



UNIVERSITEIT VAN AMSTERDAM

Bestuursstaf

Stadsdeel Amsterdam-Centrum
T.a.v. de Commissie Bouwen en Wonen
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

*Postbus 19268
1000 GG Amsterdam
Spui 21*

Amsterdam, 17 september 2010

Uw kenmerk:
Bijlage(n):
Betreft: Bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad

HuisvestingsOntwikkeling
Contactpersoon: mw. drs. H.W.M.J. de Vries
Tel: 020 - 525 3289
E-mail: h.w.m.j.devries@uva.nl
Ons kenmerk: 2010cu1538

Geachte leden van de Commissie Bouwen en Wonen,

In uw vergadering van afgelopen dinsdag 14 september 2010 heeft de Universiteit van Amsterdam (UvA) ingesproken over het Roeterseiland in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan Oostelijke Binnenstad. Kern van het betoog was dat de UvA de concrete plannen voor het Roeterseiland, waarover UvA al geruime tijd maandelijks overleg voert met het Stadsdeel onvoldoende terugziet in het ontwerp-bestemmingsplan.

Het gaat met name om de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

1. Het gewenste directe bouwrecht voor vluchttrappen behorende bij de gebouwen Nieuwe Achtergracht 127 en 166 en Roetersstraat 15.
2. Het gewenste directe bouwrecht voor het dakterras op het podium van gebouw Nieuwe Achtergracht 164.
3. De mogelijkheid tot wijziging van de bestemming van het pand Plantage Muidergracht 22-24 van Maatschappelijk 1 in Gemengd 1 (i.p.v. het huidige Gemengd 2).
4. De mogelijkheid tot het ontwikkelen van niet-additionele horeca-3 en 4 voorzieningen voor een gedeelte van de eerste bouwlaag van het pand Roetersstraat 15, doorlopend naar de Nieuwe Achtergracht.

Hieronder volgt een toelichting op de genoemde punten, en een voorstel voor amendementen. De amendementen moet u zien in de context van onze plannen om van dit gebied een open, toegankelijk en aantrekkelijk gebied te maken dat weer onderdeel van de stad en de Plantage wordt. Het gebied zal meer functies krijgen dan alleen studeren en werken zodat het ook voor de mensen uit de omgeving aantrekkelijk wordt om er doorheen te lopen en te verblijven. Het gebied zal daarom ook opnieuw worden ingericht (stadspark-achtig) met aantrekkelijke verblijfsplekken.

Ad 1 Vluchttrappen

De in zienswijze 83 bedoelde vluchttrappen zijn reeds opgenomen in de op 12 mei 2010 ingediende bouwaanvraag voor de gebouwen Nieuwe Achtergracht 127 en 166 en Roetersstraat 15. De vluchttrappen zitten er overigens ook al in de huidige situatie. Daarom is het de UvA niet duidelijk waarom ná het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure ook nog een ontheffingsprocedure zou moeten worden doorlopen, met alle risico's, vertraging en extra kosten van dien. De afweging van andere belangen dan die alleen van de aanvrager, waar het stadsdeel in haar beantwoording naar verwijst, had ruimschoots plaats kunnen vinden tussen 12 mei en heden. Nu wordt dit onderdeel verschoven naar de toekomst in een nog te doorlopen ontheffingsprocedure.

Voorstel voor amendement tav de vluchttrappen: Voor het bestemmingsvlak M1 aan de Roetersstraat 15, Nieuwe Achtergracht 127 en 166 een direct recht op te nemen voor de vluchttrappen, zoals opgenomen in de bouwaanvraag.



Ad 2 Dakterras

Ook voor het dakterras geldt, zoals bij de vluchttrappen hierboven, dat het dakterras is meegenomen in de ingediende bouwaanvraag. Daarom is het de UvA niet duidelijk waarom ná het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure ook nog een ontheffingsprocedure zou moeten worden doorlopen, met alle risico's, vertraging en extra kosten van dien. Bij het ontwerp van het dakterras is rekening gehouden met de omgeving. Het is niet zichtbaar vanaf de Roetersstraat en ligt een flink aantal meters terug van de gevel. Het terras wordt omsloten door grasdaken en biedt studenten en medewerkers van de Faculteit der Rechten overdag een bijzondere plek op het Roeterseiland.

Voorstel voor amendement t.a.v. het dakterras: Voor het bestemmingsvlak M1 aan de Roetersstraat 15 een direct recht op te nemen voor een dakterras op het dak van de onderbouw, zoals opgenomen in de bouwaanvraag.

Ad 3 Woonbestemming gebouw Plantage Muidergracht 22-24

De UvA heeft de opbrengsten van de verkoop van het gebouw Plantage Muidergracht 22-24 hard nodig om de grote investeringen op Roeterseiland te kunnen betalen. Als onderwijslocatie is het pand niet langer nodig zodra de herhuisvestingsoperatie van de faculteiten is afgerond.

De locatie aan de Plantage Muidergracht leent zich bij uitstek voor een woonbestemming: aan het water en in een rustige woonomgeving. In het stedenbouwkundig plan van Palmboom en Van den Bout uit 2007 is voor dit pand al een woonbestemming opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan hebben deze panden de bestemming Maatschappelijk 1. Deze bestemming kan via een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet van Maatschappelijk naar Gemengd 2. Gemengd 2 maakt wonen echter NIET mogelijk. Gemengd 1 maakt wonen wel mogelijk. Ons voorstel is dan ook dat in dit bestemmingsplan de mogelijkheid wordt opgenomen dat de bestemming Maatschappelijk 1 via een wijzigingsbevoegdheid kan worden omgezet in Gemengd 1. Daarmee wordt wonen als bestemming na een wijziging (en dus het doorlopen van een procedure) juridisch planologisch mogelijk. De juridisch planologische vastlegging sluit aan bij de bestuurlijke toezegging hiervan door het Dagelijks Bestuur, gedaan door portefeuillehouder Boudewijn Oranje afgelopen dinsdag 14 september in de vergadering van de Commissie Bouwen en Wonen.

Voorstel voor amendement t.a.v. woonbestemming Plantage Muidergracht 22-24: de wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijk naar Gemengd 2 om te zetten in een wijzigingsbevoegdheid naar Gemengd 1.

Ad 4 Horeca 3 en 4

Het Roeterseilandcomplex krijgt ten behoeve van de studenten en medewerkers diverse inpandige cateringvoorzieningen, bijvoorbeeld koffiebarretjes, pantries en met catering gecombineerde studielandschappen. De grote (lunch)voorziening komt op de begane grond aan de Nieuwe Achtergracht, op de hoek met de Roetersstraat.

De UvA en het stadsdeel ambiëren dat de campus zich meer toekeert naar de buurt, en een onderdeel van het stedelijk weefsel uit gaat maken. De functies moeten dan ook toegankelijk worden voor de omgeving. Daarom willen we niet een (interne) bedrijfskantine op de begane grond (die past binnen de bestemming Maatschappelijk omdat het additioneel is voor die functie) maar een restaurant dat toegankelijk is voor de buurt. De Nieuwe Achtergracht zal in de toekomst het hart van de campus vormen. Daarom willen we daar de entree van het restaurant maken. Deze locatie wordt het centrale ontmoetingspunt voor studenten, medewerkers en buurtbewoners. Door deze voorziening open te stellen voor mensen van buiten de universiteit, zal hiervan ook in de avonden gebruik gemaakt kunnen worden, wat de levendigheid in dit deel van Amsterdam vergroot.

Om een dergelijke niet-additionele functie te realiseren zoals een restaurant is een 'horeca 4' bestemming nodig. In het voorliggende bestemmingsplan kan het dagelijks bestuur daartoe besluiten na het doorlopen van een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan, echter tot een maximum van 300 m². Een wijzigingsprocedure leidt dus – in het gunstigste geval – tot 300 m² horecavoorziening. Dat is onvoldoende voor een groot complex als het Roeterseiland. De UvA heeft behoefte aan 900-1000 m².

De hiervoor genoemde 300 m² kan in het voorliggende bestemmingsplan vergroot worden door na het doorlopen van de wijzigingsprocedure een vrijstelling aan te vragen met als doel meer dan 300 m² te verkrijgen tot een maximum van 1500 m².

Dat betekent dus dat er twee stappen/procedures gezet moeten worden om te komen tot meer dan 300 m². Dat is voor de UvA een onwenselijke situatie.



In de door de UvA ingediende bouwaanvraag van mei 2010 voor gebouw A is op de tekeningen de hiervoor genoemde horecavoorziening opgenomen. Ook hiervoor geldt dat het de UvA niet duidelijk is waarom ná het doorlopen van deze bestemmingsplanprocedure ook nog een wijzigingsprocedure én een vrijstellingsprocedure zou moeten worden doorlopen, met alle risico's, vertraging en extra kosten van dien. Het plan voor de horecavoorziening op deze plek is met het stadsdeel uitgebreid besproken en past in het open en toegankelijke karakter dat het Roeterseiland in de toekomst zal zijn.

Voorstel voor amendement ten aanzien van horeca in het pand: op het pand Roetersstraat 15 de beperking tot 300 m² van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming M1 naar horeca 3-4 te laten vervallen. Het overnemen van dit amendement betekent dat een grotere horecavoorziening mogelijk wordt gemaakt na een wijzigingsprocedure. Het voeren van twee procedures wordt daarmee voorkomen.

De voorgestelde amendementen zijn voor het realiseren van onze plannen van wezenlijk belang en zijn in de afgelopen jaren uitgebreid met het stadsdeel besproken. Ik spreek hierbij dan ook de verwachting uit dat u deze amendementen kunt honoreren. Vanzelfsprekend ben ik altijd bereid om onze voorgestelde amendementen verder toe te lichten en indien gewenst nader uit te werken.

Hoogachtend,

b/a HdeUrie

mw. ir. S.A. Bentinck
directeur HuisvestingsOntwikkeling

Bijlages:

1. Voorgestelde amendementen
2. Plattegrond met aanduiding locatie en functies



Bijlage 1 bij brief aan Commissie Bouwen en Wonen Stadsdeel Centrum d.d. 17 september 2010

Voorgestelde amendementen:

Voorstel voor amendement ten aanzien van de vluchttrappen behorende bij de gebouwen Nieuwe Achtergracht 127 en 166 en Roetersstraat 15: voor het bestemmingsvlak M1 aan de Roetersstraat 15, Nieuwe Achtergracht 127 en 166 een direct recht op te nemen voor de vluchttrappen, zoals opgenomen in de bouwaanvraag.

Voorstel voor amendement ten aanzien van het dakterras op het podium van gebouw Nieuwe Achtergracht 164: voor het bestemmingsvlak M1 aan de Roetersstraat 15 een direct recht op te nemen voor een dakterras op het dak van de onderbouw, zoals opgenomen in de bouwaanvraag.

Voorstel voor amendement ten aanzien van woonbestemming Plantage Muidergracht 22-24: de wijzigingsbevoegdheid van Maatschappelijk naar Gemengd 2 om te zetten in een wijzigings-bevoegdheid naar Gemengd 1.

Voorstel voor amendement ten aanzien van horeca in het pand: de beperking op het pand Roetersstraat 15 van de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming M1 naar horeca 3-4 tot 300 m² te laten vervallen. Het overnemen van dit amendement betekent dat een grotere horecavoorziening mogelijk is. Het voeren van twee procedures wordt daarmee voorkomen.