Van:
Verzonden: vrijdag 2 november 2018 15:16
Aan:
Onderwerp: FW: Bungehuis ; nadere specificatie bouwwerkzaamheden t.b.v. vooruitakkoord

Urgentie: Hoog

212

Nog enkele inkomende mailtjes over het Soho House.

Groet,

Van:
Verzonden: woensdag 12 juli 2017 15:58
Aan:
Onderwerp: FW: Bungehuis ; nadere specificatie bouwwerkzaamheden t.b.v. vooruitakkoord
Urgentie: Hoog

Van:
Verzonden: dinsdag 11 juli 2017 14:07
Aan:
Onderwerp: FW: Bungehuis ; nadere specificatie bouwwerkzaamheden t.b.v. vooruitakkoord
Urgentie: Hoog

Hoi
Het verzoek voor een vooruitakkoord zoals hieronder bijgevoegd is besproken in het Db.
Het Db heeft in haar wijsheid als volgt besloten.

1. Onderhoud aan gevels :

- Schoonmaken van natuursteen gevels;
- Schoonmaken van messing kozijnen;
- Vervangen glas met speciaal glas (reeds eerder goedgekeurd door Welstand/M&A) en terugplaatsen van messing glaslatten;
- De niet oorspronkelijke verflaag verwijderen van de granieten gebouwplint; Eerst proefstuk te maken ter nadere beoordeling;

2. Plaatsen metal-stud binnenwanden :

- Plaatsen van binnenwanden conform wandposities indieningstekeningen (op alle verdiepingen). Aangezien de metal-stud wandposities niet afwijkend zijn van de eerder reeds vergunde aanvraag, is er geen sprake van een verdere wijziging van het monument t.o.v. de eerdere aanvraag, en dan ook akkoord dienen te zijn voor M&A;
- In alle ruimtes behalve de installatieruimtes en monumentale entreehal/liftlobbies worden nieuwe verlaagde metal stud plafonds aangebracht;
- Afwerkingen aanbrengen op deze metal-stud binnenwanden en plafonds;

3. Plaatsen hoofdkanalen en tracees t.b.v. gebouwinstallaties :

- Plaatsen van luchtkanalen;
- Plaatsen van leidingtracees voor water, riolering, elektra en data;
- Plaatsen van W installaties in verlaagde plafonds en wanden;

Uit het overleg op 5 juli jl. hebben we begrepen dat u de werkzaamheden onder punt 1 en 2 als vergunningvrij kwalificeerde :

- Voor punt 1 zou alleen de onderhoudsmethode dienen te worden afgestemd met M&A. Zie bijgaand verslag van de rondgang met M&A (Han van der Zande) en BWT (Jan Middeljans) aan het pand d.d. 5 juli 2017, waarin bevestigd wordt dat M&A akkoord is met bovenstaande werkzaamheden.
- Voor punt 2 gaf u aan dat metal stud geen echte wijziging is van het monument omdat dit ook weer verwijderd kan worden. Het is dus omkeerbaar.

Deze werkzaamheden zijn vergunningvrij en in overleg met monumenten zorg besproken. En mogen worden uitgevoerd.
De enige aanvulling op dit onderdeel is dat er geen installaties mogen worden geplaatst die het gebruik van een hotel doen vermoeden.
BV geen toe- en afvoer in kantoorruimtes van installaties die bestemd zijn voor hotelmatig gebruik. (een kantoorruimte heeft geen douche, toilet en bad)

Wil je met betrekking tot bovenstaande een brief maken waarin wij bovenstaande bevestigen in antwoord op hun verzoek voor een vooruitakkoord
Graag de brief via mij laten lopen zodat ik de wethouder (Db) kan meenemen.

Als tweede heeft het Db besloten om het vooruitakkoord op de lopende nieuwe aanvraag nog even aan te houden
Een akkoord kan worden gegeven op onderdelen van de aanvraag of er wordt opnieuw een aanvraag ingediend (voorkeur Db) waarbij de strijdige onderdelen worden verwijderd uit de aanvraag

Het gaat dan om de volgende onderdelen maar daar hoeft het vooruitakkoord van nu nog niet over te gaan daar zal nog een gesprek over worden gevoerd met de aanvrager

Omschrijving van de werkzaamheden
De verleende aanvraag voor het hotel voor het Soho house is bij de rechter gesneuveld, om toch door te kunnen gaan met de werkzaamheden en om toch het gebouw in gebruik te kunnen nemen is een nieuwe aanvraag gedaan. De aanvraag moet gezien worden als geheel nieuwe aanvraag en toetsing zal in het geheel moeten worden gedaan.

De nieuwe aanvraag betreft Soho house, maar dan zonder de hotelfunctie, met extra kantoorruimtes die apart verhuurd worden (zoals weworks), de overige functies blijven gelijk aan de eerder verleende vergunning, inclusief zelfstandige horeca en dakterras. Aedes zegt deze functies niet als omstreden te zien omdat de rechtbank hier in het vonnis geen uitspraak over heeft gedaan.

Kelder
Techniek ruimte
Keuken
Fietsenkelder
Toiletten
Personeel kantine
Opslag akkoord geen strijdigheid met bestemmingsplan

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Meer fietsparkeren en meer toiletten

Begane grond
Restaurant
Bar beide niet akkoord
Centrale hal
Cowshed – winkel / welness akkoord geen strijdigheid met bestemmingsplan

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Geen wijzigingen

Eerste tot en met derde verdieping inclusief mezzanine
Kantoorruimtes met toiletten hierbij zijn de toiletten de strijdigheid dit lijkt erop dat er een hotelkamer wodrt gerealiseerd

Kantoorruimtes op zich is geen bezwaar klopt in het bestemmingsplan

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Indeling praktisch hetzelfde, alleen de toiletgroepen worden groter

Vierde verdieping
Sportschool
Filmruimte
Film bar allen akkoord geen strijdigheid met bestemmingsplan

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Geen wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning

Vijfde verdieping
Horeca
Livingroom de strijdigheid zit hem hier in de benoeming Horeca/ dit moet met de aanvrager worden besproken

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Geen wijzigingen ten opzichte van de eerder verleende vergunning

Zesde en dakverdieping
Zwembad
Rookplaats
Installaties (weggewerkt onder vloer)
Back of house office
Daktuin
Kleedkamers dit onderdeel is strijdig met het bestemmingsplan

Wijzigen ten opzichte van de eerder verleende vergunning
Er wijzigen een aantal trappetjes

Plan passend binnen de voorschriften?
Gemengd-2 is bedoeld voor kantoren en voorzieningen niet groter dan 1000 m2.
De functies die in het gebouw komen zijn:
- Horeca 3 en 4
- Kantoorruimtes
- Sportvoorziening voor de club
- Soho club met bijbehorende additionele horeca

De horeca 3 en 4 zijn in strijd met het bestemmingsplan, artikel 13.1.
Er kan worden afgeweken, de horeca 3 en 4 vergroten het oppervlakte of bouwvolume niet.

Gebruik van het dakterras is in strijd met het bestemmingsplan.

Er vindt wel overschrijding van de maximale bouwhoogte plaats:
- Verhoging door zwembad
- Verhoging door personeelsruimten en kleedkamers
- Verhoging door nieuwe glaskap
- Verhoging door balustrade

Er is strijd met artikel 13.2.5, overschrijding hoogte orde 1 gebouw.
Afwijking kan niet binnenplans.

Vooruitzichten op zienswijzen / beroep?

- Verdieping -1 en 1 t/m 5 lijken niet strijdig met het bestemmingsplan; vergunning ligt voor de hand – wel in de gaten houden of ingediende plannen geloofwaardig zijn!
- Verdieping 0 is strijdigheid vanwege h3 en h4; hierover zijn in de beroepszaak wel opmerkingen gemaakt, maar lijkt niet het grootste bezwaar van omwonenden
- Dak is zowel qua gebruik als qua bouwhoogtes strijdig met het bestemmingsplan; weerstand hiertegen is vrijwel zeker, daar dit de belangrijkste reden was van het gegronde beroep

Voorstel: advies aan Aedes om in elk geval de strijdigheden op bg en dak te schrappen uit de vergunningaanvraag en indien gewenst in aparte aanvragen te stoppen.
In dat geval lijkt vergunning geheel te passen in het bestemmingsplan en ligt een vooruitakkoord op de werkzaamheden voor de hand.
Wel moet goed bekeken worden of de 'hotelverdiepingen' realistisch zijn aangepast.

Van:
Verzonden: maandag 10 juli 2017 14:58
Aan:
Onderwerp: RE: Bungehuis ; nadere specificatie bouwwerkzaamheden t.b.v. vooruitakkoord
Urgentie: Hoog

Dag ...,

Dit komt zojuist binnen. Lukt het vandaag nog kort hierop een eerste (concept)reactie te geven, zodat wij die morgen met het db kunnen bespreken?
Moeten we nog even bij elkaar komen vanmiddag?

Groet,

Van: [mailt @aedesrealestate.nl]
Verzonden: maandag 10 juli 2017 14:55
Aan:
CC: ns
Jan
Onderwerp: Bungehuis ; nadere specificatie bouwwerkzaamheden t.b.v. vooruitakkoord

Geachte heer

Bijgaand een nadere omschrijving van de bouwwerkzaamheden die vallen onder ons verzoek om vooruitakkoord wat wij u 30-7-2017 hebben verzonden (tevens bijgevoegd):

1. Onderhoud aan gevels :

- Schoonmaken van natuursteen gevels;
- Schoonmaken van messing kozijnen;
- Vervangen glas met speciaal glas (reeds eerder goedgekeurd door Welstand/M&A) en terugplaatsen van messing glaslatten;
- De niet oorspronkelijke verflaag verwijderen van de granieten gebouwplint; Eerst proefstuk te maken ter nadere beoordeling;

2. Plaatsen metal-stud binnenwanden :

- Plaatsen van binnenwanden conform wandposities indieningstekeningen (op alle verdiepingen). Aangezien de metal-stud wandposities niet afwijkend zijn van de eerder reeds vergunde aanvraag, is er geen sprake van een verdere wijziging van het monument t.o.v. de eerdere aanvraag, en dan ook akkoord dienen te zijn voor M&A;

- In alle ruimtes behalve de installatieruimtes en monumentale entreehal/liftlobbies worden nieuwe verlaagde metal stud plafonds aangebracht;
- Afwerkingen aanbrengen op deze metal-stud binnenwanden en plafonds;

3. Plaatsen hoofdkanalen en tracees t.b.v. gebouwinstallaties :

- Plaatsen van luchtkanalen;
- Plaatsen van leidingtracees voor water, riolering, elektra en data;
- Plaatsen van W installaties in verlaagde plafonds en wanden;

Uit het overleg op 5 juli jl. hebben we begrepen dat u de werkzaamheden onder punt 1 en 2 als vergunningvrij kwalificeerde :

- Voor punt 1 zou alleen de onderhoudsmethode dienen te worden afgestemd met M&A. Zie bijgaand verslag van de rondgang met M&A [illegible] de) en BWT ([illegible] s) aan het pand d.d. 5 juli 2017, waarin bevestigd wordt dat M&A akkoord is met bovenstaande werkzaamheden.
- Voor punt 2 gaf u aan dat metal stud geen echte wijziging is van het monument omdat dit ook weer verwijderd kan worden. Het is dus omkeerbaar.

Dit zou betekenen dat deze werkzaamheden (onder punt 1 en 2) niet getroffen worden door uw handhavingsbesluit en dan ook geen nadere goedkeuring of vooruitakkoord behoeven. Graag ontvangen wij uw bevestiging hiervan.

Zoals besproken tijdens ons overleg ontvangen wij graag uw vooruitakkoord op de lopende nieuwe aanvraag, opdat we deze bouwwerkzaamheden kunnen voortzetten.

Ik het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geinformeerd en uw reactie aftwachtende,
Namens Raam 468 BV

Vriendelijke groet / Kind regards,

Aedes Real Estate

Professor Tulpstraat 23
1018 GZ AMSTERDAM
The Netherlands
+31 20 3305600
hagemeier@aedesrealestate.nl
www.aedesrealestate.nl

copyright © Aedes
Dit bericht (inclusief eventuele bijlagen) is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de perso(o)n(en) vermeld in de aanhef. Als dit bericht niet voor u bestemd is, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons door te geven. We verzoeken u in dat geval tevens om dit bericht en eventuele kopieën van uw computer, servers, netwerken en andere digitale dragers te verwijderen en de inhoud op geen enkele wijze openbaar te maken of te verveelvoudigen.
This message (including annexes, if any) is confidential and is intended only for the individual or individuals named in the introduction. If the reader of this message is not the intended recipient, please notify us immediately. If you have received this e-mail message in error, please delete the message and its copies from your computer, server, networks and any other digital device and do not publish it or multiply its contents in any way whatsoever.