Commissie voor
Welstand en Monumenten
Weesperplein 8
Amsterdam tel 020 255 1700
postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.welstand.amsterdam.nl

CWM Commissie Integrale Advisering

Onderwerp: [redacted]
Datum: 25 mei 2016
Commissie: [redacted] (CWM, voorzitter)
[redacted] (CWM)
[redacted] (Monumenten & Archeologie)
[redacted] (Ruimte & Duurzaamheid)
[redacted] (extern adviseur)

Secretarissen: [redacted]

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

Vaststelling vorig verslag d.d. 20 april 2016
Er zijn geen opmerkingen op het verslag.
Als aanvulling op het verslag wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer was verzocht een voorstel voor het fietsparkeren te doen gezien de toestroom van extra bezoekers aan deze locatie.

Aanleiding
Naar aanleiding van het advies van de Integrale Commissie d.d. 20 april 2016 worden aangepaste voorstellen voorgelegd en is ABT aangetrokken door de initiatiefnemer om onderzoek te verrichten naar de technische randvoorwaarden van de bouwput en de mogelijke consequenties c.q. risico's voor de belendingen.

Bij de advisering betrokken documenten en randvoorwaarden
Vooraf toegezonden documenten:

- Laatste stukje lopen (160107 XML)
- Verslag overleg M&A en XML. (160429 XML)
- H[redacted]-A3L CO (160520 XML)

In de vergadering gepresenteerde documenten:

- Planpresentatie HMS (160525 XML)
- Voorlopig ontwerp bouwput (20160525 ABT)

Toelichting op het plan
De [redacted] (XML architecten) licht de wijzigingen toe ten opzichte van de vorige behandeling:
1. <u>Club</u>

Als gevolg van de uitkomsten van het onderzoek van ABT is besloten de kelder van de club twee lagen diep te maken (tot op 8,0 meter diepte) in plaats van drie lagen zoals in het vorige plan. De doos-in-doos-constructie komt alleen op het binnenterrein en steekt niet meer door naar/in de begane grond van het

monument [redacted] De wanden van de club houden op het binnenterrein rondom zo'n 0,75 meter afstand tot de belendingen.
Installaties, afvalafhandeling en dergelijke worden binnen het volume van de club ondergebracht, conform de informatie uit de eerdere conceptaanvraag.
2. [redacted]
Als compensatie voor het ruimteverlies door het vervallen van de derde kelderlaag wordt onder deze panden een kelder gemaakt om het wachtrij-management (kassa, garderobe, selectie publiek) intern te realiseren. Deze kelder vormt de entree naar de doos-in-doos uitgevoerde clubkelder. Daarnaast ontstaat hierdoor een geluidssluis tussen de doos-in-doos-constructie en de straat.
Het pand wordt gerestaureerd en de ontsluiting voor de bovenwoningen komt weer op de oorspronkelijke positie in de steeg te liggen.
3. [redacted]
Een groot deel van het pand wordt gesloopt om funderingsherstel uit te voeren (in verband met de code 3-4 voor de huidige fundering) en de bouwkraan te plaatsen. De gevel van het pand blijft staan.
De woningen op het binnenterrein aan de zijde van [redacted] worden uitkragend aan de herbouw van Amstel 50 uitgevoerd. Er wordt een lichte constructie en een open gevel voorgesteld met ten opzichte van de omgeving contrasterende materialen.
4. [redacted]
Op het opgetild maaiveld wordt, als een verwijzing naar de footprint van het pand [redacted] nieuwbouw gerealiseerd waarvan een zelfdragende L-vormige constructie aan twee zijden naast de clubwanden wordt geplaatst.
De bouwhoogte van dit deel is verlaagd ten opzichte van het vorige plan naar een hoogte van 16,5 meter.
5. Opgetild maaiveld
Het dek op 7 meter hoogte wordt voorzien van een hoogwaardige zichttuin. Dit maaiveld ontsluit de nieuwe woningen en ook die in het bestaande pand [redacted] De nieuwe woningen richten zich op de groene binnenruimte maar krijgen geen balkons.

De [redacted] (ABT) licht het onderzoek toe:
1. De bodemgesteldheid
Uit archiefonderzoek blijkt voor de grondgesteldheid dat de eerste zandlaag op NAP -16 m zit en de tweede zandlaag op NAP – 24 m.
2. De belendingen
Archiefonderzoek laat voor een paar belendingen de staat van de fundering zien; deze varieert van matig tot slecht. Van een aantal panden is de funderingswijze bekend (o.a. een houten paalfundering), maar van de meeste panden is de funderingswijze en conditie onbekend. Voor het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat de bestaande panden ten minste in matige conditie verkeren (c.q. in die staat worden gebracht). In een later stadium zal nader onderzoek naar alle funderingen moeten worden uitgevoerd.
3. De bouwput
De damwanden worden in de grond gedrukt in plaats van getrild in verband met verminderde kans op schade aan belendingen.
In verband met de aan te houden afstand tot de paalfunderingen van de belendingen geldt voor een drielaagse kelderbak (- 12 meter diep) een afstand van 1,75 meter ten opzichte van de belending, terwijl dit bij een tweelaagse kelderbak (-8 meter diep) een afstand van 0,75 meter betreft.
Volgens de huidige inventarisatie is de uitvoeringscomplexiteit en omgevingsbeïnvloeding sterk verlaagd door de beslissing om voor een tweelaagse kelder te kiezen. Daarbij worden de damwanden tot net in de eerste zandlaag aangebracht.
4. Conclusie
De voorgestelde tweelaagse kelder kan op verantwoorde wijze worden gerealiseerd. De maximale zetting die belendingen kunnen ondergaan geeft geen aanleiding om schade te verwachten. Tijdens de bouw zal uitgebreide monitoring van de belendingen noodzakelijk zijn en worden beheersmaatregelen voorgesteld.

Vraagstelling 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?

Reactie van de commissie op de vraagstelling

Ad 1.
De morfologie van het binnenterrein sluit in het huidige voorstel beter aan op het historisch patroon van bebouwingen aan de Amstelsteeg. Met de voorgenomen aanleg voor een hoogwaardige zichttuin op het opgetilde maaiveld wordt kwaliteit toegevoegd voor zowel de nieuwe woningen als de omwonenden.

De aansluiting van het volume van de club op de belendingen en de stegen is nog niet helder. De wanden van de club worden op 0,75 meter van de belendingen geplaatst. De tekeningen van het opgetilde maaiveld (+ 7 meter) suggereren dat de gehele maat van het binnenterrein tot de belendingen wordt opgevuld . Op andere tekeningen lijkt het of een open ruimte tussen belendingen en club ontstaat en de stegen met elkaar in verbinding staan. Dit lijkt een onwenselijke situatie en dient verduidelijkt te worden. Zowel de aansluiting tussen dek en belendingen, als het zicht vanuit de stegen op het nieuwe volume zal op een overtuigende manier moeten worden ontworpen.

Het uitgangspunt voor de geveluitwerking van de nieuwe woningen is een transparante gevel met lichte materialen. Vanwege deze benadering vraagt de commissie zich af hoe zich een dergelijke gevel verhoudt tot de kwaliteit van het binnengebied en de aanliggende woningen. Door de globale opzet van de massastudie wordt geconstateerd dat dit nog niet te beoordelen is. De reeds eerder gemaakte opmerkingen met betrekking tot privacy van zowel de bewoners als de omwonenden in relatie tot de transparantie van de architectuur blijven vooralsnog van toepassing.

De behandeling van de restauratie van het monument Halvemaansteeg 4-6 wordt door de IC inhoudelijk geïsoleerd van de rest van de opgave.

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 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.

De wijziging in het plan 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 [redacted] is afhankelijk van de fundering. Voor het maken van een kelder onder een monument geldt volgens het PvEM een diepte van maximaal 2,4 meter. 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.

Voor het pand [redacted] wordt tevens geadviseerd om bij de uitwerking een waardenstelling (Kwaliteitstoets Orde 3 panden) te laten maken om te kunnen bepalen welke delen van het gebouw gehandhaafd kunnen c.q. moeten worden. Het voorgestelde behoud van enkel de gevel vindt de commissie 'te kort door de bocht'. Het gebruik van [redacted] 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 uitkragende nieuwbouw op het binnenterrein vraagt de commissie zich af hoe deze zich verhoudt tot de herbouw c.q. reconstructie van het bestaande pand [redacted] 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.

Ad 2.
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 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.

Ad 3.
Zoals in het vorige advies aangegeven is het programma van een club in combinatie met wonen voor de commissie denkbaar op deze locatie. Wel worden er een aantal risicofactoren benoemd die nog onvoldoende beoordeeld kunnen worden:
- het wachtrij-management t.a.v. een eerste selectie van het publiek in de straat;
- de inpassing van een (aanzienlijke) lucht- en klimaatinstallaties in de voorgestelde bouwmassa (dit ook i.v.m. vraagstelling onder ad 2.);
- het fietsparkeren. Vanwege de publiekstrekkende bestemming is de initiatiefnemer eerder 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.
Voor het fietsparkeren in verband met een publiekstrekkende bestemming zal het bestuur nadere eisen moeten formuleren en concrete voorstellen aan de initiatiefnemer vragen. In de huidige voorstellen is niet in een inpandige inpassing oplossing voorzien. Voor de 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.

Conclusie
De commissie constateert dat er voortgang is geboekt in de planvorming. Zij 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. De commissie is daarnaast overwegend positief over de genomen stappen in de volumestudie om deze ambities te borgen. Verdichting op deze locatie lijkt 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 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 acceptabel maar zijn geenszins verwaarloosbaar. Met name wordt bestuurlijke aandacht gevraagd voor de (volgens ABT

verwaarloosbare) 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.

Vervolg

1 juni gesprek tussen de portefeuillehouder stadsdeel Centrum, de voorzitter van de CWM, de omwonenden en de initiatiefnemers

22 Juni laatste bijeenkomst Integrale Commissie