



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Sector Bouwen en Wonen
Afdeling Ruimtelijk beleid

Ruimtelijke onderbouwing van het projectbesluit 'Cineac'

Reguliersbreestraat 31 en Rembrandtplein 2

Wicher Gielstra, Eva Mulder, Alphons Peters

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding voor het projectbesluit	3
1.2 Het project	3
1.3 Het projectgebied	3
2 Onderzoek	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Milieuaspecten	4
2.2.1 Geluidhinder	4
2.2.2 Luchtkwaliteit	5
2.3 Externe veiligheid	5
2.4 Archeologie	5
2.5 Flora en fauna	6
2.6 Waterhuishouding	6
3 Juridische aspecten	7
3.1 Geldende planologische regelingen	7
3.2 Strijdigheden met de bestemmingsplannen	7
3.3 Het projectbesluit	8
3.4 Verordening speelautomatenhallen	8
4 Ruimtelijke onderbouwing	9
4.1 Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat	9
4.2 De Cineac / Reguliersbreestraat 31	10
4.3 Nieuwbouw Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat	11
5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.1 Overleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	14
5.2 Inspraak	14
6 Economische uitvoerbaarheid	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het projectbesluit

Op 26 mei 2009 heeft M. Caransa B.V., de eigenaar van Reguliersbreestraat 31 (Cineac) en Rembrandtplein 2 (speelautomatenhal), twee bouwaanvragen ingediend. Deze bouwaanvragen hebben betrekking op:

- het wijzigen van het gebruik van het gebouw Reguliersbreestraat 31 met bestemming daarvan tot amusementshal met speelautomaten en het aanbrengen van reclame
- het veranderen en vergroten van het gebouw Rembrandtplein 2 met bestemming daarvan tot winkel, kantoor en twee woningen en het maken van een kelder

Het initiatief wordt ondersteund door het dagelijks bestuur en is in samenspraak met het stadsdeel verder uitgewerkt tot de huidige bouwaanvragen.

1.2 Het project

Het project bestaat uit enerzijds de verplaatsing van de bestaande automatenhal van Rembrandtplein 2 naar Reguliersbreestraat 31, waar in het betreffende pand op grond van het bestemmingsplan 'De Cineac' geen automatenhal is toegestaan en anderzijds uit het vernieuwen en vergroten van een uitbouw op de grond die hoort bij het perceel Rembrandtplein 2 om binnen dit pand een winkel te vestigen. De winkelfunctie is in overeenstemming met het bestemmingsplan. De grond onder de uitbouw is in het bestemmingsplan Rembrandtplein e.o. bestemd tot 'Openbare ruimte'. Een uitbouw voor en het gebruik ten behoeve van een winkel is op grond van de bestemming niet toegestaan.

1.3 Het projectgebied

Gelet op de omschrijving van het project omvat het projectgebied het pand 'De Cineac' gelegen aan de Reguliersbreestraat 31 en de als openbare ruimte bestemde grond, voor zover behorend bij het perceel Rembrandtplein 2. Het projectgebied is op de bij het projectbesluit behorende kaart als zodanig aangegeven.

2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Een projectbesluit moet op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wat wordt verstaan onder een goede ruimtelijke onderbouwing is geregeld in artikel 5.1.3. van het Besluit ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing bevat in ieder geval een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de wijze waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding, de uitkomsten van het in artikel 5.1.1. bedoelde overleg, de uitkomsten van het onderzoek omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit.

Indien aan het projectbesluit geen milieueffectrapportage ten grondslag ligt, dan moet tevens worden aangegeven op welke wijze met de archeologie en met de overige waarden van de in het plangebied begrepen gronden rekening is gehouden. Tevens moeten - indien van toepassing- de resultaten van de onderzoeken naar geluidhinder, luchtkwaliteit en flora en fauna in het projectbesluit worden opgenomen.

In de hiernavolgende hoofdstukken wordt aan deze aspecten aandacht besteed.

2.2 Milieuaspecten

2.2.1 Geluidhinder

Het projectbesluit betreft de verplaatsing van een speelautomatenhal en het mogelijk maken van een aanbouw ten behoeve van een winkel. Beide functies zijn geen geluidgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist.

2.2.2 Luchtkwaliteit

Vanuit de regelgeving voor luchtkwaliteit dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst op de gevolgen voor de luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer bevat in titel 5.2, die als 'Wet luchtkwaliteit' bekend staat, regels over luchtkwaliteit. In een uitwerking van deze wet, de Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB) "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", zijn ondergrenzen gesteld aan de omvang van een ruimtelijk project, waarvoor een luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

De vergroting van het Rembrandtplein 2 is geen project waarop deze AMvB van toepassing is. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet vereist.

2.3 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verplaatsing van de automatenhal naar Reguliersbreestraat 31 betreft geen verplaatsing in de nabijheid van routes voor gevaarlijke stoffen. Een onderzoek naar de externe veiligheid is dan ook niet vereist.

2.4 Archeologie

In het kader van de ontwikkeling van een nieuw bestemmingsplan voor de zuidelijke binnenstad is voor het toekomstige plangebied door Bureau Monumenten en archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd. De passages uit het bureauonderzoek die betrekking hebben op het gedeelte waar de uitbouw aan het Rembrandtplein zal worden gerealiseerd zijn als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het gedeelte waar Rembrandtplein 2 zal worden uitgebreid op de beleidskaart de aanduiding 'Verwachtingszone J' heeft. Hiervoor geldt dat het een zone met een lage archeologische verwachting betreft. Archeologisch veldonderzoek is vereist als het gaat om bodemingrepen groter dan 10.000m² én minder dan 0,5 m onder maaiveld. Aan beide voorwaarden moet worden voldaan. Aangezien het voor de uitbreiding van de uitbouw op het Rembrandtplein 2 gaat om een uitbreiding van enkele vierkante meters is geen archeologisch veldonderzoek vereist.

Voor het projectgebied geldt onverkort de wettelijke meldingsplicht. Dit houdt in dat ook in geval geen archeologisch vervolgonderzoek is vereist en toch bodemvondsten ouder dan 50 jaar worden aangetroffen dit aan BMA gemeld moet worden. In overleg met de initiatiefnemer kunnen dan maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

2.5 Flora en fauna

De verplaatsing van de automatenhal is een inpassende aangelegenheid die ziet op het gebruik van een gebouw. Een onderzoek op basis van de Flora- en faunawet is hiervoor niet vereist. Een dergelijk onderzoek is evenmin vereist voor het vergroten met ca. 5 m² van de uitbouw aan Rembrandtplein 2, aangezien de betreffende grond op dit moment is bestraat.

2.6 Waterhuishouding

Het bouwplan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

3 Juridische aspecten

3.1 Geldende planologische regelingen

De locatie Reguliersbreestraat 31 ligt binnen het bestemmingsplan 'De Cineac', dat bij besluit van 7 februari 1996, nr. 44 door de Gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld en bij besluit van 3 juli 1996, nr. 96-710829 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan is sinds 24 september 1996 onherroepelijk.

De locatie Rembrandtplein 2 ligt binnen het bestemmingsplan Rembrandtplein e.o., dat bij besluit van 30 oktober 1998, nr. 561 door de Gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld en bij besluit van 22 juni 1999, nr. 98-918883 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan is na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met ingang van 17 augustus 2000 onherroepelijk.

3.2 Strijdigheden met de bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan Rembrandtplein e.o., waarbinnen Rembrandtplein 2 ligt, heeft de grond waar de uitbouw op is gelegen de bestemming 'Openbare ruimte'. Bebouwing met een uitbouw ten behoeve van een winkel is zowel wat betreft functie als bebouwing in strijd met de bestemming Openbare ruimte.

In het bestemmingsplan 'De Cineac' waarin de Reguliersbreestraat 31 is gelegen, heeft het pand de bestemming 'Stadscentrum'. De verplaatsing van de automatenhal naar Reguliersbreestraat 31 is in strijd met deze bestemming. Noch uit de plankaart noch uit de voorschriften blijkt dat ter plaatse een automatenhal kan worden toegestaan.

Deze twee met de bestemmingsplannen strijdige zaken betekenen dat uitsluitend aan het project kan worden meegewerkt als van de bestemmingsplannen ontheffing wordt verleend door middel van een projectbesluit.

3.3 Het projectbesluit

Het projectbesluit is een van de instrumenten die de Wro biedt om in afwijking van een bestemmingsplan een project mogelijk te maken. De stadsdeelraad is bevoegd te beslissen over een aanvraag om een projectbesluit. De stadsdeelraad kan deze bevoegdheid delegeren aan het dagelijks bestuur.

Bij besluit van 1 juli 2010 heeft de stadsdeelraad de bevoegdheid om te beslissen over het projectbesluit 'Cineac' gedelegeerd aan het dagelijks bestuur.

De reikwijdte van het projectbesluit beperkt zich tot de functionele wijziging van het pand Reguliersbreestraat 31 ten behoeve van het vestigen van een automatenhal en de functionele wijziging van het gebruik van de gronden met de bestemming Openbare ruimte en het in afwijking van de daarvoor geldende bouwvoorschriften bebouwen van deze gronden voor een uitbouw met een bouwhoogte tot en met twee bouwlagen ten behoeve van een uitbouw voor een winkel. Gelet op de beperkte reikwijdte van het besluit (functieveranderingen en bouwregels, gezien het bouwplan) is het verbinden van nadere voorschriften of beperkingen aan het projectbesluit niet nodig.

3.4 Verordening speelautomatenhallen

De daadwerkelijke verplaatsing van de speelautomatenhal wordt mogelijk gemaakt door een wijziging van de verordening op de speelautomaten. Deze vindt plaats zodra het projectbesluit is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. De gemeenteraad heeft hierover een principebesluit genomen in de vergadering van 30 september 2009 (Gemeentebblad, afd. 1, nr. 600).

4 Ruimtelijke onderbouwing

4.1 Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat

De speelautomatenhal op de hoek Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat herbergt 200 speelautomaten. De hal heeft een somber en gesloten karakter. De ramen op de verdiepingen en de ramen van de aanbouw zijn bijna volledig geblindeerd, wat de interactie tussen straat en gebouw niet ten goede komt. Het verplaatsen van de speelautomatenhal biedt ruimte om voor het hoekpand

Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat een passende functie te kiezen waarmee een open uitstraling kan worden gecreëerd.

De Reguliersbreestraat is in het bestemmingsplan aangeduid als 'winkellint plus' en is een doorgaande publieksroute. Woningen, kantoren zonder baliefunctie en bedrijven in de eerste bouwlaag zijn niet toegestaan.

Voorheen was in de Reguliersbreestraat veel sprake van open-pui verkoop. De laatste jaren komt hier verandering in en is de uitstraling van de straat, onder meer door nieuwvestiging van winkels, verbeterd. Het is de wens van het stadsdeel om de positie van de Reguliersbreestraat als winkelstraat verder te versterken. Realisatie van een winkelfunctie op de hoek van het Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat, waarbij de geblindeerde ramen verdwijnen, verbetert de ruimtelijke uitstraling en kan een bijdrage leveren aan de verdere ontwikkeling van de Reguliersbreestraat tot winkellint.



Rembrandtplein 2, zijde Reguliersbreestraat

4.2 De Cineac / Reguliersbreestraat 31

Op de Reguliersbreestraat 31 is de voormalige bioscoop “de Cineac” gevestigd naar ontwerp van Jan Duiker uit 1934. In het gebouw, dat oorspronkelijk is ontworpen als bioscoop, vertoonde het Handelsblad het ‘filmjournaal’. Bezoekers konden op elk gewenst moment de bioscoop binnenlopen of verlaten. Het gebruik als bioscoop komt tot uitdrukking in het overwegend gesloten ontwerp van de gevel. De weinige openingen in de gevel werden gebruikt om de functie in het gebouw te etaleren.

De Cineac, een voorbeeld van het ‘Nieuwe bouwen’ is aangewezen als rijksmonument. Een rijksmonument is door de cultuurhistorische waarde, schoonheid of wetenschappelijke betekenis van nationaal belang. Het pand wordt daarom door de rijksoverheid beschermd met als doel om de monumentale waarde ervan te beschermen. In 1994 is het gebouw grondig verbouwd en gerestaureerd. Hierbij is het interieur zoveel mogelijk hersteld, hoewel de bioscooponderdelen zijn verwijderd.



De Cineac

Na de restauratie heeft De Cineac diverse eigenaren en functies gehad, waaronder als bioscoop en als restaurant. Geen van deze functies is blijvend gebleken, mede vanwege het feit dat het gebouw een gesloten karakter heeft en moeilijk exploitabel blijkt. Aanpassing ten behoeve van een andere functie is niet eenvoudig en vrijwel niet mogelijk zonder aantasting van de monumentale waarden.

Het is wenselijk, mede met het oog op de verdere ontwikkeling van de Reguliersbreestraat als winkellint, dat in De Cineac een bestendige, op het publiek gerichte functie kan worden gerealiseerd.

Zoals eerder aangegeven is het huidige pand van de automatenhal aan het Rembrandtplein 2 grotendeels geblindeerd. De Cineac heeft vanuit zijn architectuur al dit gesloten karakter en behoeft aan de buitenzijde nauwelijks aanpassingen om het geschikt te maken voor de vestiging van een automatenhal. Het aantal speelautomaten (200) blijft bij de verplaatsing gelijk. Het stadsdeel staat daarom positief tegen de verplaatsing van de automatenhal naar De Cineac.

4.3 Nieuwbouw Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat

Voor de hoek Rembrandtplein 2/ Reguliersbreestraat is een bouwaanvraag ingediend voor het veranderen en vergroten van de uitbouw op de grond die behoort bij het perceel Rembrandtplein 2.

Deze hoek vraagt om een bijzonder gebouw. Een gebouw met een accent dat het begin van de Reguliersbreestraat markeert. De hoeken van de Reguliersbreestraat en het Rembrandtplein hebben altijd accenten gekend. Bij Rembrandtplein 2 is de oorspronkelijke ronde hoek in de loop der tijd

vervangen door de nu aanwezige driehoekige uitbouw.



Rembrandtplein 2, driehoekige uitbouw

Omstreeks 1850 bestond de uitbouw uit één laag. Op het dak van deze eenlaagse uitbouw bevond zich een terras. In de jaren dertig van de vorige eeuw is deze eenlaagse uitbouw vervangen door een tweelaagse uitbouw in de vorm van een serre.



Rembrandtplein 2 in 1966 met tweelaagse uitbouw, Stadsarchief Amsterdam

Naast de hoekpanden zijn ook de gevelwanden van het plein zelf aan verandering onderhevig geweest. De ontwikkeling van het Rembrandtplein

als uitgaansgebied heeft er toe geleid dat, vooral aan de noordzijde van het plein, een structuur van gebouwde terrassen/ serres is ontstaan. In het overgrote deel van de binnenstad worden gebouwde terrassen als ruimtelijk ongewenst gezien. Dit heeft zich vertaald in de bestemmingsplannen. Wanneer een horecazaak verdwijnt, wordt het gebouwde terras vaak wegbestemd. Voor het Rembrandtplein zelf geldt echter een andere regeling. Hier mag bij het verdwijnen van de horeca activiteit het gebouwde terras worden gehandhaafd.

De verandering van de ruimtelijke context (de aanwezigheid van de gebouwde terrassen) heeft invloed op de vraag hoe met de hoek van het Rembrandtplein moet worden omgegaan. Een ronde aanbouw van één laag, zoals in het verleden aanwezig was, zal in de bestaande reeks van gebouwde terrassen geheel wegvallen. Het herstel van een markant hoekgebouw, een gebouw dat de entree van de Reguliersbreestraat accentueert, is daarom het uitgangspunt. Het is wenselijk dat een aanbouw zich over twee lagen uitstrekt.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Overleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het concept-ontwerpprojectbesluit is op 22 juli 2010 voor advies naar de volgende instanties gezonden:

- de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- het ministerie van VROM
- Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
- dienst Ruimtelijke ordening Gemeente Amsterdam

De rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft laten weten geen reactie te hebben op het concept- ontwerpprojectbesluit. Voor het overige hebben geen van de andere instanties aan wie het concept-ontwerpprojectbesluit is toegezonden gebruik gemaakt van de gelegenheid een reactie op het concept te geven.

5.2 Inspraak

Op 5 juli 2010 heeft een inspraakmiddag plaatsgevonden. Uit de inspraakbijeenkomst zijn geen bezwaren naar voren gekomen die zich verzetten tegen de inhoud van het projectbesluit. Een verslag van de inspraakmiddag is als bijlage bijgevoegd.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. Het project betreft geen bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, zodat de grondexploitatieregels van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening niet van toepassing zijn.

Met Caransa B.V. is een planschadeovereenkomst gesloten, gelet op de functiewijziging die het pand Reguliersbreestraat 31 door de vestiging van de automatenhal ondergaat. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voor het project verzekerd.