Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Emmes Group
[redacted]
Egelantiersgracht 390
1015 RR Amsterdam

Datum
Kenmerk
Behandeld door [redacted]
Bijlage

Onderwerp Beoordeling initiatief luchtbrug tussen Vleeshal (Nes) en Rokin 49

Geachte [redacted]

Op 17 november heeft Rijnboutt Architecten namens de Emmes Group een aanvraag tot wijziging van de verleende omgevingsvergunning voor sloop/nieuwbouw van Rokin 55 ingediend. Onderdeel van deze aanvraag is het realiseren van een luchtbrug tussen de panden St. Pietershalsteeg 3 en 5 ('De Vleeshal') en Rokin 49 (warenhuis). Dit verzoek is op 16 oktober 2014 door u in een gesprek toegelicht.

Emmes Group onderbouwt de wens voor deze luchtbrug als volgt:

Het metrage van Rokin 49 blijkt bij nader inzien ontoereikend voor de exploitatie als warenhuis, volgens de kandidaat-huurder. Daarom is uitbreiding naar de Vleeshal gewenst, met name op verdiepingen 1 en 2. Op de begane grond is een foodconcept voorzien. Voor bereikbaarheid van de bovenliggende verdiepingen in de Vleeshal is een ontsluiting vanuit Rokin 49 noodzakelijk, want winkelend publiek is moeizaam te verleiden om bovenliggende verdiepingen in een winkel te bezoeken. Een ondergrondse verbinding tussen beide panden is geen alternatief, vanwege het voorgaande punt. Daarnaast vergt dit een onrendabele investering.

Op 19 augustus 2014 is per e-mail aan [redacted] (Emmes) en [redacted] (Rijnboutt) het initiatief voor de luchtbrug afgewezen. Na afloop van het gesprek op 16 oktober heeft Jeanine van Pinxteren beloofd het plan nog eens goed te bekijken.

Standpunt stadsdeel Centrum

Het stadsdeel zal de aanvraag voor de luchtbrug weigeren. De aangevraagde luchtbrug is in strijd met het bestemmingsplan Postcodegebied 1012. In de regels van het bestemmingsplan is geen regel voor luchtbruggen opgenomen. Het realiseren van een luchtbrug is daarmee in strijd met het

bestemmingsplan. Daar kan via een projectafwijking van afgeweken worden, mits voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Hiertoe ziet het bestuur geen aanleiding: luchtbruggen zijn atypische elementen voor de Amsterdamse binnenstad en vormen een aantasting van de ruimtelijke structuur.

In het op 17 april 2014 vergunde plan 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 de Vleeshal weer een zelfstandig gebouw. Door een fysieke koppeling 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 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 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 blijkt in strijd met de door hen recent uitgevoerde marktconsultatie. Het uitgangspunt is dat Emmes huurders zoekt die passen in de volumes van resp. de Vleeshal en Rokin 49.

Een tweede reden om de aanvraag te weigeren komt voort uit het convenant en de daarin gemaakte afspraken tussen ABN Amro en haar rechtsopvolgers en stadsdeel Centrum. Hierin is afgesproken dat ABN Amro, c.q. Emmes, "zoveel mogelijk zal bevorderen dat de luchtbruggen in het plangebied worden verwijderd". 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 de verplichtingen uit het convenant. Hiervoor is in het convenant een boetebeding opgenomen (artikel 17).

Het bestuur van stadsdeel Centrum is nog steeds enthousiast over de ontwikkelingen aan het Rokin, mede dankzij de investeringen van de Emmes Group, en rekent op een blijvende goede samenwerking in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Directeur Omgevingsmanagement