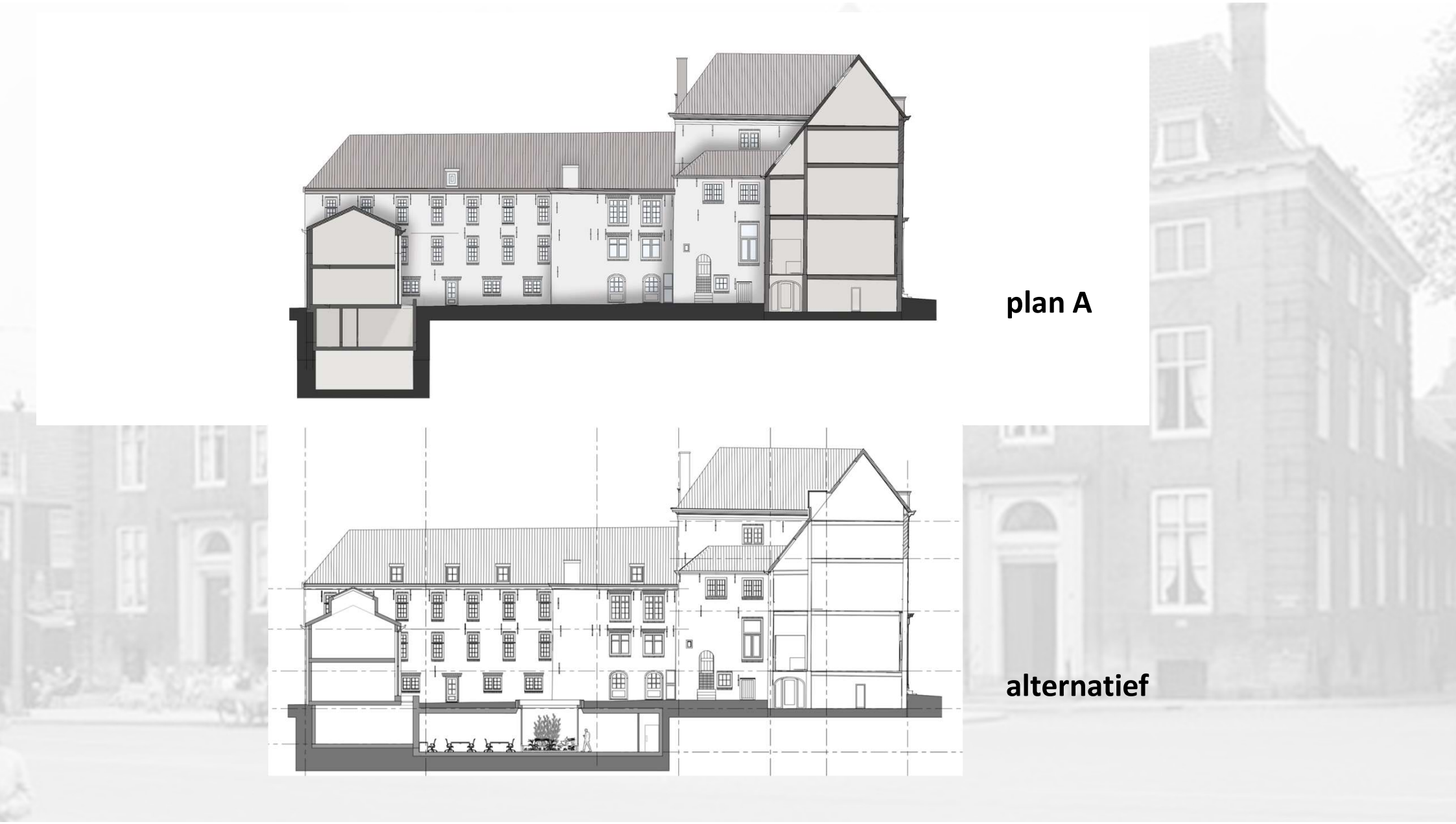




plan A



alternatief





Vergunningsproces

- De ontwikkelaar zal eerst een concept-vergunning aanvragen.
- **Concept-aanvraag?** Een officieel klinkend woord voor een informeel proces.
- **Concept-aanvraag = een manier om vóór de echte vergunningaanvraag wordt ingediend belangrijke onderdelen van het bouwplan voor te leggen aan de betreffende adviesinstanties en aan het DB.**
- **Eindigt met een brief van het DB waarin staat hoe het DB aankijkt tegen de punten die in de concept-aanvraag zijn voorgelegd. Dit is géén onomkeerbaar besluit!**
- **Daarna volgt de echte aanvraag omgevingsvergunning: wettelijke termijn 6 maanden**
- **De aanvraag wordt getoetst aan de geldende regelgeving, adviezen worden gevraagd.**
- **Als aanvraag voldoet wordt deze ter inzage gelegd: tegen ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend.**
- **Daarna volgt definitief besluit (=omgevingsvergunning).**

Vervolg participatieproces

- **Na vanavond voorstel voor vervolg participatie fase 1: planvorming vanuit procesgroep**
 - **Extra sessie onderkeldering op korte termijn: werkgroep met (technische) afvaardiging buurt**
- **Voorstel participatie bouwfase/gebruiksfase volgt**