AEDES real·estate

development & investment

verslag	: no. 2	blad	: 1	datum bespreking	: 13-10-17
kenmerk	: 13-10-17 Soho Stadsdeel-Aedes	van	: 3	datum notulen	: 13-10-22
project	: Soho House Amsterdam			notulen door	
distributie	: Distributielijst				

Notulen van het overleg tussen Stadsdeel Centrum en initiatiefnemer Aedes ten behoeve van Soho House Amsterdam, Raamgracht 4-8 te Amsterdam, gehouden op het Stadhuis, Amstel 1 Amsterdam.

Present

WDA	Stadsdeel Centrum	SCE
JNO	Stadsdeel Centrum	SCE
XBI	Stadsdeel Centrum	SCE
ESW	Stadsdeel Centrum	SCE
PGE	Aedes Real Estate	AED
RKE	Kentie en Partners Architekten	KPA
AGR	NGNB Advocaten	NGNB

Distributie lijst
Alle aanwezigen

ELI	Stadsdeel Centrum	SCE
TSC	Stadsdeel Centrum	SCE
MBO	Aedes Real Estate	AED

Aktie

1 **Agenda**
WDA stelt de volgende agenda voor:

- Verslag overleg buurt met Aedes Real Estate op 11 oktober;
- Bestemming en procedures;
- Planning en actielijst.

2 **Notulen vorig overleg**
De notulen van het overleg van 1 oktober worden goedgekeurd met de volgende opmerkingen:

- SCE heeft gemeld dat er een Anterieure Overeenkomst moet komen tussen SCE en AED;
- De portefeuillehouder heet Boudewijn ~~van~~ Oranje;
- Ad 3 vergunningen, 7e bolletje, laatste deel van de zin vervalt als volgt: EWS, WDA en TSC geven aan dat hun beeld van het project met de toelichting van PGE wel bijgesteld is. ~~richting een 'bijzondere voorziening' i.p.v. 'Horeca II'.~~

3 **Documenten**
- Bedrijfsplan: de toegestuurde beschrijving van het concept (het A4-tje) was duidelijk en is bruikbaar als bedrijfsplan;
- RKE overhandigd de Bestaande Toestand van 19 juli 2013 en het Voorlopige Ontwerp van 17 oktober 2013 en geeft een korte toelichting op een aantal kleine wijzigingen. WDA constateert dat de hotelfunctie prominenter is geworden t.o.v. de Beginselaanvraag en denkt dat dit positief kan zijn.

3 **Samenvatting bijeenkomst buren**
PGE vat de bijeenkomst met de buurt samen:
- Zie bijgevoegde gespreknotitie. Er is nog geen reactie hierop van

de aanwezige buren ontvangen.

4 **Bestemmingen en procedures**

- WDA: het concept is intern behandeld binnen het stadsdeel (staf, juridisch overleg en portefeuillehouder). De conclusie is dat er voor het clubgedeelte geen sprake kan zijn van een Bijzondere Voorziening volgens de definitie van het bestemmingsplan. Het dient Horeca II te zijn;
- AED is het daar niet mee eens en AGR licht dat standpunt toe als volgt. De omschrijving in het geldende bestemmingsplan noemt een aantal voorzieningen ter invulling van 'openbare en bijzondere voorzieningen' die vallen onder de bestemming 'gemengde doeleinden', zoals sociaal-culturele, recreatieve en media voorzieningen. Wat bijzondere voorzieningen zijn is verder niet gedefinieerd, zodat aangesloten kan worden bij wat daar in het normale spraak gebruik onder verstaan kan worden. SOHO House biedt de genoemde voorzieningen aan een specifieke groep, de leden die werkzaam zijn in de creatieve sector. Dat de club besloten is staat er niet per definitie aan in de weg de club aan te merken als bijzondere voorziening. Immers, in de betreffende bepaling van het bestemmingsplan staat 'openbare *en* bijzondere voorzieningen'. Een nevenschikking dus, wat impliceert dat bijzondere voorzieningen niet openbaar hoeven zijn.
  Horeca II is als zwaarste categorie horeca. De club als zondanig aanmerken vanwege het enkele feit dat in de definitie 'sociëteit' is genoemd doet geen recht aan de ruimtelijke impact van de club. AGR meent dat de feitelijke activiteiten (in dit geval: het bieden van bijzondere voorzieningen aan een specifieke doelgroep) en de materiële ruimtelijke gevolgen bepalend zijn voor de aansluiting bij de bestemmingen van het bestemmingplan.
- PGE ziet er een gevaar in dat met een dergelijke zware bestemming als Horeca II onnodig veel tijdverlies en risico binnen wordt gehaald;
- PGE ziet ook grote bezwaren voor de omgeving. Als de bestemming wordt omgezet naar Horeca II en Soho op enig moment in de toekomst zou vertrekken, dan is de weg vrij voor sociëteiten, dancings, nachtclubs etc. Dat zal niet goed vallen in de buurt en dit gevaar is ook gesignaleerd door de omwonenden tijdens het overleg van 11 oktober;
- JNO geeft aan dat een hotel niet met Bijzondere Voorziening of met Horeca II combineerbaar zijn;
- AGR suggereert om met een op maat gesneden 'projectbesluit' te gaan werken. Daarmee hoeft de club dan niet onder de bestemming Horeca II gebracht te worden. Bovendien komt dan de onderlinge samenhang van club en hotel tot zijn recht. Het 'project' (in termen van de Wabo) omvat dan club en hotel. Bijkomend voordeel is dat de omgevingsvergunning verleend wordt voor het project als zodanig, zodat er niet in plaats van de club een ´Horeca II´ kan komen, bijvoorbeeld weer de sociëteit van het Amsterdams studentencorps.
- ESW meent op het eerste gezicht dat dit de correcte route zou

AEDES
real·estate

development & investment

verslag	: no. 2	blad	: 3	datum bespreking	: 13-10-17
kenmerk	: 13-10-17 Soho Stadsdeel-Aedes	van	: 3	datum notulen	: 13-10-22
project	: Soho House Amsterdam			notulen door	:
distributie	: Distributielijst				

	kunnen zijn en vraagt een paar dagen bedenktijd om het tevens intern te kunnen bespreken. Dinsdag 22 oktober zullen WDA en PGE bellen om af te spreken of dit de route wordt en om de daarmee samenhangende werkafspraken te maken. • AGR verzoekt om de ruimtelijke beoordeling in lijn te houden met het feitelijk gebruik zoals omschreven in het Bedrijfsplan en verzwaringen bijvoorbeeld door verwijzing naar Horeca II te vermijden. Dit is ook van belang voor de planschade risico analyse; • Er dient een stuk te komen ter besluitvorming (gebiedsoverleg → staf → DB → Raadscommissie → Raad). WDA maakt een planning hiervoor en AED zorgt in overleg dat de relevante stukken tijdig worden aangeleverd;	
5	**Ontwerp, installaties en samenvoegen van panden** • JNO benadrukt nogmaals dat het belangrijk is dat al in deze ontwerpfase rekening wordt gehouden met de installaties en het reserveren van voldoende ruimte daarvoor i.v.m. het monumentale karakter van de panden; • Nogmaals wordt gewezen op het strikte beleid met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe doorgangen tussen panden. RKE heeft vooroverleg met BMA gehad en zal ook het huidige VO snel met ze bespreken.	
6	**Ruimtelijke onderbouwing** Aedes zal de ruimtelijke onderbouwing schrijven. Onderdelen:	
	• Verkeerskundig onderzoek: parkeren, laden en lossen, fietsen etc. • Flora en fauna onderzoek • Archeologisch onderzoek (bij eventueel uitdiepen souterrain) • Verkennend milieukundig bodemonderzoek • Geluidoverlast mogelijke installaties; • Kwaliteitssprong; • Functiemenging • Parcellering; • Geen onevenredige aantasting woon en leefklimaat.	Goudappel C. AED (loopt) t.z.t. t.z.t. installatie adv. AED AED AED AED
7	**Omgevingsvergunning** • JNO benadrukt ook dat het van belang is dat de fase1- en de fase2 aanvraag naadloos op elkaar aansluiten of (idealiter) gelijktijdig worden aangevraagd; • JNO: Er dient een BIBOB toets uitgevoerd te worden. Het formulier wordt aan AED toegezonden.	
8	**Volgende vergadering** Deze zal gehouden worden op 7 november 2013 om 15:30 – 17:00 in kamer n.t.b.	