

Visie op Molenterrein De Otter



Datum: juni 2017

Status: concept

Tekst: Geertje Kuijt (PMB), Hester Aardse (M&A), Stan Steegeling (R&D)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
Inleiding	2
Aanleiding	3
Leeswijzer	4
1. Bouwstenen toekomstvisie	5
Toekomstbeeld	5
Bouwstenen	5
Toetsing aan beleid	6
Wensen en zorgen van bewoners en belanghebbenden	7
2. Cultuurhistorische uitgangspunten.....	8
Waardering	8
Monumentale status	9
Richtlijnen	9
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten.....	11
Stedenbouwkundige kenmerken bestaande situatie	11
Kaders en contouren	12
Nieuwe contouren.....	13
Architectuur en materialisering	14
Buitenruimte	14
4. Proces	15
Vervolgproces	15
Plannen bestuurlijke besluitvorming	15
Bijlagen.....	16
Redengevende omschrijving rijksmonumenten	16
Nota van uitgangspunten cultuurhistorische waarden Molenterrein De Otter, M&A 2016	16
Stedenbouwkundige uitgangspunten Molenterrein De Otter	16
Beslissing op bezwaar - weigering monumentenvergunning Houtzaagmolen De Otter, dd. 6 maart 2012 ..	16
Verslag informatiebijeenkomst 7 december 2016	16

Inleiding

Aan de Kostverlorenvaart ligt het rijksmonumentale molenterrein De Otter. Molen De Otter is de enige nog resterende 17^e eeuwse paltrokmolen in Amsterdam die ook nog op de oorspronkelijke locatie staat. Het is zelfs de oudste van Nederland. Het bewaard gebleven historische ensemble, bestaande uit de molen, westelijke houtloods, de zuidelijke houtloods, oostelijke houtloods, voormalige knechtswoning, structuur, balkengat en invaarsloot, maakt deel uit van het voormalige, aan de rand van de stad gelegen industriegebied, en is van grote cultuurhistorisch waarde. Tegenwoordig ligt de molen middenin de stad; in de Frederik Hendrikbuurt in de wijk Westerpark.

Er is een juridisch conflict ontstaan tussen de eigenaar en het stadsdeel over de vraag of de molen op zijn oorspronkelijke plek moet blijven of dat de molen mag worden verplaatst. Het stadsdeel Amsterdam West heeft zich op het standpunt gesteld de molen te behouden op de huidige locatie. In het besluit "Beslissing op bezwaar weigering monumentenvergunning, dd. 6 maart 2012", geeft het stadsdeel aan te streven naar het behoud van cultureel erfgoed¹. Ook vindt het bestuur van het stadsdeel dat dit rijksmonument thuis hoort op zijn historische locatie langs de Kostverlorenvaart. De juridische procedures tussen eigenaar van de opstallen en het stadsdeel duren al meer dan 10 jaar.

Al jaren wordt gesproken over de molen en het molenterrein. Er is sprake van achterstallig onderhoud van zowel de gebouwen als het maaiveld. Bewoners en belanghebbenden vragen aan de gemeente wat er gaat gebeuren. Ontwikkelaars vragen naar mogelijkheden voor ontwikkeling. In 2002 is de kade ingestort en wordt sindsdien gestut door damwanden. V&OR is verantwoordelijk voor het herstel van de kade en heeft hiervoor een budget gereserveerd. Om de kade op te knappen en de oorspronkelijke vorm terug te geven, moeten de droogloodsen tijdelijk worden verplaatst.

In 2014 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is matig tot sterk vervuilde grond aangetroffen. Bij de aanpak van het molenterrein zal de grond worden gesaneerd.

De eigendoms- en overige rechten die op het gebied gevestigd zijn, zijn verouderd en onduidelijk. In het bestemmingsplan heeft het grootste deel van het gebied de bestemming "bedrijf". De behoefte bestaat om het huidige bestemmingsplan² aan te passen en zo een nieuwe situatie mogelijk te maken.

De hierboven omschreven situatie met onduidelijkheden en conflicten zorgt al meer dan 10 jaar voor een impasse. Het ensemble en met name de droogloodsen moeten dringend opgeknapt en onderhouden worden om verdere verwaarlozing te voorkomen.

¹ Het besluit is als bijlage toegevoegd

² De procedure voor het aanpassen of nieuw opstellen van het bestemmingsplan wordt later bepaald.



Afbeelding 1 Kostverlorenvaart met molenterrein De Otter (naar het noorden gezien), 2011

Aanleiding

De buurt, ontwikkelaars en belangengroeperingen vragen aan stadsdeel West om duidelijkheid te geven over hun visie op het molenterrein.

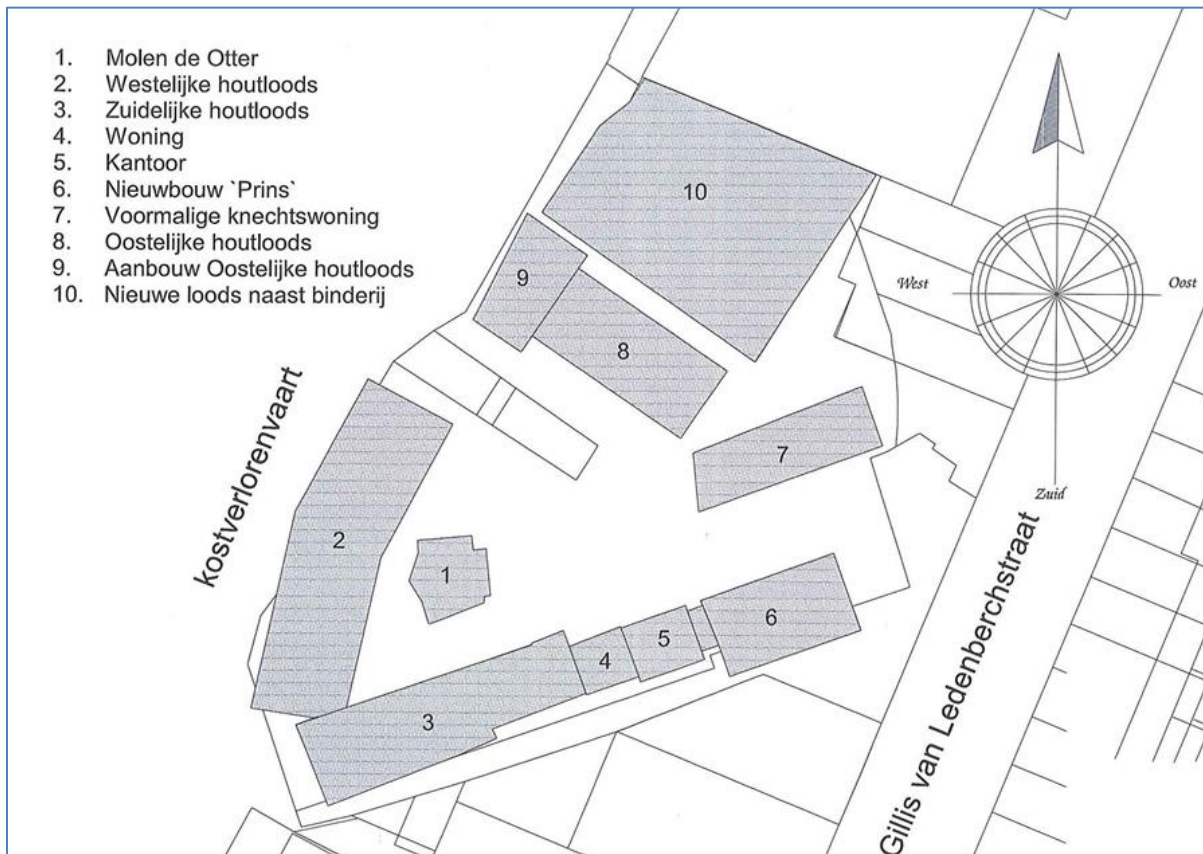
In het huidige bestemmingsplan is de bestemming op het molenterrein "bedrijf". Het terrein is gelegen middenin een woonwijk; de Frederik Hendrikbuurt. Voor duurzaam behoud van de molen en het molenterrein is functiedifferentiatie gewenst. Om dit te kunnen bewerkstelligen moet het huidige bestemmingsplan worden aangepast. Aanpassing van het bestemmingsplan is ook aan de orde als er een (concept) omgevingsvergunning wordt ingediend. Op dat moment moet het stadsdeel haar publiekrechtelijke rol vervullen.

Vanuit deze publiekrechtelijke rol dient het stadsdeel ervoor te zorgen dat de juridisch planologische kaders op orde zijn. Hierbij speelt de verantwoordelijkheid voor een zorgvuldige omgang met aanwezige erfgoed een essentiële rol. Ook het meenemen van de meningen van de bewoners en belanghebbenden is de verantwoordelijkheid van het stadsdeel. Ten slotte heeft het stadsdeel ook een rol in het vergunningverleningstraject.

Een eerste stap in het komen tot een juridisch planologisch kader is het vaststellen van de Visie door het bestuur van stadsdeel West. Voorliggend document, visie op molenterrein De Otter, beschrijft de visie van het stadsdeel op het toekomstige molenterrein en dient als insteek voor het participatie- en communicatieproces dat doorlopen wordt in aanloop naar het aanpassen van het bestemmingsplan voor dit gebied³.

³ Proces conform participatienota bestemmingsplannen stadsdeel West

In de Visie wordt geprobeerd een balans te vinden tussen het behouden van de molen en het molenterrein aan de ene kant en het bieden van enige ontwikkelruimte aan de andere kant. Het doel van de visie is om de molen en het molenterrein te behouden en op te knappen. Daarbij kan, naast wijziging van functies, ook toevoeging van ruimte aan de orde zijn. Voorwaarde hiervoor is dat dit binnen de lijnen van de Visie gebeurt.



Afbeelding2 Overzichtskartaal Molenterrein. Gebouwen en balkengat (tussen westelijke houtloods 2) en oostelijke houtloods (8,9))

Leeswijzer

In dit document is de visie van het stadsdeel op het molenterrein te lezen. Allereerst worden de bouwstenen omschreven die de gemeente belangrijk vindt voor het toekomstbeeld. Vervolgens worden de cultuurhistorische uitgangspunten gegeven. Op basis hiervan zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Ten slotte wordt het proces van deze visie en het vervolgproces beschreven.

1. Bouwstenen toekomstvisie

Het stadsdeel heeft een helder beeld van het toekomstige molenterrein voor ogen, maar heeft dat niet concreet ingevuld. In dit hoofdstuk staan bouwstenen genoemd voor het toekomstige terrein.

In de eerste paragraaf wordt het toekomstbeeld geschetst. Vervolgens staan de bouwstenen genoemd. Ten slotte wordt aan het geldende beleid gerefereerd en worden de wensen en zorgen benoemd die bewoners hebben geuit ten aanzien van het molenterrein.

Toekomstbeeld

In de toekomst krijgt een bezoeker aan het molenterrein een aantrekkelijk beeld voorgeschoteld. De molen staat er in volle glorie, de droogloodsen en overige waardevolle gebouwen en structuren hebben een geschikte functie gekregen. De verhalen van de locatie worden verteld en kunnen worden geplaatst in de nog aanwezige oorspronkelijke setting. De bezoeker kan hier prettig verblijven en genieten van het uitzicht op het water. De ruimte tussen de gebouwen is duurzaam aangelegd en oogt aantrekkelijk. Het ademt de sfeer van vroeger en voldoet aan de eisen van de huidige tijd zonder dat dit afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde. Het is een ontmoetingsplaats waar een verscheidenheid aan gasten komt. Bezoekers uit de directe omgeving maar ook belangstellenden uit verre omstreken. Het is een kleinschalige enclave, maar wel één die levendig onderdeel uitmaakt van de stad Amsterdam.

Bouwstenen

De gemeente ziet een scala aan mogelijke invullingen voor het toekomstige molenterrein. De volgende vier punten vormen de bouwstenen voor dit toekomstbeeld.

1. Historisch bewustzijn. Vertel de verhalen van de molen.
2. Toegankelijkheid van het gebied / onderdeel van stad.
3. Gastvrijheid. Voor omwonenden en voor bezoekers.
4. Functiedifferentiatie, met de molen als uitgangspunt.



Afbeelding 3 Kostverlorenvaart met (van links naar recht) de molens de Eenhoorn, De Otter en 't Luipaard, circa 1909 (Stadsarchief, Beeldbank)

Ad 1 Historisch bewustzijn. Vertel de verhalen van het molenterrein

Over het terrein kunnen veel verhalen verteld worden. De verhalen uit de geschiedenis van Amsterdam en de vorming van de stad. Maar ook de (destijds vernieuwende) techniek van de paltromolens en de waarde van windenergie, toen en nu. Het illustreert de, voor de ontwikkeling van de stad (scheeps- en huizenbouw) zo cruciale houtzaagindustrie langs de Kostverlorenvaart. En zo zijn er nog meer waardevolle verhaallijnen te vinden die het waard zijn om verteld te worden. Door het molenterrein een (deels) museale functie te geven, worden al deze verhalen bewaard en verteld.

Ad 2 Het gebied is open en vormt een onderdeel van de stad

Het gebied is nu gesloten. Het terrein is slecht onderhouden en de locatie keert zich af van de omgeving. Bewoners waarderen het molenensemble, maar niet de huidige invulling en het gebruik van het gebied. Voor het toekomstige molenterrein zijn oplossingen wenselijk voor dit gesloten karakter. Het moet een aangenaam, open gebied zijn waar bezoekers welkom zijn. Door het molenterrein beter te ontsluiten en aantrekkelijk te maken, wordt het gebied weer een volwaardig onderdeel van de stad.

Ad 3 Gastvrijheid. Voor omwonenden en voor bezoekers

Het toekomstige molenterrein is een gastvrij gebied waar zowel omwonenden als bezoekers van verder weg welkom zijn en naar toe worden getrokken.

Drukke in de stad een programma dat wordt ingezet om de drukte in de stad te spreiden en zorgt voor evenwicht tussen omwonenden en bezoekers. Een doel van dit programma is "De stad groter maken". Dit wordt onder andere bereikt door het spreiden van bezoekers en het stimuleren van ontwikkeling van bestaande buurten buiten het centrum.

Ad 4 Functiedifferentiatie, met de molen als uitgangspunt

Functiedifferentiatie draagt bij aan het levendig maken van deze locatie. De molen wordt uit de anonimiteit gehaald en behoudt het authentieke karakter. Een deel van het molenterrein kan als museum fungeren. Voor de rest van het terrein is functiedifferentiatie gewenst waarbij gedacht kan worden aan functies die passen binnen de Visie op het molenterrein. Bijvoorbeeld (dag of kleine) horeca zou een ondersteunende rol kunnen hebben en bij detailhandel kan gedacht worden aan de verkoop van producten die op het terrein gemaakt worden. Gezien het industriële verleden zou een hedendaagse industrie, zoals de creatieve maakindustrie, welkom zijn. Ook wonen (bijvoorbeeld zelfbouw) is hier mogelijk.

Toetsing aan beleid

In de fase waarin wordt gewerkt aan een (ver)nieuw(d) bestemmingsplan zijn de cultuurhistorische en stedenbouwkundige randvoorwaarden leidend. Daarnaast is ook het overig stadsbreed vigerende beleid van toepassing. De verwachting is dat met name de monumentale waarde, het beleid ten aanzien van horeca, het parkeerbeleid en hoe om te gaan met de vervuilde grond bepalend zullen zijn voor wat er in het bestemmingsplan kan worden opgenomen.

Wensen en zorgen van bewoners en belanghebbenden

Op 7 december 2016 vond een informatiebijeenkomst plaats. Hier waren bewoners, molenaars, belanghebbenden en andere geïnteresseerden aanwezig. Tijdens deze avond kregen de aanwezigen de mogelijkheid om hun wensen en zorgen te uiten.

Algehele mening was dat molen De Otter zeer wordt gewaardeerd en dat men het molenterrein graag weer in ere hersteld ziet en dat de gemeente hierop aanstuurt. Voor eventueel toe te voegen functies werden veel ideeën geopperd; van houtzagerij tot museum, van koffietentje tot maatschappelijke onderneming. De functie horeca riep gemengde gevoelens op. Sommige bewoners uitten hun zorgen over grootschalige en commerciële ontwikkeling die zou leiden tot overlast, zowel in geluid als in aantallen bezoekers. In het vervolgtraject zal hier rekening mee moeten worden gehouden en een passend antwoord op moeten worden gegeven.

De wensen en zorgen die tijdens en naar aanleiding van de informatiebijeenkomst zijn geuit, zijn in het verslag van de bijeenkomst opgenomen en komen op hoofdlijnen terug in deze visie: te weten behoud van het molenterrein waarbij de gemeente helder aangeeft dat bij het nieuw leven inblazen ervan de bijzondere waarden centraal staan en dat er rekening gehouden wordt met het woonkarakter van de buurt. De vragen die zijn gesteld, worden in het bijgevoegde verslag beantwoord.

Tijdens de bijeenkomst is beloofd dat de input die we hebben opgehaald aan het Algemeen Bestuur wordt voorgelegd. De meeste ideeën betreffen een (nieuwe) invulling van het terrein. Ook is toegezegd dat de ideeën aan de (toekomstig) eigenaar worden doorgegeven.

2. Cultuurhistorische uitgangspunten

Molen De Otter is in de 17^e eeuw gebouwd als houtzaagmolen. De stad Amsterdam wilde de molens graag binnen de gemeentegrenzen hebben om economisch sterk te staan. Om de destijds zeer moderne, industriële houtzagers zoveel mogelijk in Amsterdam te vestigen (in plaats van de Zaanstreek) werden gronden net buiten de Singelgracht aangewezen, waar men houtzaagmolens kon vestigen. In een slim grid verrees aan de Kostverlorenvaart een industrieterrein met tientallen molens. Molen De Otter is de enige nog resterende paltrokmolen uit deze tijd in Amsterdam, en zelfs de oudste van Nederland, op de oorspronkelijke locatie en met bijbehorende bebouwing en structuur.

Intussen zijn de tijden veranderd. Eind 19^e – begin 20^e eeuw is de historische structuur en bebouwing in de directe omgeving verdwenen ten behoeve van de stadsuitbreidingen. Het behoud van de historische bebouwing en structuren bestaande uit de molen, westelijke houtloods, de zuidelijke houtloods, oostelijke houtloods, voormalige knechtswoning, molenterrein, balkengat en invaarsloot is evident. Daarom moeten bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden van dit ensemble van gebouwen en structuren in acht worden genomen.

De RVE Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam is gevraagd om de cultuurhistorische waarden van Molenterrein De Otter te omschrijven en uitgangspunten ten behoeve van de visie op te stellen. In dit hoofdstuk is een samenvatting van hun advies opgenomen. Het gehele advies is als bijlage bij dit document gevoegd.

Waardering

Het Molenterrein De Otter is om meerdere redenen van eminent cultuurhistorisch belang. Het ensemble is van uitzonderlijke hoge waarde omdat het bestaat uit een combinatie van de oorspronkelijke zeventiende-eeuwse molen, balkengat en invaarsloot, molenterrein en later opgetrokken loodsen en woningen. Het is uniek en van niet te overschatten belang, dat in de vorm van het molenterrein met het balkengat en invaarsloot nog de pre-stedelijke veenweideverkaveling en historische kadestructuur herkenbaar bewaard is gebleven. Die oorspronkelijke, karakteristieke rafelige rand is verder helemaal verdwenen langs de Kostverlorenvaart.



Afbeelding 44 De Kostverlorenwetering met onregelmatig kadeverloop en duidelijk herkenbare pre-stedelijke veenweidestructuur (kadasterkaart 1832)



Afbeelding 5 Situatie 1909 (Dienst Openbare Werken, kaart 1:1000)

Monumentale status

De paltrokmolen De Otter, de westelijke en de zuidelijke houtloods zijn sinds 1980 beschermde rijksmonumenten. De overige gebouwen en structuren zijn van belang als onderdeel van het ensemble en zijn daarom als behoudenswaardig⁴ aangemerkt. Het gaat hier om de oostelijke houtloods, voormalige knechtswoning, balkengat, zijsloot, de oude kadecontour en molenterrein.

Richtlijnen

Op basis van de geformuleerde waarden van het complex zijn uitgangspunten opgesteld. Deze uitgangspunten zijn, samen met de stedenbouwkundige vertaling en de visie van het stadsdeel, de leidraad bij het komen tot een aangepast bestemmingsplan.

Richtlijnen ensemble

Het molencomplex betreft een samenhangend geheel van gebouwen en structuur die in relatie staan met de pre-stedelijke situatie en met hun ligging aan de Kostverlorenvaart:

- Behoud van het (hout)industriële karakter.
- Behoud van de contour en verloop van de kade.
- De ruimten rondom en tussen de loodsen open houden, de kade toegankelijk en onbebouwd houden.
- Behoud van balkengat en invaarsloot in relatie tot Kostverlorenvaart.
- De visuele kwaliteit van en de relatie tussen het terrein, bebouwing en de waterstructuren behouden en benutten.
- Het ensemble is ook te zien als een gebied, en is dus meer dan een verzameling van gebouwen.
- Het molenterrein wordt als ensemble beschermd. Plannen voor onderdelen van dit ensemble worden ook beoordeeld in relatie met het geheel.
- In de opzet van het ensemble is de pre-stedelijke verkavelingsstructuur herkenbaar; nieuwe invullingen respecteren die verkavelingsstructuur. De aansluiting van het terrein met de Gillis van Ledenberchstraat is dus ook een landschappelijke opgave.
- Onlosmakelijk deel van het ensemble is het terrein om en tussen de gebouwen. Dat betekent het open houden van het werkterrein tussen de molen en loodsen. Het balkengat en de invaarsloot vormen een wezenlijk onderdeel. Dit terrein blijft herkenbaar als molenterrein en het functioneren daarvan. De verbinding van de molen en loodsen met het water en de aanwezigheid van balkengat en de invaarsloot is kenmerkend en het behouden waard. Toe te voegen programma zal deze verbinding niet mogen verbreken.
- Alle historische gebouwen die deel zijn van het ensemble hebben een eigen functie en vorm. Ze hebben een duidelijk herkenbaar karakter, vorm en een heldere structuur. De verschillende delen van het ensemble bezitten ook een eigen karakter, schaal en structuur. Voor de herbestemming van het gebied moeten de ingrepen primair worden beoordeeld op het niveau van karakter en structuur.
- Zichtlijn vanaf de Gillis van Ledenberchstraat naar de molen open houden.
- Kenmerkend zijn de bescheiden bouwhoogtes van de bijbehorende bebouwing van 1 of 2 lagen met kap. Omringende bebouwing direct naast de molen is niet toegestaan en in de eerste linie om de molen mag die niet hoger zijn dan de houtloodsen. In de tweede linie daar

⁴ Zie bijlage wat als behoudenswaardig wordt aangemerkt.

omheen is beperkt meer hoogte dan de houtloodsen mogelijk, maar die mag de molen en het molenterrein niet domineren.

Richtlijnen gebouwen

- Behoud van de rijksmonumenten in situ – de molen de Otter, de zuidelijke en de westelijke houtloodsen. Van betekenis zijn onder meer de houtconstructie, hoofddraagconstructie, kapvorm, zwart geteerde houten beschieting en dakbedekking, het silhouet en het mechaniek. Concrete plannen worden getoetst aan de erfgoedwet (1 juli 2016).
- De historische gebouwen en onderdelen maken deel uit van een groter ensemble; de samenhang van het ensemble wordt benadrukt door de continuïteit van het binnen- en buitengebruik van de molenactiviteiten. De intensieve relatie tussen binnen en buiten komt ook tot uitdrukking in de inrichting van het gebied, passend bij een houtzaagmolenterrein.
- Karakteristiek aan de loodsen is de hoofddraagconstructie met de (eenzijdig) overkragende kappen met luifels ten behoeve van de droogfunctie. Daarnaast is het contrast tussen de dichte houten kopse kanten en de open zijkanten (met uitneembare doorwaaibare schotten) kenmerkend voor de droogloodsen.
- De overige behoudenswaardige bebouwing: in situ en karakteristiek behouden als uitgangspunt.
- De ruimtelijkheid van de loodsen is overal ervaarbaar. Invullingen respecteren deze ruimtelijkheid.
- Voor alle historische gebouwen geldt dat ze als familie herkenbaar dienen te blijven, dus een samenhangende visie en aanpak in plaats van een caleidoscoop.
- Het opnamevermogen van de verschillende monumentale gebouwen (programmatisch en in volume) is geen autonoom gegeven of resultante van het feitelijk aanwezig volume per gebouw, maar deels afhankelijk van het te respecteren (beeldbepalende) karakter per gebouw.

3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

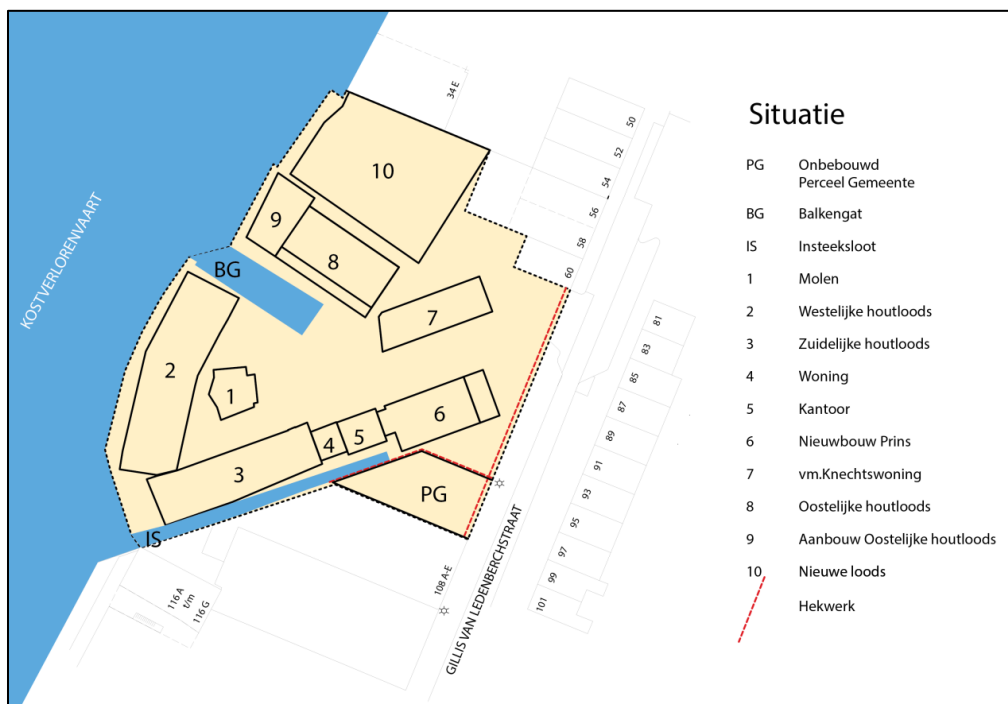
De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor een belangrijk deel gebaseerd op de in het vorige hoofdstuk uiteengezette cultuurhistorische waarden.

In dit hoofdstuk worden op hoofdlijnen de uitgangspunten benoemd, de volledige omschrijving is in de bijlagen gegeven. Eerst worden de stedenbouwkundige kenmerken van de bestaande situatie geschetst. Vervolgens worden de kaders, de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten gegeven en de contouren van het molenterrein beschreven. Binnen deze contouren kan bebouwing worden gerenoveerd, kunnen de functies wijzigen en is (beperkte) toevoeging mogelijk.

Stedenbouwkundige kenmerken bestaande situatie

De structuur en het karakter van de zeventiende-eeuwse verkaveling van het molenterrein zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt betekenisvol en hebben hun waarde in de huidige situatie.

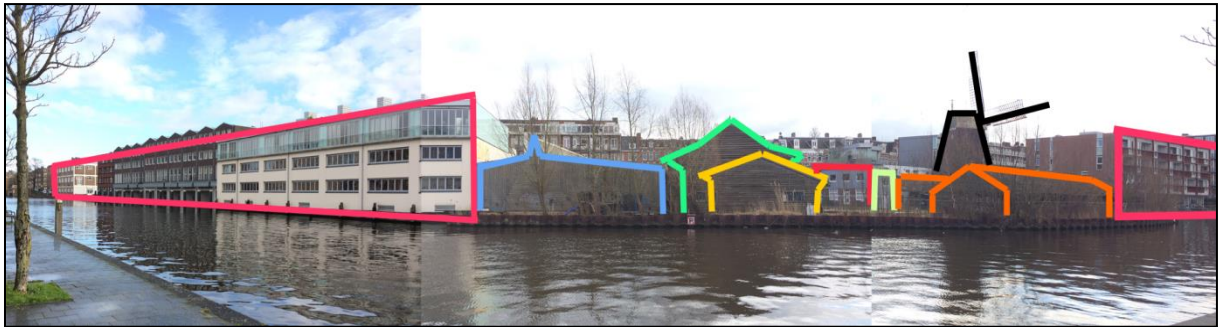
De verdraaiing ten opzichte van het stratenpatroon van de Frederik Hendriksbuurt maakt het terrein direct onderscheidend van de omgeving. Door de veelheid aan kleine losse bouwwerken ontstaan er doorkijkjes die een contrast vormen met de gesloten bouwblokken die kenmerkend voor de buurt zijn.



Afbeelding 5 Situatie molenterrein

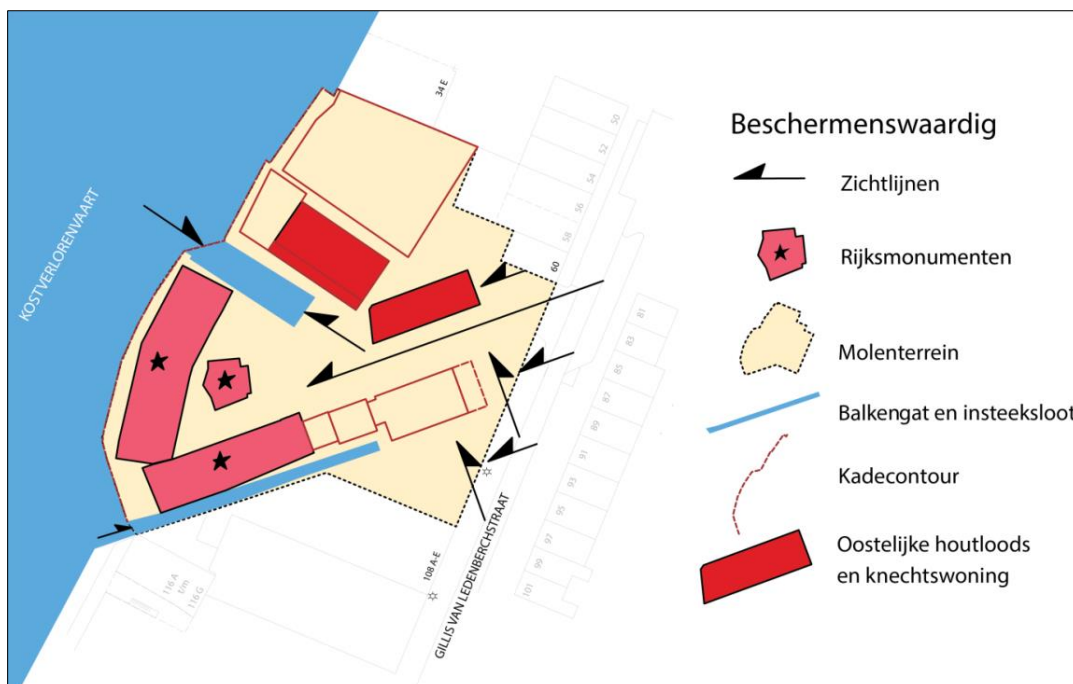
De relatie met de Kostverlorenvaart is belangrijk. De kademuur volgt de oorspronkelijke lijn welke stamt uit de tijd van voor dat er gemetselde kademuren bestonden. Vanaf de Buijskade (overzijde van de Kostverlorenvaart) is duidelijk te zien dat de hoofdrichting van de bebouwing langs de Kostverlorenvaart horizontaal is. Aan weerszijden van het molenterrein staat aaneengesloten dichte bebouwing van gemiddeld vier lagen hoog. Kenmerkend voor het molenterrein is de veelheid aan losse en geschakelde gebouwen in de historische verkaveling, wat de dichte

bebouwingswanden doorbreekt. De paltrokmolen vormt met een nok op ruim dertien meter hoogte het hoogste punt op het terrein.



Afbeelding 6 Stedenbouwkundig opzet Kostverlorenvaart

De openheid en de afwijkende oriëntatie van de gebouwen heeft ook invloed op de aansluiting op de Frederik Hendrikbuurt en de Gillis van Ledenberchstraat. Het bijzondere van het molenterrein is de rafelige rooilijn in die straat. De onder een hoek op de straat geplaatste koppen van gebouwen veroorzaken een zaagtandvorm in de rooilijn. Door de afwijkende verkaveling, de verspringende rooilijn en de verschillende bouwhoogten ontstaan er open zichtlijnen vanaf de straat naar de molen.



Afbeelding 7 Zichtlijnen en bebouwing

Kaders en contouren

De unieke kenmerken en structuur van het ensemble moeten in acht worden genomen bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. In de bijlage staan alle uitgangspunten en voorwaarden. De voornaamste uitgangspunten bij het opstellen van een bestemmingsplan zijn:

Verkavelingsstructuur

- De van oorsprong functionele en op het houtzaagproces gerichte opzet van het molenterrein vormt het ruimtelijke uitgangspunt.

- De bestaande zichtlijnen op de karakteristieke molen en gebouwkoppen worden gerespecteerd.
- Langs de Gillis van Ledenberchstraat wordt de aanwezige zaagtandrooilijn verder doorgevoerd.

Bouwhoogte

- De nok van de molen vormt het hoogste punt op het molenterrein.
- De aanwezige opbouw van en diversiteit in bouwhoogte en maat wordt gerespecteerd.

Architectuur

- De bebouwing (huidig en toekomstig) sluit aan op de architectuur van de karakteristieke aanwezige bebouwing.

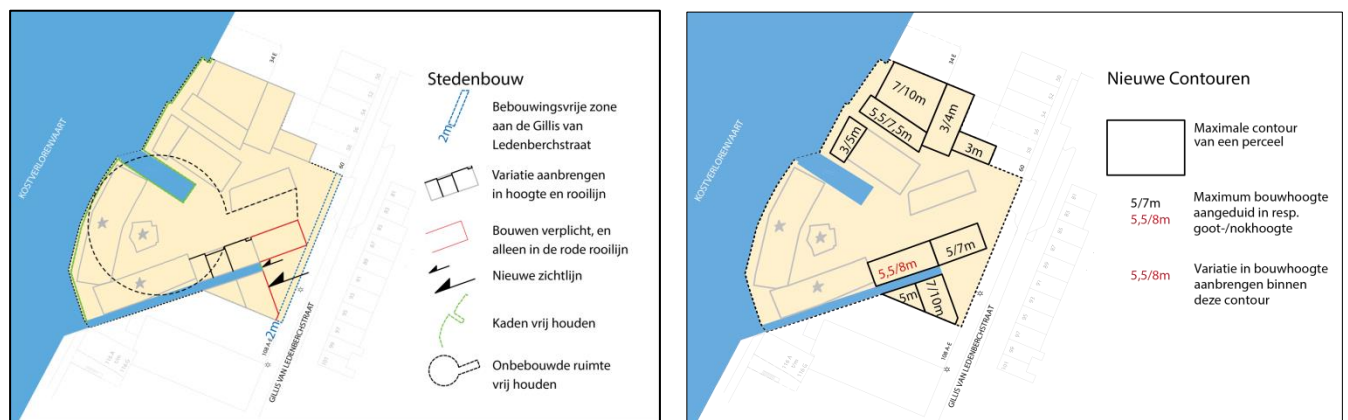
Nieuwe contouren

Het molenterrein is onlosmakelijk verbonden met het rijksmonument. Het terrein is beschermenswaardig. Vanzelfsprekend kan direct rond de molen niet gebouwd worden.

1. De molen en de zuidelijke en westelijke houtdroogloodsen (nr 2 en 3)⁵ zijn rijksmonumenten. Deze zijn beschermd en moeten worden behouden.
2. De voormalige knechtswoningen (nr 7) en de oostelijke houtloods (nr 8) zijn beschermenswaardig.
3. Op de plaats van de woning (nr 4), het kantoor (nr 5) en Prins (nr 6), de nieuwe loods (nr 10) en de aanbouw van de oostelijke houtloods (nr 9) en achter Gillis van Ledenberchstraat 60 en naast huisnummer 108 in de Gillis van Ledenberchstraat (PG) is nieuwbouwontwikkeling mogelijk. Ter plaatse van de woning en het kantoor is nog opgenomen in de kaart *Stedenbouw* dat er variatie in voorgevelrooilijn en bouwhoogte dient te worden aangebracht.

De adviseurs van RVE M&A worden betrokken bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan .

De nieuwe contouren zijn op afbeelding 8 Stedenbouw en 9 Nieuwe Contouren weergegeven. Nieuwbouw en verantwoorde volumetoename kunnen alleen als dit niet belastend is voor de kleinschaligheid en de ruimtelijkheid die de ruimtelijke opzet van dit molenterrein kenmerkt.



Afbeelding 8 Stedenbouw en afbeelding 9 Nieuwe Contouren

Aansluitend op de zuidelijke houtloods staat bebouwing die bijdraagt aan het karakter op het terrein van kleine individuele bouwwerken met een eigen architectuur. Bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt de stedenbouwkundige structuur van het ensemble conserverend

⁵ De nummers zijn terug te vinden op afbeelding 6 Situatie molenterrein

opgenomen. De “zaagtand”- rooilijn is de rooilijn waarin gebouwd dient te worden. Direct aansluitend op de monumentale zuidelijke houtloods dient de bouwhoogte bescheiden te zijn. Naast huisnummer 60 is bebouwing niet toegestaan omdat die hier het zicht op het terrein zou blokkeren. Verder op het terrein, ten noorden van de knechtswoningen en ten noorden en westen van de oostelijke houtloods staan niet beschermenswaardige gebouwen waar eveneens ruimte is voor een nieuwe ontwikkeling. De aangegeven maximale bouwhoogte op deze locatie wordt niet alleen ingegeven door het cultuurhistorische waardevolle ensemble dat geen hoge gebouwen duldt, maar ook door rekening te houden met de bezonning van de achterliggende terreinen aan de Gilles van Ledenberchstraat 60 en lager.

In het vigerende bestemmingsplan voor dit gebied, bestemmingsplan Westerpark Zuid, hebben de gebouwen aan de Gillis van Ledenberchstraat 56, 58 en 60 over het hele bouwvlak (dat gelijk is aan het bestemmingsvlak) een maximum bouwhoogte van 18 meter. De panden hebben een woonbestemming, alleen in de plint zijn niet-woonfuncties. De maximale bouwhoogte geldt ook voor de huidige lagere bebouwing aan de achterzijde van de panden. In het nieuw te maken bestemmingsplan voor het molenterrein zal deze maximale bouwhoogte worden verlaagd naar tot maximaal aansluitend aan de huidige eerste verdiepingvloer.

Architectuur en materialisering

De gebouwen op het molenterrein zijn bijna allemaal voorzien van een zadeldak. Dit maakt dat er een onderstuk en een kap zijn. Door de kappen ontstaat naast een bepaalde landelijke sfeer ook veel lucht tussen de gebouwen. De overstekken van de loodsen zijn fors en zeer beeldbepalend. Een onderscheid in basis en beëindiging (bovenste laag/lagen) van nieuwbouw is hiermee een belangrijk thema. Voor de nieuwbouw geldt dat aansluiting gezocht moet worden bij dit thema ‘kap’. Daarom zijn in de kaart ook goot- en nokhoogten opgenomen en een bij de karakteristieken van dit gebied passende hellingshoek (ca. tussen de 30 en 60 graden).

Het thema hout is duidelijk aanwezig. De loodsen zijn van hout, de planken in de gevels zijn horizontaal. Het hout is geteerd, ook dit is kenmerkend voor de gebouwen. Dit is een karakteristiek waar in nieuwbouw rekening mee gehouden dient te worden. Naast architectuur die aansluit bij de kenmerken van de historische bebouwing, is gebruik van transparante materialen zoals glas in de nieuwbouw zeer geschikt voor een terughoudende en verbindende architectuur.

Buitenruimte

Bij het historische karakter van het molenterrein is het goed denkbaar dat ook de inrichting van de buitenruimte hetzelfde van oorsprong functionele en het op het houtzaagproces gerichte karakter heeft als de bebouwing. Voor de beleving van de historische verkaveling en -gebouwen wordt gezocht naar een inrichting van de buitenruimte die past bij de relatie die het ensemble met het water heeft en met materialen die passen bij de historische karakteristiek van het molenterrein. Een terughoudend ontwerp met materialen van hoge kwaliteit en terughoudend kleurgebruik dragen bij aan een setting waarin het monumentale ensemble goed tot zijn recht komt.

De buitenruimte heeft een nauwe relatie met de gebouwen, beide zijn gericht en afgestemd op het houtzaagproces. De overgang tussen de Gillis van Ledenberchstraat zou zo toegankelijk mogelijk moeten zijn, liefst zonder hekwerken die het terrein afsluiten. De ruimte van de Gillis van Ledenberchstraat zou onopvallend door moeten lopen in het molenterrein zodat benadrukt wordt dat het terrein onderdeel van de ruimte uitmaakte waar hout van en naartoe getransporteerd werd.

De bestratingskeuze van het molenterrein zal ook een belangrijke rol spelen in de beleving van de overgang van stad naar 'molenlandschap'. De inrichting moet ook voorzien in gebruik van de kade langs de Kostverlorenvaart.

4. Proces

Dit document "Visie op molenterrein De Otter" is opgesteld in samenspraak met het projectteam Molen De Otter. In dit projectteam zijn naast leden uit het gebiedsteam Westerpark ook de RVE Grond & Ontwikkeling, Ruimte & Duurzaamheid en Communicatie vertegenwoordigd. RVE Monumenten & Archeologie heeft meegeschreven en geadviseerd. Ook de beleidsmedewerker Hotelbeleid heeft geadviseerd over de wenselijkheid en mogelijkheid van een hotel.

Parallel aan het opstellen van deze visie, hebben gesprekken plaatsgevonden met belangengroepen, belangstellenden, ontwikkelaars en initiatiefnemers, en de bewoners die zich gemeld hadden met vragen of opmerkingen over de molen.

Op 7 december 2016 is een informatiebijeenkomst georganiseerd waarvoor een zo breed mogelijke groep van bewoners, belangstellenden en belangengroepen is uitgenodigd zodat een goed beeld kon ontstaan van de meningen die leven over de molen en wat er met het molenterrein zou moeten gebeuren. Deze bijeenkomst is georganiseerd voordat de Visie klaar werd gemaakt voor bestuurlijke besluitvorming met als doel alle geïnteresseerden op de hoogte te brengen van de stand van zaken en de verschillende meningen te peilen. Op deze avond en de opgehaalde input wordt in de paragraaf "Wensen en zorgen van bewoners en belanghebbenden" verder ingegaan. Het verslag van de avond is, samen met de daarna binnengekomen wensen en zorgen, als bijlage toegevoegd.

Vervolgproces

Dit document "Visie op molenterrein De Otter" wordt ter vaststelling voorgelegd aan het bestuur van stadsdeel West. Op het moment dat de (huidige of toekomstige) eigenaar met plannen voor het molenterrein komt, kan de gemeente hierover in gesprek gaan. De vastgestelde Visie vormt de insteek van de gemeente in deze gesprekken. Ook met de belanghebbenden zal overleg gevoerd worden. De eigenaar wordt bij een ontwikkelplan ook geadviseerd om met bewoners en andere belanghebbenden in gesprek te gaan.

Als de ingediende plannen niet passen in het bestemmingsplan, zal een nieuw bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Het participatieproces dat staat omschreven in de participatienota bestemmingsplannen stadsdeel West wordt hier gevolgd. Dit houdt in dat een startnotitie wordt opgesteld waarin het proces staat beschreven en bewoners mee mogen praten over het voorontwerp bestemmingsplan. Over het ontwerp bestemmingsplan, dat vervolgens wordt opgesteld, wordt een inspraakprocedure gestart. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan kunnen bewoners en belanghebbenden, als ze het niet eens zijn met het plan, bezwaar maken

Plannen bestuurlijke besluitvorming

DB besluitvorming :	11 juli
Bestuurscommissie (oordeelsvormend) :	12 september
Bestuurscommissie (besluitvormend) :	26 september

Bijlagen

Redengevende omschrijving rijksmonumenten

Nota van uitgangspunten cultuurhistorische waarden Molenterrein De Otter, M&A 2016

Stedenbouwkundige uitgangspunten Molenterrein De Otter

Beslissing op bezwaar - weigering monumentenvergunning Houtzaagmolen De Otter, dd. 6 maart 2012

Verslag informatiebijeenkomst 7 december 2016