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: 22 juni 2016
Commissie: [redacted] (CWM, voorzitter)
[redacted] (CWM)
[redacted] (Monumenten & Archeologie)
[redacted] (Ruimte & Duurzaamheid)
[redacted] (extern adviseur)
[redacted] (gebiedsmanager Stadsdeel Centrum)

Secretarissen: [redacted]

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

Omwonenden: [redacted] en [redacted]

**Vaststelling vorig verslag d.d. 23 mei 2016**
Er zijn geen opmerkingen op het verslag.

**Aanleiding**
Tijdens de vorige behandeling is aangegeven dat naar aanleiding van het geotechnisch onderzoek van ABT de kelderdiepte van de club is teruggebracht van drie naar twee lagen onder maaiveld. Tevens is de woningbouw op het binnenterrein (7 m. +) teruggebracht in volume, positie en aantal en is op het dek een hoogwaardige zichttuin gepland.
Naar aanleiding van het advies van de Integrale Commissie d.d. 23 mei 2016 en de bespreking met de omwonenden d.d. 1 juni 2016 worden aangepaste voorstellen voorgelegd.

**Bij de advisering betrokken documenten en randvoorwaarden**
Vooraf toegezonden documenten:

- Planpresentatie HMS (160617 XML)
- Appendix 3 Geotechniek (160525 ABT)
- Appendix 5 Laatste stukje lopen (XML)
- Appendix 6 Waardestelling HMS6 (160519 Gemeente Amsterdam)
- Appendix 7 HMS historisch onderzoek (160309 De Erfgoed Praktijk)

In de vergadering gepresenteerde documenten:

- Planpresentatie HMS (160622 XML)
- Zonnestudiefilms maart, juni, december (XML)

**Toelichting op het plan**
[redacted] (XML architecten) licht de wijzigingen toe ten opzichte van de vorige behandeling.
Tijdens de vorige behandeling hebben we gezien dat naar aanleiding van het geotechnisch onderzoek van ABT de kelderdiepte van de club is teruggebracht van drie lagen naar twee lagen onder maaiveld.

1. Club

Voor de geplande positie en omvang van de installaties is een inschatting gemaakt. Daarbij zijn de installaties inpandig geplaats op de begane grond en de eerste verdieping, grenzend aan de clubruimte en de panden [redacted] en [redacted]. De schachten en kanalen voor de installaties zijn ondergebracht in de bufferzone rondom de clubruimte. De inschatting is dat de lucht in/uitlaat op drie posities uit het niveau van het dek naar boven komt.

2. [redacted]

Vooruitlopend op het maken van een bouwhistorische verkenning van het pand [redacted] is de aanname dat ten behoeve van de bouwplaats voor het cultuurclubhuis het pand wordt gesloopt. De gevel van het orde 3 pand blijft behouden. Het pand wordt in later fase herbouwd waarbij de uitbreidingen op het binnenterrein, op de tweede en derde verdieping, uitkragend worden uitgevoerd.

3. Architectuurbeeld [redacted] en uitbreiding [redacted]

Er wordt een lichte constructie en een open gevel voorgesteld met ten opzichte van de omgeving contrasterende materialen. Er zijn enkele abstracte gevelbeelden en moderne referentiebeelden getoond.

4. Bezonningsstudie

Naar aanleiding van het verzoek van de bewoners om een daglichtonderzoek van de belendende panden aan de [redacted] is een bezonningstudie gemaakt. Hierin is te zien dat de bezonning niet noemenswaardig verandert ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

**Reactie van de omwonenden op het huidige plan**

[redacted]

Hun voornaamste zorg is privacy en geluidsoverlast aan de achterzijde. Het binnenterrein is de rustige oase in een zwaar belast gebied. Daarbij wordt de herontwikkeling en bewoning van [redacted] gezien als een extra druk op het binnengebied en op de steeg vanuit de Reguliersbreestraat die ook door deze bewoners als ontsluiting wordt gebruikt. Het mogelijk toenemen van het aantal bewoners in het blok (ook in de andere bij dit initiatief betrokken panden) wordt als problematisch ervaren indien dit een intensivering van het gebruik van het binnenterrein betekent. Hoewel de huidige situatie van het binnengebied niet aantrekkelijk is (kaal) geeft deze wel zekerheid. De omwonenden zijn dan ook geen voorstander van het gebruik van het dek als ontsluiting van woningen. Positief zijn zij over het plan voor een zichttuin. Wel zijn er vragen bij het onderhoud en beheer hiervan. Ten aanzien van de bebouwing van het binnenterrein werd verwezen naar de hoogte van het oorspronkelijke [redacted], terwijl het huidige voorstel weliswaar lager is dan de bestemmingsplan ruimte, maar een groter grondoppervlak heeft. De omwonenden zien zeker dat ten opzichte van de eerste plannen voor bebouwing in het binnenterrein een sterke verbetering ten aanzien van hun privacy in de planvorming zichtbaar is. Toch maken zij zich zorgen over de lichtinval. Hoewel de bezonningstudie laat zien dat er ten opzichte van de bestemmingsplanruimte vrijwel geen verandering optreedt zijn zij niet gerust op het effect op het daglicht onder invloed van het grotere volume in hun blikveld dat in plaats van het oorspronkelijke pand [redacted] wordt voorgesteld. XML heeft toegezegd de omwonenden op het bureau uit te nodigen en hier door middel van het computermodel nader inzicht in te geven. Ten aanzien van de bouwput gaan de zorgen deels over de technische component in verband met de mogelijk slechte staat van de belendende panden, maar met name over de bouwoverlast in relatie tot een bouwtijd van circa twee jaar. De bewoners hebben hun zorgen geuit over de grote geluidsoverlast op straat in de nachtelijke uren.

**Informatie met betrekking tot het fietsparkeren**

Met betrekking tot het fietsparkeren is een notitie "normen fietsparkeren" in voorbereiding hierin is opgenomen dat horeca, bij nieuwbouw en uitbreidingen, aan een norm van 20 fietsparkeerplaatsen per 100 m2 vloeroppervlak moet voldoen. In dit concrete voorstel wordt de club met circa 300 m2 uitgebreid, wat een fietsparkeerlast van 60 plaatsen oplevert die op eigen terrein dienen te worden ondergebracht. Voor nieuwe woningen dient het fietsparkeren conform de eisen in het bouwbesluit te worden gerealiseerd.

**Na de toelichting op het plan en de reactie van de omwonenden gaat de IC over tot een eindadvies aan het Algemeen Bestuur van stadsdeel Centrum.**