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: 20 april 2016
Commissie: [redacted] (CWM, voorzitter)
[redacted] (CWM)
[redacted] (Monumenten & Archeologie)
[redacted] (Ruimte & Duurzaamheid)
[redacted] (extern adviseur)

Secretarissen: [redacted]

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

Aanleiding
De panden aan de [redacted] met het achtergelegen binnengebied staan al lange tijd leeg en zijn in slechte staat. De huidige eigenaar, de [redacted] gaat het complex opknappen en er een nieuwe invulling aan geven. De [redacted] (onder meer bekend van restaurant [redacted]) wil er een culturele club vestigen die zich richt op creatieve Amsterdammers. Het bouwplan bestaat uit 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

De [redacted] heeft op 19 juni 2015 een conceptaanvraag voor een plan ingediend. Het Dagelijks Bestuur verzoekt de Integrale Commissie om op dit plan te reageren en de randvoorwaarden aan te scherpen met betrekking tot de locatie. Als vervolg hierop zal een tweede bijeenkomst worden belegd om een, aan deze randvoorwaarden, aangepast plan te bespreken. Een bijgesteld plan zal in een bijeenkomst op het stadhuis aan de omwonenden worden voorgelegd, waarna de integrale commissie in een laatste bijeenkomst haar definitief advies aan het Dagelijks Bestuur zal formuleren. De opzet van deze besprekingenreeks is er op gericht de kwaliteiten te benoemen maar ook eventuele risico's nauwgezet in kaart te brengen.

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?

Bij de advisering betrokken documenten en randvoorwaarden
Met betrekking tot eerder ingediende varianten van het ontwikkelplan van [redacted]
1. [redacted] plan 2014; startdocument
2. [redacted] scenario's uit 2014
3. Halvemaansteeg toelichting conceptaanvraag 18-6-2015
4. [redacted] alternatieven 10-12-2015
5. Stedenbouwkundig historisch onderzoek Definitief

Met betrekking tot de locatie [redacted]
- Beschrijving monumentale [redacted]
- Overtreding [redacted] silhouet en contour; naar aanleiding van de sloop van het pand [redacted]

Achtergrond informatie met betrekking tot de locatie Halvemaansteeg:
- [redacted] historie ([redacted])

In de vergadering worden nieuwe varianten voor de positionering van de nieuwe woningen op het binnenterrein getoond. In haar reactie gaat de commissie zowel in op het als conceptaanvraag ingediende plan als op de tijdens de vergadering gepresenteerde nieuwe varianten.

Toelichting op het plan

De [redacted] (XML architecten) licht het bouwplan toe. Het plan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Het realiseren van een culturele club op het adres [redacted] Dit betreft een Rijksmonument dat aan de achterzijde is verbonden met het binnenterrein en was voorheen in gebruik als [redacted] Vanuit de wens voldoende vloeroppervlak voor de club te realiseren én aan de gestelde geluidsnormen te voldoen is er voor gekozen de nieuwe club deels op de begane grond te realiseren maar voor het overgrote deel ondergronds te brengen op het binnenterrein. De club gaat daarbij tot op een diepte van circa 12 meter onder maaiveld.
2. Het Rijksmonument Halvemaansteeg 6 wordt gerestaureerd en daarbij worden op de verdiepingen woningen gerealiseerd met per verdieping een doorbraak naar het buurpand Halvemaansteeg 4.
3. Voor de ontsluiting van zowel de woningen als de backoffice van de club wordt teruggegrepen op de nog aanwezige stegen in een streven het historisch weefsel te revitaliseren. De expeditie en de vluchtwegen van de club komen in de stegen, evenals de toegangen van de woningen.
4. Op het dak van de club wordt een opgetild maaiveld gerealiseerd. De toegang tot het opgetild maaiveld komt in het pand [redacted] Dit trappenhuis zal ook de ontsluiting van het nog op te knappen pand [redacted] vormen. Het bouwterrein voor het gehele plan zal via dit pand worden ontsloten.
5. In het als conceptaanvraag ingediende plan zijn op het opgetilde maaiveld aanvullend vier lagen met woningen geprojecteerd. Ook de woningen in het monument [redacted] worden ontsloten via dit binnengebied. Met de geplande nieuwbouw op het binnenterrein wordt de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogte overschreden met één meter. Bovendien is de toegestane hoogte van de 18,5 meter geprojecteerd aan de randen van het bouwblok in plaats van in het centrum.

In aanvulling op de aangeleverde stukken toont de architect variantenstudies voor de wijze waarop de woningbouw op het binnenterrein zou kunnen worden gepositioneerd.

Voor reguliere plannen in dit gebied geldt het volgende kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2013
Ruimtelijk systeem: Binnenstad, Centrum (1A)
Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)
Welstandsniveau: Beschermd
Status: Rijksmonument nummer 1433 voor [redacted]
Waardering: orde 3 voor [redacted]
Waardering: orde 2 voor [redacted]
Programma van eisen kwaliteit monumenten 2009 (PvEM)
Bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

De Integrale Commissie toetst het plan niet binnen dit kader, maar formuleert een gewogen integraal ruimtelijk advies naar aanleiding van de vragen van het Dagelijks Bestuur.

Reactie van de commissie op de vraagstelling

De commissie erkent kansen en kwaliteiten in de hoogwaardige opzet van dit ambitieuze plan maar ziet ook aanzienlijke risico's.

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).
In de historisch stedenbouwkundige structuur is reeds vanaf circa 1600 een bebouwing in hoge dichtheid op het binnenterrein aanwezig met een gemengde functie van wonen en werken. Het wordt gewaardeerd dat de morfologie van de stegen als uitgangspunt wordt genomen voor het nieuwe plan en dat het binnenterrein weer in gebruik wordt genomen. Daarbij wordt de vraag opgeworpen of met name de [redacted] van voldoende maat is om hieraan programmatisch te voldoen. Historisch is de bouwhoogte aan de randen van het blok hoger dan op het binnenterrein, daarmee is de overschrijding in de bouwhoogte op het binnenterrein geschiedkundig oneigenlijk. De organisatie van de woningbouw conform de conceptaanvraag d.d. 18-6-2015 reageert door zijn horizontale organisatie te weinig op het historische weefsel. De op de bijeenkomst getoonde varianten doen in hun ordening meer recht aan de context. Bij deze varianten wordt in meer of mindere mate aansluiting gezocht met de morfologische karakteristieken van deze stedelijke binnenwereld.
Hierin is ook meer oog voor de relatie van de nieuwe bebouwing met de omliggende panden en wordt tevens door een meer pandsgewijze opbouw aangesloten op de (historische) stedenbouwkundige structuur. In een dergelijke opzet zou eventueel een verwijzing naar het gesloopte pand Amstel 46 kunnen worden verwerkt, zonder letterlijke reconstructie.

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat (privacy, licht- en luchttoetreding voor de omwonenden) is het volgens de commissie noodzakelijk om meer subtiliteit in te brengen in de architectuur. Over de in de conceptaanvraag d.d. 18-6-2015 vrijwel geheel horizontaal gelede gevels van de nieuwbouw wordt opgemerkt dat deze geheel afwijkend zijn van de historisch verticaal georganiseerde zelfstandige panden. De extreme transparantie van de architectuur roept vragen op met betrekking tot de privacy van zowel de bewoners als de omwonenden. Ook op dit punt tonen de nieuwe varianten een historisch meer passende typologie voor de woningbouw op het binnenterrein. Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd voor een evenwicht tussen de bestaande en de nieuwe woningen. De stedenbouwkundige structuur van het nieuwe binnenterrein met opgetild maaiveld moet goed worden meegewogen waarbij tot op heden de effecten op de bestaande omliggende bebouwing nog onderbelicht zijn. Het plan biedt kansen om ook de belevings- en gebruikswaarde van het binnenterrein voor de omliggende panden te verhogen. Hiervoor zou een lange termijn strategie ontwikkeld kunnen worden.

De restauratie van het monument [redacted] dient met grote zorgvuldigheid te gebeuren. De voorgevel en de verdiepingen zijn nog grotendeels intact. Het opnieuw in gebruik nemen van de verdiepingen voor wonen is positief. De begane grond is in het verleden door de firma Vlieger grootschalig verbouwd. De doos in doos constructie die in de begane grond van het monument wordt geschoven is een ingrijpende consequentie van het voorliggende plan. Voor de wijze waarop deze doos-in-doos constructie in / door het monument wordt 'geschoven' adviseert de commissie met verschillende varianten met betrekking tot de omgang met het erfgoed te komen. Op basis hiervan dient een zorgvuldige afweging te worden gemaakt over hoe dit dient te worden vormgegeven en uitgevoerd.

Het ondergrondse deel van de club tot op een diepte van circa 12 meter onder maaiveld, waarbij de damwanden tot op 18 meter diepte zullen gaan, is een technisch hoogstandje. Vanuit het thema geluidsoverlast is het ondergronds huisvesten van de club en de toegepaste doos in doos constructie een inventieve oplossing . De commissie uit haar grote zorg over de impact van deze bouwput op de deels 16^{e} eeuwse belendingen in het beschermd stadsgezicht en het risico voor de belendende panden en de stad.

Ad 2. Als hiervoor mogelijkheden worden gezien, in welke vorm is bebouwing dan denkbaar (maximale bouw- en goothoogte, schaal, korrel, andere aspecten).
De commissie signaleert dat de overschrijding van de bestemmingsplanhoogte historisch oneigenlijk is maar vindt het plan tevens een frisse uitdaging. Het onderzoek in varianten laat zien dat er meerdere mogelijkheden zijn om woningen toe te voegen op het binnenterrein en daarmee tevens de woonkwaliteit op het binnenterrein te verhogen. De varianten laten ook zien dat het daarvoor noodzakelijk is aan te sluiten op een korrelgrootte die historisch gezien passend is voor deze context.

Ad 3. Als de commissie mogelijkheden ziet voor bebouwing, welke mogelijkheden ziet de commissie dan voor in de bebouwing te vestigen functies?
Historisch gezien is er altijd gewoond in zelfstandige percelen op dit binnenterrein. Van daaruit is het geheel natuurlijk om bij het herstel van de morfologische structuur van de stegen ook weer te gaan wonen op het binnenterrein. Voor de revitalisering van de stad is het belangrijk voldoende woonruimte te behouden c.q. te creëren. Daarvoor is juist in deze drukke omgeving een rustig binnengebied met woonklimaat noodzakelijk. Qua bestemming is er historisch sprake van een dubbel bestemming waarbij de begane grond in gebruik was voor ambachten of als pakhuis. Het gebruik van de begane grond (en kelder) is in de huidige setting als club denkbaar. Of er in deze omgeving nog vraag is naar meer programma op dit gebied is door de commissie niet beoordeeld.

Conclusie
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, het woonklimaat van het binnengebied meer kan versterken en daarnaast technisch een aantal risico's met zich meebrengt. In de vergadering worden al varianten voor de woningen getoond die hierop een antwoord kunnen zijn. Met betrekking tot het Rijksmonument Halvemaansteeg 6 is een aantal knelpunten benoemd.
Gezien de mogelijke impact van de bouwput op de belendingen wordt geadviseerd een inventarisatie uit te voeren naar de staat van de bestaande bebouwing in het bouwblok, zodat een indicatie kan worden gemaakt naar het omgevingsrisico. De commissie vraagt zich daarnaast af hoe de visie op de uitvoering is. Met betrekking tot het adres [redacted] dat als toegang tot de bouwplaats zal dienen, verzoekt de commissie dit aspect nader uit te werken en toe te lichten.
Geadviseerd wordt om met betrekking tot mogelijk archeologische waarde contact op te nemen met Monumenten en Archeologie.

Vervolg
25 Mei vervolgbijeenkomst Integrale Commissie