AEDES
real-estate
development & investment

verslag	: no. 1	blad	: 1	datum bespreking	: 1 oktober 2013
kenmerk	: 13-10-01 Soho Stadsdeel-Aedes	van	: 3	datum notulen	: 4 oktober 2013
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
JNO	Stadsdeel Centrum
ELI	Stadsdeel Centrum
ESW	Stadsdeel Centrum
TSC	Stadsdeel Centrum
PGE	Aedes Real Estate
MBO	Aedes Real Estate
RKE	Kentie en Partners Architekten
AGR	NGNB

Distributie lijst
Alle aanwezige

MVE	Aedes Real Estate

		Aktie
1	**Introductie**	
	• Alle aanwezige zijn geïntroduceerd. zal deze zaak niet verder behandelen – zal de vergunningaanvra(a)g(en) behandelen.	
	• De aanleiding voor de vergadering is dat het bedrijfsplan bij het stadsdeel vragen opriep met betrekking tot het concept van SOHO house en de volgende stappen die genomen moeten worden. WDA vertelt dat de buurt zich aan het groeperen is en dat dit, gelet op eerdere ervaringen, serieus genomen moet worden. PGE beaamt dat. Aedes Real Estate zal, net als bij eerdere projecten, de buurt actief informeren en contact houden met degenen die zich als vertegenwoordigers van de buurt opwerpen.	
	• Zowel Caroline Gehrels als Boudewijn van Oranje hebben zich positief uitgesproken voor dit project en hun medewerking toegezegd aan de noodzakelijke bestemmingswijziging. De bedoeling van het overleg is om gezamenlijk te bepalen wat de beste (juridische) route voor de benodigde toestemmingen en vergunningen om dit project te realiseren.	
2	**Bedrijfsplan**	
	• Het bedrijfsplan dat Aedes op 10 september 2013 heeft gestuurd roept vragen op in verband met de (toekomstige) bestemming volgens het bestemmingsplan. PGE licht het concept van SOHO house toe. Ook met het oog op het vergunningtraject (zie hieronder) zal Aedes in zo kort mogelijk bestek (een A4) beschrijven wat SOHO house wél is. Dit zal begin volgende week gestuurd worden naar WDA.	PGE/MBO/AGR

3 Vergunningen

- Besproken is onder welke bestemmingsdefinitie SOHO house moet worden gevat. Dat is mede bepalend voor het vergunningtraject dat gevolgd zal worden.
- TSC vraagt of het clubdeel onderdeel is van het SOHO-hotel, als uniek hotelconcept. PGE licht toe dat het clubdeel geen (ondergeschikte) voorziening is van het hotel.
- ESW gaf aan dat het bedrijfsplan de indruk geeft dat het clubdeel van SOHO house als zogenoemd 'Horeca II' te beschouwen is ('nachtzaken, waaronder onder andere dancings, discotheken en sociëteiten worden begrepen'). Het verkrijgen van een 'Horeca II'-bestemming wordt als problematisch gezien.
  PGE licht toe dat SOHO house een private members club is voor creatieve Amsterdammers en buitenlandse SOHO–members van de internationale creatieve community, die met elkaar ideeën delen, werken en netwerken; hotel, eten en drinken zijn een gevolg hiervan. SOHO house is dus geen sociëteit zoals bijvoorbeeld de sociëteit van het studentencorps dat voorheen in de panden was gevestigd, en wat misschien nog het referentiekader is voor omwonenden. Soho house is ook niet op een lijn te stellen met sociëteiten zoals de Industriële club, reeds vanwege de wijze waarop de leden geballoteerd worden, de aard van de voorzieningen die aan de leden wordt geboden en de functie van de club voor de leden.
  PGE en AGR lichten toe dat zij SOHO house wat betreft het clubdeel beschouwen als een bijzondere voorziening, volgens de definitie van het bestemmingsplan ('educatieve, [...]sociaal-culturele, recreatieve ,[..] en mediavoorzieningen'). SOHO house is dat alles in één. Die bestemming rust al op de panden.
  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'.
  PGE benadrukt dat Amsterdam geen met SOHO house te vergelijken voorziening kent.
  Aedes zal ook duidelijk opschrijven (eerder genoemd 'A4') wat het concept SOHO house is. JNO verwijst naar zijn brief van 22 juli jl. waarin het vragen stelt die behulpzaam kunnen zijn een duidelijk beeld te geven van het initiatief.
- ESW geeft aan dat het stadsdeel voor de bestemmingswijziging de voorkeur geeft aan een Wabo- projectbesluit. Deze procedure wordt doorgaans gevolgd bij projecten waar een vergelijkbare bestemmingswijziging nodig is. Onderdeel van deze procedure is de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de raad. Op die manier is ook de stadsdeelraad betrokken bij het project en met een vvgb committeert de raad zich ook.
  AGR ziet een risico in de vvgb. Als de raad de vvgb weigert - al dan niet onder druk van de omgeving - dan móet het DB de vergunning weigeren, ongeacht of de gronden voor weigering juist

	of onjuist zijn. Dan rest enkel beroep door de initiatiefnemer of een DB dat tegen de eigen deelraad gaat procederen. Om die reden denkt Aedes voor het SOHO hotel aan gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van het DB op grond van het bestemmingsplan. De raad kan dan evengoed bij het project betrokken worden. Het clubdeel van SOHO house zou volgens Aedes onder de bestemming beschouwen als een bijzondere voorziening, volgens de definitie van het bestemmingsplan ESW en JNO lichten toe dat het stadsdeel bij dergelijke projecten niet de wijzigingsprocedure volgt, maar altijd de Wabo-projectprocedure. Gebruikmaking van de wijzigingsprocedure in dit geval zou een precedent scheppen. • Het is daarom belangrijk dat Aedes in een korte samenvatting kan omschrijven dat dit niet een sociëteit is maar meer in de richting van een bijzondere voorziening gaat aangezien dit op minder weerstand zal stuiten. PGE wijst op de brieven van Gehrels en Oranje, waarin zij medewerking toezeggen aan de benodigde bestemmingswijziging.	
4	**Ontwerp, installaties en samenvoegen van panden** • JNO geeft aan dat het belangrijk is dat al in de ontwerpfase rekening wordt gehouden met de installaties en de afwerking ervan, in verband met de ruimte die daarvoor nodig is en het monumentale karakter van de panden. • ESW wijst op het strikte beleid met betrekking tot het samenvoegen van panden. PGE geeft aan dat deze panden al samengevoegd zijn. Het aantal (nieuwe) doorbraken wordt tot een minimum beperkt. RKE beaamt dat dit een aandachtpunt is en met Soho besproken is.	
5	**Ruimtelijke onderbouwing** • Aedes zal de ruimtelijke onderbouwing schrijven. Onderdeel daarvan is verkeerskundig - en parkeeronderzoek, en een planschade-inventarisatie.	PGO/MBO
6	**Beginsel aanvraag/ omgevingsvergunning** • Aedes heeft een beginselaanvraag ingediend. Die is blijven liggen en dus nog niet beoordeeld. De beginselaanvraag is ingediend naar aanleiding van het gesprek met Boudewijn Oranje, om een eerste indruk te krijgen van het project en de inpasbaarheid ervan. De aanwezigen besluiten met elkaar de beginselaanvraag nu te laten rusten en het concept en de ruimtelijke onderbouwing te schrijven, en toe te werken naar indiening van een aanvraag. De tekeningen van de beginselaanvraag kunnen gebruikt worden voor een eerste reactie van de brandweer en monumentenzorg. • Aedes zal naar aanleiding van dit overleg nogmaals bestuderen	

AEDES real·estate

development & investment

verslag	: no. 1	blad	: 4	datum bespreking	: 1 oktober 2013
kenmerk	: 13-10-01 Soho Stadsdeel-Aedes	van	: 3	datum notulen	: 4 oktober 2013
project	: Soho House Amsterdam			notulen door	:
distributie	: Distributielijst				

	hoe zij meent dat de omgevingsvergunning het beste aangevraagd kan worden en hierover een voorstel doen.	
7	**Volgende vergadering** • 17 oktober 2013 – 14:00 – 15:30 – kamer 4322 (4de verdieping)	

÷÷÷