

STAF (WEEKSTART) CENTRUM

VOOR AANMAKEN ZAAKDOSSIER IN ANDREAS

Zaaknaam	Voortgang bouwplan Haarlemmerplein 2 (potentieel monument)
Rubricering	<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Kabinet*
Portefeuille	Kunst en cultuur, monumenten en erfgoed
Secundaire portefeuille	Bouwen en wonen
Staf Bestuurder	<input type="checkbox"/> Staf Centrum Gebied Oost <input checked="" type="checkbox"/> Staf Centrum Gebied West <input type="checkbox"/> Staf Centrum Stadsdeelbrede Onderwerpen

VOOR VOORDRACHT (FLAP)

Vergaderdatum (jjjj-mm-dd)	2019-09-23
Onderwerp	Voortgang bouwplan Haarlemmerplein 2 (potentieel monument)
Gevraagde beslispunten	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met het nog niet starten van de procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument 2. Daarbij in te stemmen met de volgende voorwaarde: voordat het plan wordt ingediend als aanvraag omgevingsvergunning moet er overeenstemming zijn met M&A over het bouwplan. 3. In te stemmen met het (met spoed) starten van de procedure tot aanwijzing als monument, indien niet voldaan wordt aan bovengenoemde randvoorwaarde en indien behoud van het potentiële monument in gevaar dreigt te komen.
Onderbouwing beslispunten (max. 300 woorden)	<p>Voorgeschiedenis</p> <p>In 2018 is voor het pand Haarlemmerplein 2 (orde 3) een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend uitgaande van ingrijpende verbouw met sloop/nieuwbouw van de bestaande gevels. Naar aanleiding van dit plan heeft M&A op verzoek van het stadsdeel een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd waaruit bleek dat er monumentale waarden aanwezig zijn. Omdat het pand ook door R&D als een waardevol orde-3 pand was benoemd, was sloop/nieuwbouw niet langer aan de orde. Gezien deze voorgeschiedenis en de verstoorde relatie met de eigenaar/initiatiefnemer is op 1 april 2019 in de staf een procedure afgesproken die recht doet aan het belang van het mogelijke monument en waarbij ook de belangen van de eigenaar (snelheid in het proces houden) zoveel mogelijk worden meegenomen (zie bijlage). Deze procedure hield het volgende in: aan de CRK wordt gevraagd of het inderdaad een potentieel monument betreft. Zo nee, dan wordt het plan verder beoordeeld binnen de kaders voor een waardevolle orde 3. Zo ja, dan verstoren we het lopende proces niet door de procedure tot aanwijzing te starten, maar gaan we in</p>

overleg om tot een plan te komen dat het potentiële monument niet aantast en kan na het realiseren van het plan de procedure gestart worden.

Medio april 2019 heeft de subcommissie Aanwijzing Monumenten aangegeven dat het pand een potentieel monument betreft. De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte en houdt hier rekening mee in zijn planvorming.

Huidige stand van zaken

Hoewel zij de gang van zaken ernstig betreurd, heeft de initiatiefnemer het plan aangepast en verloopt het overleg goed en constructief. Er zijn nu twee behandelingen bij de CRK geweest waarbij, ook vanuit de bescherming als waardevolle orde 3, kritisch wordt gekeken naar ingrepen in de gevel en het toevoegen van volume. De plannen die besproken zijn betroffen volumestudies in het kader van het ophogen van het pand, het waren geen uitgewerkte bouwplannen. Bij de uitwerking van de volumestudie zitten tot nu toe geen grote bedreigingen voor het potentiële monument. Er is echter nog geen plan ontworpen waar de CRK mee akkoord is.

Bij de laatste bespreking bij de CRK is duidelijk mee gegeven dat een restauratieve aanpak van de huidige gevel het uitgangspunt is en dat het toevoegen van een bescheiden en naar achterliggend volume van 1 laag bespreekbaar is. De initiatiefnemer heeft er vertrouwen in dat zij er nu uit gaan komen en wil gezien tijdsdruk niet langer met de conceptaanvraag doorgaan, maar het volgende plan meteen indienen als definitieve aanvraag omgevingsvergunning.

Omdat het formeel nog geen monument is, zit hier een risico in: wat als er een plan komt dat het potentiële monument aantast, maar dat niet geweigerd kan worden voor een orde 3 pand? Dan moet onder tijdsdruk (binnen de fatale termijnen van de aanvraag vergunning) overleg gevoerd worden over planaanpassing, of in het uiterste geval kan de procedure tot aanwijzing gestart worden zodat het pand voorbescherming als monument geniet.

Optie A

Om het potentiële monument veilig te stellen kan bovenstaand risico voorkomen worden door nu de procedure tot aanwijzing te starten. Er geldt dan voorbestemming zodat binnen de aanvraag vergunning het pand behandeld wordt als zijnde een monument. Dit is niet in lijn met de eerder ingestoken route, waar we er nog vanuit gingen dat we de tijd hadden om het overleg over het plan goed met elkaar te doorlopen. Met de keuze van de eigenaar om zonder overeenstemming over een plan over te gaan tot het aanvragen van de definitieve vergunning, is deze situatie echter veranderd.

De CRK/subcommissie Aanwijzing Monumenten geeft de voorkeur aan deze optie (zie hieronder onder advies en afstemming).

Deze optie zal van invloed zijn op onze relatie met de initiatiefnemer, omdat zij serieus aan een plan werken waarbij tegemoet wordt gekomen aan onze eis het monument niet aan te tasten en daarbij veel vierkante meters en gewenste gevelwijzigingen hebben opgegeven.

Optie B

We blijven de ingeslagen route volgen (nog niet aanwijzen als gemeentelijk monument, maar dat pas na het realiseren van de vergunning doen) met daarbij de volgende randvoorwaarde: voordat het plan als aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend moet eerst overleg met M&A plaats hebben gevonden. Pas als er vanuit M&A (het belang van het potentiële monument) geen bezwaar is tegen het plan, kan de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend en kan het plan worden getoetst aan de verder geldende regelgeving. Zolang het pand geen monument is, mag M&A namelijk geen advies geven ten tijde van de behandeling bij de CRK. De tijd binnen de vergunningsaanvraag is te krap om ruimte te vinden om indien nodig buiten de CRK om ook overleg met M&A te hebben. De enige escape die we dan nog hebben is met spoed de procedure starten en de vergunning te weigeren. Na het realiseren van het bouwplan kunnen we dan starten met de

procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument.

Ambtelijk advies:

In te stemmen met optie B, het doorzetten van de ingeslagen weg. Het overleg met de initiatiefnemer verloopt tot op heden goed en laat zien dat er gewerkt wordt aan een plan met behoud van het monument als uitgangspunt. Zij hebben geen bezwaar tegen de randvoorwaarde uit optie B, als dat betekent dat zij door kunnen met het proces. Deze optie is voor de relatie beter, en schaadt het belang van het potentiële monument niet. En mocht het potentiële monument op een af andere manier in gevaar komen dan kan op dat moment met spoed te procedure tot aanwijzing als monument gestart worden.

Bevoegdheidsgrondslag

Het DB is bevoegd om een pand aan te wijzen als gemeentelijk monument, zie regel E.5 van het mandatenregister.

Volgende processtappen

Advies en afstemming

Optie B is met M&A en de CRK besproken.

M&A vindt beide opties (A&B) bespreekbaar. Eerder heeft M&A al aangegeven dat een bescheiden opbouw bespreekbaar is als het pand een monument zou zijn.

Aan de CRK/subcommissie Aanwijzing Monumenten is gevraagd of zij het pand na verbouw (restauratieve aanpak gevel en toevoeging van een bescheiden opbouw) ook nog monumentwaardig vinden. De reactie van de CRK:

Wanneer een uitbreiding of andere aanpassing de monumentale waarden zoals in de beschrijving opgesomd niet aantasten, blijft het pand voldoen aan de criteria. Andersom geldt ook dat nadat een pand is aangewezen als monument aanpassingen niet uitgesloten zijn, wanneer een toevoeging de essentie van de monumentale waarden niet aantast. De goedkeuring voor een plan valt of staat met de uitwerking (volume, vormgeving, detaillering en materialisering).

De commissie is, gezien de waarden die zij heeft geconstateerd, voorstander van het laatste, aanwijzen en tegelijk in gesprek blijven met de eigenaar om tot een goed plan te komen. Ik heb begrepen dat er bij de bespreking in commissie I ook aangestuurd is op een terughoudend volume dat zich in uitwerking goed moet verhouden tot de hoogwaardige architectuur van Staal.

Documenten (bijlagen)

1. Stafstuk 1 april 2019
2. Advies CRK/subcommissie Aanwijzing Monumenten
3. Adviezen CRK commissie 1 over bouwplan

Behandelend ambtenaar en
contactgegevens

GOEDKEURING / AANBIEDEN VOOR AGENDERING

Verzoek:

Graag laten goedkeuren door: ...