Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Datum
Ons kenmerk BWT 1585663
Behandeld door [redacted]

GEMEENTE AMSTERDAM
Het algemeen bestuur van het stadsdeel Centrum
(Ontwerp) Weigering Omgevingsvergunning

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te weigeren aan Herengracht Vastgoed B.V., namens deze ingediend door Rijnboutt bv voor het maken van een luchtbrug tussen Rokin 49 en de Sint Pietershalsteeg over de Nes heen;
- Niet af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012;

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
namens hen,

[redacted]
medewerker Vergunningen

ONTWERP

Een ieder kan tegen het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning een zienswijze indienen. Deze zienswijze moeten zijn ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het ontwerpbesluit waartegen u een zienswijze indient, de gronden van de zienswijze en het kenmerknummer [1585663] van dit ontwerpbesluit.

U kunt uw zienswijzen opsturen naar:
Stadsdeel Centrum
Directie Dienstverlening
Afdeling Vergunningen
[redacted]
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Uw zienswijze zal dan meegenomen worden met de overwegingen voor de uiteindelijke omgevingsvergunning of weigering.

ONTWERP

# De beoordeling van de aanvraag

## Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn er de volgende stappen doorlopen:
- procedure op "uitgebreid" bepaald;
- ontvankelijkheid getoetst;
- beoordeling door adviseurs;
- beoordeeld op wet & regelgeving;
- ontwerpbeschikking ter inzage gelegd;

## Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerk in strijd planologische regeling (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzichte wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo).

## Termijnen

Op 7 januari 2015 hebben we uw aanvraag ontvangen.

Van <<datum>> tot <<datum>> heeft de ontwerpbeschikking ter inzage gelegen. *(invulling bij definitieve beschikking)*

## Planologische toets

*Toets aan het bestemmingsplan / voorbereidingsbesluit of beheersverordening*

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. De op de plankaart aangewezen gronden zijn bestemd voor Verkeer-1 met specifieke bouwaanduiding onderdoorgang.
De aanvraag is daarmee niet in overeenstemming, de afwijking betreft het veranderen, geheel vernieuwen en vergroten van een luchtbrug.

### Afwijkingen van de vigerende planologische regeling

Projectafwijkingsbesluit met ruimtelijke onderbouwing

ONTWERP

Er is strijd met artikel 25 van de bij het bestemmingsplan behorende regels, de afwijking betreft het compleet vervangen van de bestaande luchtbrug door een nieuwe grotere luchtbrug tussen de gebouwen Rokin 49 en Sint Pietershalsteeg 3-5/ Oudezijds Voorburgwal 274.

Het is mogelijk om van de bepalingen in het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

*Weigeringgronden afwijken bestemmingsplan projectbesluit*

Wij geven hierbij geen toestemming om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken voor het compleet vervangen van de bestaande luchtbrug door een nieuwe grotere luchtbrug tussen de gebouwen Rokin 49 en Sint Pietershalsteeg 3-5/ Oudezijds Voorburgwal 274 gelet op het volgende:

De locatie bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' van kracht is. Op de verbeelding bevindt zich de aangevraagde luchtbrug voor het grootste gedeelte op gronden die bestemd zijn tot 'Verkeer – 1' en voorzien zijn van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'. In artikel 25 'Verkeer – 1' van de regels van het bestemmingsplan is geen regel opgenomen voor onderdoorgangen. Dit betekent dat de huidige luchtbrug niet positief bestemd is.
Overgangsrecht is alleen van toepassing indien een bouwwerk gedeeltelijk vernieuwd of veranderd wordt (art. 40.1). In de voorliggende situatie is hier geen sprake van omdat de luchtbrug compleet vervangen en vergroot wordt. De aangevraagde luchtbrug is dan ook in strijd met het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.
De enige mogelijkheid om de gevraagde luchtbrug mogelijk te maken is via een uitgebreide procedure (art. 2.12 lid 1 onder a, 3° – projectafwijking). Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Om de volgende redenen is het niet te motiveren om aan de gevraagde afwijking medewerking te verlenen:
Luchtbruggen zijn atypische elementen voor de Amsterdamse binnenstad en vormen een aantasting van de ruimtelijke structuur.
In het op 17 april 2014 vergunde plan (OLO 701291) voor twee warenhuizen is het verwijderen van de bestaande luchtbrug een van de ruimtelijke winstpunten voor de stedenbouwkundige structuur. De nu met elkaar verbonden gebouwen komen weer los van elkaar, wat niet alleen de structuur maar ook de schaal van de gebouwen ten goede komt. Tevens wordt het gebouw Sint Pietershalsteeg 3-5 / Oudezijds Voorburgwal 274 (Vleeshal) weer een zelfstandig gebouw. Door een fysieke koppeling middels de aangevraagde luchtbrug van de Vleeshal met het gebouw aan het Rokin verliezen de ingangen van de Vleeshal hun functie. De interactie tussen gebouw en openbare ruimte vermindert, met ongewenste gevolgen voor de levendigheid van het gebied rond de Nes. Het terugbrengen van de luchtbrug is daarom ruimtelijk uitermate onwenselijk.
Een Integrale Commissie heeft begin 2013 het door Emmes (de aanvrager) ontwikkelde bouwplan op de plek van het Fortisgebouw beoordeeld en hierover in twee adviezen geadviseerd. In het eerste advies van maart 2013 staat dat uit een door Emmes uitgevoerde marktconsultatie is gebleken dat er twee gelijke volumes met gemengd programma gewenst zijn op deze plek. De twee gebouwen van gelijke grootte aan het Rokin zijn toen in eerste instantie als onwenselijk

ONTWERP

beoordeeld. In een uiteindelijke afweging is besloten om er toch mee in te stemmen vanwege de vele andere voordelen die het plan bood (waaronder het verdwijnen van de luchtbruggen). De aanvraag van Emmes voor het verbinden van een van de twee warenhuizen met de Vleeshal strookt niet met de door hen recent uitgevoerde marktconsultatie dat in een eerder stadium door Emmes als argument is gebruikt om twee gelijkgrote warenhuizen te mogen bouwen. Het uitgangspunt is dat Emmes huurders zoekt die passen in de volumes van resp. de Vleeshal en Rokin 49.
Verder is het vernieuwen van de luchtbrug in strijd het convenant ('ABN AMRO vestiging Rokin – St Pietershalsteeg' d.d. 30 maart 2012) en de daarin gemaakte afspraken tussen ABN Amro en haar rechtsopvolgers (Emmes dus) en stadsdeel Centrum. Hierin is het volgende vastgelegd: "ABN AMRO c.q. haar rechtsopvolger(s) zal zoveel mogelijk bevorderen de loopbruggen te verwijderen". In de plannen zoals ze nu door het stadsdeel vergund zijn, is sprake van verwijdering van de luchtbruggen, waarmee is voldaan aan deze afspraak in het convenant. Door het terugbrengen van de luchtbrug wordt gehandeld in strijd met het convenant. Hiervoor is in het convenant een boetebeding opgenomen (artikel 17).

Om deze redenen is er geen aanleiding om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan en wordt geoordeeld dat het belang van het handhaven van het bestemmingsplan en het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager bij het vervangen van de luchtbrug tussen de gebouwen Rokin 49 en Sint Pietershalsteeg 3-5 / Oudezijds Voorburgwal 274.

**Beoordeling aan redelijke eisen van welstand**

*Toetsing welstand*

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op de aanvraag geadviseerd. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam digitaal".

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft bezwaar tegen de aanvraag, wat de commissie als volgt motiveert:
*De nieuwe luchtbrug leidt door de gekozen maatvoering, vormgeving en het materiaalgebruik tot een verdere verstoring van de bestaande stedelijke ruimte, het historische stadsbeeld en de beleving van de Nes. De nieuwe maatvoering leidt bovendien tot een grotere interventie in de kopgevel aan de Nes. De luchtbrug is niet ondergeschikt en vraagt teveel aandacht terwijl hier juist terughoudendheid wenselijk is. De sloop van de luchtbrug maakte onderdeel uit van de sloopaanvraag van het Fortisgebouw aan het Rokin (OLO 723529). Daarbij werd aangegeven dat de gevel van de Vleeshal weer zou worden hersteld. Dit herstel van de gevel en van de zichtlijnen vanuit de Nes en het Nesplein had positieve gevolgen voor het beeld. Door de twee nieuwe gebouwen aan het Rokin en de verplaatsing van de steeg is de stedenbouwkundige dusdanig gewijzigd dat een luchtbrug een aantasting vormt van de morfologie van de stad op deze plek.*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met de redelijke eisen van de welstand.

Wij nemen dit advies over.

ONTWERP

**Beoordeling Rijksmonument**

*Beoordeling van het deel van de aanvraag dat betrekking heeft op het veranderen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd rijksmonument.*

Voor de aanvraag is het advies ingewonnen van de commissie als bedoeld in artikel 15, lid 1 van de Monumentenwet 1988 (monumentencommissie).

De commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft haar advies uitgebracht. Zij heeft bezwaar tegen het project. Zij is van oordeel dat het belang van de monumentenzorg zich daartegen verzet. Bij dit oordeel heeft de commissie rekening gehouden met het gebruik van het monument, wat de commissie als volgt motiveert:
*De nieuwe luchtbrug leidt door de gekozen maatvoering, vormgeving en het materiaalgebruik tot een verdere verstoring van de bestaande stedelijke ruimte, het historische stadsbeeld en de beleving van de Nes. De nieuwe maatvoering leidt bovendien tot een grotere interventie in de kopgevel aan de Nes. De luchtbrug is niet ondergeschikt en vraagt teveel aandacht terwijl hier juist terughoudendheid wenselijk is. De sloop van de luchtbrug maakte onderdeel uit van de sloopaanvraag van het Fortisgebouw aan het Rokin (OLO 723529). Daarbij werd aangegeven dat de gevel van de Vleeshal weer zou worden hersteld. Dit herstel van de gevel en van de zichtlijnen vanuit de Nes en het Nesplein had positieve gevolgen voor het beeld. Door de twee nieuwe gebouwen aan het Rokin en de verplaatsing van de steeg is de stedenbouwkundige dusdanig gewijzigd dat een luchtbrug een aantasting vormt van de morfologie van de stad op deze plek.*

Wij nemen dit advies over.

*Toetsing van Rijksmonument door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap*

De activiteit wordt beschermd door de Monumentenwet 1988. Artikel 6.4, eerste lid onder a (Besluit omgevingsrecht) bepaald dat advies moet worden gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, indien de activiteit betrekking heeft op:
1. het slopen van een beschermd monument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard,
2. het ingrijpend wijzigen van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het beschermde monument vergelijkbaar zijn met de gevolgen van het geval, bedoeld onder 1°,
3. het reconstrueren van een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument wordt teruggebracht naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
4. het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument of een belangrijk deel daarvan.

Het project behoort niet tot deze categorie en er is geen advies gevraagd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

ONTWERP

## Beoordeling beschermd stadsgezicht

*Toetsing beschermd stadsgezicht*

Een beschermd stadsgezicht is een stedelijk gebied dat volgens het rijk van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de onderlinge ruimtelijke of structurele, dan wel wetenschappelijke cultuurhistorische waarde.

De aanvraag is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Het vigerende bestemmingsplan biedt voldoende bescherming.

## Toets van het bouwwerk aan het Bouwbesluit 2012

*Toetsing Bouwbesluit 2012*

De aanvraag is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.
Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

## Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft 6 weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Stadsdeelkrant/Staatscourant.

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn er *wel/geen* schriftelijk/mondeling zienswijzen naar voren gebracht. *Invulling bij defintieve beschikking*

## Beoordeling en behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van de aanvraag zijn er geen zienswijze(n) ontvangen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit zijn er *wel/ geen* zienswijze(n) ontvangen binnen de daarvoor geldende termijn. *Invulling bij defintieve beschikking*

ONTWERP

**Bescheiden behorende bij de weigering**

Bij de weigering omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

Aanvraagformulier, gemerkt 1
Schets tekeningen en details luchtbrug, gemerkt 2
Ontwerptekeningen luchtbrug, gemerkt 3
Tekening luchtbrug, gemerkt 4
Tekening gevel Nes, gemerkt 5
Tekening gevel Sint Pieterspoort, gemerkt 6
Tekening zuid en westgevel Nes, gemerkt 7
Doorsnede tekening, gemerkt 8

ONTWERP