



CWM Commissie Integrale Advisering
Eindadvies aan het Algemeen Bestuur van stadsdeel Centrum

Onderwerp: Halvemaansteeg 4-6
Datum: 22 juni 2016
Commissie: [redacted] (CWM, voorzitter)
[redacted] (CWM)
[redacted] (Monumenten & Archeologie)
[redacted] (Ruimte & Duurzaamheid)
[redacted] (extern adviseur)
[redacted] (gebiedsmanager Stadsdeel Centrum)

Secretarissen: [redacted], [redacted], [redacted]

Toelichting: [redacted] (initiatiefnemer), [redacted], [redacted] (XML architecten)

Aanleiding

De panden aan de Halvemaansteeg 4-6 en het achtergelegen binnengebied staan al lange tijd leeg en zijn in slechte staat. De huidige eigenaar, [redacted], gaat het complex opknappen en er een nieuwe invulling aan geven. [redacted] (onder meer bekend van [redacted] en [redacted]) wil er een culturele club vestigen die zich richt op creatieve Amsterdammers. Onderdeel van het bouwplan is, naast de huisvesting van de club in een grotendeels ondergronds volume, een nieuwe ontsluiting van de bestaande woningen in de panden Halvemaansteeg 4-6 en het realiseren van nieuwe woningen op het binnenterrein.

1

Traject advisering

[redacted] heeft op 19 juni 2015 een conceptaanvraag voor een plan ingediend. Het Algemeen Bestuur heeft aan de Integrale Commissie gevraagd om op dit plan te reageren en de randvoorwaarden aan te scherpen met betrekking tot de locatie. Het huidige plan is het resultaat van twee bijeenkomsten met de Integrale Commissie en een aparte bijeenkomst met de omwonenden. Ook bij de derde bijeenkomst met de Integrale Commissie waren de omwonenden aanwezig. De opzet van deze besprekingenreeks was erop gericht de kwaliteiten te benoemen maar ook eventuele risico's nauwgezet in kaart te brengen.

2

Vraagstelling aan de Integrale Commissie bij de advisering

1. is bebouwing op het binnenterrein, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk, met inachtneming van de volgende aspecten: cultuurhistorie, stedenbouwkundige structuur, woon- en leefklimaat (privacy, licht- en luchttoetreding en geluidsoverlast voor de omwonenden).
2. Als hiervoor mogelijkheden worden gezien, in welke vorm is bebouwing dan denkbaar (maximale bouw- en goothoogte, schaal, korrel, andere aspecten).
3. Als de commissie mogelijkheden ziet voor bebouwing, welke mogelijkheden ziet de commissie dan voor in de bebouwing te vestigen functies?



3

Eindconclusie

De commissie is positief over de getoonde ambitie en de componenten waaruit het initiatief bestaat: twee stegen worden geactiveerd, er wordt een ander type horeca toegevoegd aan het gebied, het verhoogde binnengebied krijgt door de zichttuin een toegevoegde waarde voor de bestaande woningen, het toevoegen van wonen in het binnengebied is een kans. Het ontsluiten van extra woningen in het pand Reguliersbreestraat 43, via de steeg in de Reguliersbreestraat of via het binnengebied, wordt echter ontraden; enerzijds vanwege het te intensief gebruik van de smalle steeg en anderzijds vanwege aantasting van de privacy van omwonenden en van de daktuin als zichttuin. De commissie is daarnaast overwegend positief over de genomen stappen in de volumestudie om de ambities te borgen. Verdichting op deze locatie is mogelijk maar dient op een hoogwaardige manier te gebeuren zodat een meerwaarde voor het gehele bouwblok wordt gerealiseerd.

Ten opzichte van de eerdere (concrete) conceptaanvraag zijn de aanpassingen gevisualiseerd op het niveau van een massastudie. Deze wordt beschouwd als de ruimtelijke conditie waarbinnen verdere reguliere planvorming moet plaatsvinden. Daarbij moeten allerlei aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit in brede zin worden uitgewerkt en beoordeeld.

De risico's van het bouwplan op de omgeving zijn beter in kaart gebracht en lijken beheersbaar maar zijn geenszins verwaarloosbaar. Met name wordt bestuurlijke aandacht gevraagd voor de (volgens Ingenieursbureau ABT aanvaardbare) risico's van de bouwput voor de historische Amsterdamse binnenstad en de implicaties die het plan heeft voor eigenaren van de belendende panden met betrekking tot het zorgdragen voor een minimale kwaliteit van de fundering.

Voor het fietsparkeren in verband met een publiekstrekkende bestemming zal het bestuur nadere eisen dienen te formuleren en concrete voorstellen aan de initiatiefnemer moeten vragen. In de huidige voorstellen is niet in een inpassing voorzien. Voor de nieuwe woningen zal voldaan moeten worden aan de eisen uit het bouwbesluit. Ook hiervoor is in de huidige plannen nog geen ruimte voorgesteld c.q. zichtbaar. Een stedelijke notitie "normen fietsparkeren" is in voorbereiding; hierin zal beleid omtrent het fietsparkeren bij publieksfuncties worden vastgelegd.

4

Korte samenvatting van planontwikkeling in de 4 bijeenkomsten.

Integrale Commissie 1 d.d. 20 april 2016 (zie bijlage 1)

De commissie is positief over de getoonde ambitie en de componenten waaruit het initiatief bestaat: de stegen worden geactiveerd, er wordt een ander type horeca toegevoegd aan het gebied, het verhoogde binnengebied kan een toegevoegde waarde hebben voor de bestaande woningen, het toevoegen van wonen boven winkels en horeca is een kans. Ten aanzien van de conceptaanvraag is de commissie van mening dat het plan teveel volume toevoegt, onvoldoende aansluit bij de typologie en het woonklimaat van het binnengebied moet versterken. Daarnaast zijn een aantal aspecten onderbelicht, zoals het fietsparkeren. De driedaagse kelder brengt technisch een aantal risico's met zich mee, die nader in kaart gebracht moeten worden. Met betrekking tot het Rijksmonument Halvemaansteeg 6 en Amstel 50 zijn een aantal knelpunten benoemd.

Integrale Commissie 2 d.d. 23 mei 2016 (zie bijlage 2)

De commissie constateert dat er voortgang is geboekt in de planvorming en is overwegend positief over de veranderingen in de positionering van de bebouwing op het binnenterrein. Verdichting op deze locatie lijkt mogelijk maar dient op een hoogwaardige manier te gebeuren zodat een meerwaarde voor het gehele bouwblok wordt gerealiseerd. De risico's van de driedaagse kelder het bouwplan op de omgeving zijn beter in kaart gebracht. Dit heeft geleid tot het verminderen van de kelder van 3 naar 2 ondergrondse bouwlagen waarbij de damwanden tot de eerste zandlaag in plaats van de tweede worden geduwd.

Bewonersbijeenkomst d.d. 1 juni 2016 (zie bijlage 3)

De voornaamste zorg van de omwonenden is het behoud van privacy en het voorkomen van geluidsoverlast aan de achterzijde. De herontwikkeling en bewoning van Reguliersbreestraat 43 wordt als een extra druk op de steeg gezien die ook door de bewoners als ontsluiting wordt gebruikt. Er zijn zorgen over geluidsoverlast van installaties. De omwonenden zien zeker dat, ten opzichte van de eerste plannen voor bebouwing in het binnenterrein, een sterke verbetering ten aanzien van hun privacy in de planvorming zichtbaar is. Toch maken zij zich zorgen over de lichtinval omdat de nieuwe bebouwing afwijkt van de oorspronkelijke Amstel 46. Ten aanzien van de bouwput gaan de zorgen deels over de technische component, maar met name over de overlast tijdens de bouw.

Integrale Commissie 3 d.d. 22 juni 2016 met aanwezigheid van de omwonenden (zie bijlage 4)

De commissie constateert dat de planvorming zich positief ontwikkelt, met de kanttekening dat het plan op onderdelen nog erg schematisch blijft. De installatieruimten voor de club zijn schematisch gepositioneerd waarbij wordt aangegeven dat deze geheel inpandig worden geplaatst met uitzondering van twee verticale kanalen. Uit de getoonde bezonningstudie valt op te maken dat de zonsituatie voor de belendende woningen aan de Reguliersbreestraat niet wezenlijk wijzigt. De omwonenden zouden graag aangetoond zien dat dit ook voor het daglicht in de woningen opgaat.

Met betrekking tot het fietsparkeren wordt aangegeven dat er een notitie 'normen fietsparkeren' in voorbereiding is en dat deze voor de club een fietsparkeerlast van circa 60 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein zou betekenen.

5

Onderbouwing eindadvies op basis van de vraagstelling

Ad 1. is bebouwing op het binnenterrein, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk, met inachtneming van de volgende aspecten: cultuurhistorie, stedenbouwkundige structuur, woon- en leefklimaat (privacy, licht- en luchttoetreding en geluidsoverlast voor de omwonenden).

De morfologie van het binnenterrein sluit in het huidige voorstel goed aan op het historisch patroon van bebouwingen aan de steeg aan de Amstel.

Door de gewijzigde positionering van de nieuwbouw en beperking van de hoogte is er geen sprake van een onevenredige aantasting en beperking van de privacy van de bestaande bewoners. De bezonningstudies laten geen noemenswaardige verslechtering zien. De nieuwe situatie wordt door de commissie voorstelbaar en passend binnen binnenstedelijke ruimtelijke condities beschouwd.

Met de voorgenomen aanleg voor een hoogwaardige zichttuin op het opgetilde maaiveld wordt kwaliteit toegevoegd voor zowel de nieuwe woningen als de omwonenden. Bij de vaststelling van eigendom en gebruik adviseert de IC om de privé buitenruimte van Amstel 46 te beperken tot direct aan de woning en het grootste deel te laten behoren als zichttuin. Hiermee moet de kwaliteit van het zichtgroen en de privacy op langere termijn geborgd worden.

Met betrekking tot het gebruik van het opgetilde maaiveld (7 m +) op het binnenterrein als een middel om woningen in omliggende panden, zoals het adres Reguliersbreestraat 43, te ontsluiten concludeert de commissie dat dit interessante gegeven niet generiek kan worden toegepast. Het dek wordt ontsloten vanuit het pand Amstel 50. In het huidige plan is het niet meer vanzelfsprekend om 12 extra woningen in Reguliersbreestraat 43 via die zijde te ontsluiten. Bovendien acht de commissie in dat geval de kans op geluidsoverlast op het binnenterrein als aanzienlijk en wordt de privacy van Reguliersbreestraat 41 te sterk aangetast. De commissie ondersteunt de mening van de omwonenden dat een ontsluiting van dit adres via de smalle steeg aan de Reguliersbreestraat om dezelfde redenen onwenselijk is. De steeg is te smal voor een dergelijk intensief gebruik.

Het uitgangspunt voor de geveluitwerking van de nieuwe woningen is een transparante gevel met lichte materialen. Door de globale opzet wordt geconstateerd dat deze nog niet te beoordelen zijn. De hoogwaardige referentiebeelden zijn prikkelend en laten een hoog ambitieniveau zien maar verplichten ook tot een perfecte detaillering om aan dit beeld tegemoet te kunnen komen. Er zal bij de uitwerking

veel aandacht moeten zijn met betrekking tot privacy tussen de nieuwe woningen onderling als van de omwonenden in relatie tot de transparantie van de architectuur.

Met betrekking tot de geplande dakterrassen op de nieuwe woningen geldt dat deze (inclusief de hekwerken) niet zichtbaar mogen zijn vanuit de openbare ruimte, dat de toegang via een scheepsluik dient te worden uitgevoerd en dat ze voorzien dienen te worden van spijlenhekken met een open constructie in terughoudende kleuren.

De behandeling van de restauratie van het monument Halvemaansteeg 4-6 is door de IC inhoudelijk geïsoleerd van de rest van de opgave. Dit onderdeel zal in het vervolgtraject in nauw overleg met Monument & Archeologie moeten worden uitgewerkt en voorgelegd aan commissie 1 van de CWM.

De afweging om de damwanden slechts tot de eerste zandlaag te duwen en de derde kelderlaag in het binnengebied te laten vervallen, is een positieve ontwikkeling. De conclusie van ABT ten aanzien van de risico's geeft aan dat een tweelaagse kelder op verantwoorde wijze kan worden gerealiseerd. De rapportage van ABT zal inhoudelijk in het kader van een vergunningsaanvraag door de gemeente nader moeten worden beoordeeld.

Kanttekening van de IC is dat er door de initiatiefnemers uitgegaan wordt van een matige staat van de omliggende funderingen. Dit kan betekenen dat eigenaren hun funderingen van een eventueel slechte staat nu tot een matige staat moeten brengen. Dit is een verplichting voor eigenaren bij aanleg van publieke voorzieningen (riolering, metro). Gezien het private belang kan dit problemen opleveren voor de uiteindelijke voortgang en realisatie van het plan. Hiervoor wordt nadrukkelijk bestuurlijke aandacht gevraagd voor de (volgens ABT verwaarloosbare) risico's van de bouwput voor de historische Amsterdamse binnen-stad en de implicaties die het plan heeft voor eigenaren van de belendende panden met betrekking tot het zorgdragen voor een minimale kwaliteit van de fundering.

De wijziging om de doos-in-doos constructie van de club niet door te laten lopen tot in het monument, maar een aparte kelder onder het monument te maken, wordt door de commissie positief beoordeeld. De wijze van uitvoeren van een kelder onder zowel nummer 4 als 6 is afhankelijk van de fundering. Er wordt geadviseerd om bij de uitwerking van het plan een waardenstelling op te laten stellen voor het monument om de transformatieruimte te bepalen. De diepte van de kelder, de indeling op de begane grond, maar ook de wijze van aansluiten van de nieuwbouw op het monument, kan dan gefundeerd bepaald worden. In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning zal subcommissie I van de CWM een advies geven over het verder uitgewerkt plan op basis van afwegingen tussen de waardenstelling en de analyse van de aantasting van monumentale waarden.

Met betrekking tot de installaties van het cultuurclubhuis wordt door de architecten aangegeven dat deze passend inpandig zijn ondergebracht. Dit is voor de commissie uitgangspunt bij verdere uitwerking. Het beleid schrijft bij nieuwbouw voor dat in beginsel ook afvoerkanalen zoveel mogelijk inpandig dienen te worden geplaatst. In verband met de omvang van de nieuwbouwopgave, is het aan te bevelen de installaties in een vroegtijdig stadium te laten dimensioneren. Bij de ambities van deze opgave, de hoogwaardige zichttuin en de beoogde kwaliteit van het binnengebied is de commissie van mening dat ook boven het dek de afvoeren binnen de nieuwe volumes inpandig gepositioneerd kunnen worden.

Voor het pand Amstel 50 wordt tevens geadviseerd om bij de uitwerking een bouwhistorische verkenning te laten maken om te kunnen bepalen welke delen van het gebouw gehandhaafd kunnen c.q. moeten worden. Het gebruik van Amstel 50 als ontsluiting van de bouwlocatie is begrijpelijk maar mag niet ten koste gaan van de mogelijke kwaliteiten van het bestaande pand.

Met betrekking tot de uitragende nieuwbouw op het binnenterrein vraagt de commissie zich af hoe deze zich verhoudt tot de herbouw c.q. reconstructie van het bestaande pand Amstel 50. Er dient een gefundeerde keuze gemaakt worden of de nieuwbouw een uitbreiding van het bestaande pand vormt of een zelfstandige, moderne nieuwbouw op het binnenterrein die slechts constructief steunt op het bestaande pand zoals het geval is bij de nieuwbouw van Amstel 46. Indien Amstel 50 herbouwd gaat worden, dan adviseert de commissie om de herbouw van Amstel 50, inclusief de uitbreidingen, achter de oorspronkelijke gevel als een integrale opgave op te pakken.

Ad 2. Als hiervoor mogelijkheden worden gezien, in welke vorm is bebouwing dan denkbaar (maximale bouw- en goothoogte, schaal, korrel, andere aspecten).

De massaopbouw van de nieuwbouw op het binnenterrein is sterk verbeterd ten opzichte van het vorige plan. Het verlagen van de bouwhoogte naar maximaal 16,5 m. en het verschuiven van de nieuwe bouwmassa van het binnengebied naar de rand sluit beter aan bij de historische morfologische structuur van het binnengebied en bij het gegeven dat historisch het binnengebied lager is dan de randen van het bouwblok. De nieuwe situatie wordt door de commissie als passend binnen binnenstedelijke ruimtelijke condities beschouwd, met inachtneming van een aantal aspecten uit Ad1.

Ad 3. Als de commissie mogelijkheden ziet voor bebouwing, welke mogelijkheden ziet de commissie dan voor in de bebouwing te vestigen functies?

Het programma van een club in combinatie met wonen is voor de commissie denkbaar op deze locatie onder voorwaarde van afdoende maatregelen zoals de doos-in-doos constructie zodat geen geluidsoverlast op het binnenterrein als gevolg van de club ontstaat.

Wel wordt er een aantal risicofactoren benoemd:

- het wachtrij-management ten aanzien van een eerste selectie van het publiek in de straat, als ook het beheer van publiek dat de club verlaat;
- de inpassing van een (aanzienlijke) lucht- en klimaatinstallaties in de voorgestelde bouwmassa (dit ook in verband met vraagstelling onder ad 1.);
- de (volgens ABT verwaarloosbare) risico's van de bouwput op de historische binnenstad.
- het fietsparkeren. Vanwege de publiekstrekkende bestemming is de initiatiefnemer verzocht een visie te geven op het onderdeel fietsparkeren. Het document 'Laatste stukje lopen' is een globaal document dat er vanuit gaat dat de bezoekers van de club hun fiets in de openbare ruimte parkeren. De commissie beschouwt deze benadering als te vrijblijvend.