Agendapunt 18

Onderwerp:
Vaststellen van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening

Bij de bespreking aanwezig:
[redacted]

Kern van het besluit:
De herziening verlaagt de toegestane maximale bouwhoogte voor het bouwblok De Lairessestraat / Jan van Goyenkade. Het bouwblok ligt in een gebied dat per 1 april 2018 als beschermd stadsgezicht is aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad verplicht is om ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een beschermend bestemmingsplan vast te stellen.

Wel / ~~geen~~ controversiële besluiten
Alle indieners van zienswijzen hebben een brief gekregen waarin hen is gewezen op de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie RO. Bij de brief hebben zij als bijlage tevens de Nota van beantwoording zienswijzen ontvangen.

Historie rondom deze besluiten en dossiers
Het probleem met de bouwhoogte is voortgekomen door het overnemen van een onjuiste bouwhoogte van het vorige bestemmingsplan dat gold voor 2012. Sindsdien hebben meerdere gebouwen tot zelfs 3 bouwlagen opgehoogd. Op 1 april 2018 is Plan Zuid aangewezen tot beschermd stadsgezicht.

Mogelijke vragen plus antwoorden

- **Motie Nehme:**

Overwegende dat;

• Het behouden van het stadsaangezicht van groot belang is om de schoonheid van Amsterdam te waarborgen;
• Er om deze reden strengen eisen zijn gesteld aan het verlenen van vergunningen die het stadsaangezicht kunnen veranderen;
• Het Jan van Goyenziekenhuis uit wil breiden om op deze manier meer zorg te kunnen verlenen;
• Een ziekenhuis zoals het Jan van Goyenziekenhuis een belangrijke functie heeft voor de zorg van de Amsterdammers in de buurt;
• We zouden moeten kijken naar wat mogelijk en wenselijk is in plaats van op voorhand alles te verbieden;
• Er altijd ruimte zou moeten zijn voor maatwerk zodat goede initiatieven plaats kunnen blijven vinden;
• Uitzonderingen gemaakt zouden moeten kunnen worden zolang dit geen (grote) aantasting is voor het stadsaangezicht;

Verzoekt het college van B&W:
Een uitzondering te maken voor het verlenen van een vergunning aan het Jan van Goyenziekenhuis om uit te kunnen breiden zolang deze uitbouw passend is bij het stadsgezicht en ze voldoen aan de overige eisen.

Advies: Er kan altijd worden afgeweken van een bestemmingsplan. Of de uitbreiding passend is bij het beschermde stadsgezicht en voldaan wordt aan alle overige eisen is

inderdaad de essentie van de beoordeling. Als bedoeld wordt met de motie een uitzondering te maken voor het OLVG voor het ophogen van de gebouwen met 7 meter dan wordt daarop **negatief** geadviseerd. Het ophogen van de gebouwen met 7 meter is een aantasting van het beschermde stadsgezicht. We hebben dit voorgelegd aan onze stedenbouwkundige (zie hieronder).
Als bedoeld wordt een uitzondering te maken voor het ophogen tot bijvoorbeeld 3,5 meter dan kan toegezegd worden dat daar serieus naar gekeken gaat worden.

- **OLVG**

Het bouwplan omvat de volledige sloop en nieuwbouw van de Emmastraat 42-44. Daarbij vindt er ten opzichte van de bestaande situatie een behoorlijke volumevergroting plaats door:

- extra bouwlagen (Emmastr. 42 gaat van 11 m naar 18 m,
  Emmastr. 44 gaat van 15 m naar 22 m)
- Uitbouw aan de achterzijde (buiten het bouwvlak)
- Uitbreiding van de bestaande kelder (buiten het bouwvlak)

Met deze uitbreiding van het gebouw kan ook het gebruik in het gebouw worden uitgebreid:

- Kantoorgebruik gaat van ongeveer **390** m², naar **770** m²
- Zorgfunctie gaat van ongeveer **370** m^2 naar **440** m^2

(dit is exclusief verkeersruimten)

Welke bezwaren?

1) Het bouwen in de hoogte wordt door de stedenbouwkundige als een onaanvaardbare aantasting gezien van het beschermde stadsgezicht. Vooral omdat dat in sterk contrast is met de bouwhoogte in de directe omgeving.
" De aanvrager beargumenteert dat de symmetrische opzet van de Emmastraat (Emmastraat 36-44) wordt hersteld. Het gebouw is als één geheel ontworpen door F.A. Warnars en opgeleverd in 1918. De symmetrische opzet van het woongebouw is verloren gegaan bij de ophoging van de rechtervleugel (Emmastraat 36-38) in 2018-2019, maar zou door het plan weer worden hersteld. Stedenbouwkundig gezien zitten er ook nadelen aan het herstellen van de symmetrie, aangezien deze ten koste gaat van de grotere stedenbouwkundige structuur (,de bebouwing zuidelijk van de De Lairessestraat heeft minder bouwlagen dan de bebouwing in de Valeriusbuurt met de gesloten bouwblokken).
Bovendien is een verticale verhoging aan de kruising de Lairessestraat / Emmastraat ruimtelijk nog te begrijpen omdat de kruising van twee belangrijke straten ook in de hoogte benadrukt mag worden, maar aan het groen en langs het water is een verticaal accent ruimtelijk niet wenselijk omdat de zachte overgang van vrije oppervlakte naar bebouwde oppervlakte dan te abrupt gebeurd.
De verhoging van het gebouw is niet alleen een afbreuk van de stedenbouwkundige opzet en de cultuurhistorische waarde van het stadsgezicht, maar verstoort ook het - qua bouwhoogte - homogene beeld langs het water, dat vanuit de brug al zichtbaar is. Het hoogteverschil tussen de nieuwbouw en de westelijk aangrenzende bebouwing wordt te fors. Bovendien is de bestaande hoogte ook ruimtelijk goed ingepast aan de Emmastraat. Tegenover staat een gebouw met rond 16 meter hoogte en daardoor wordt een harmonieuze wijkingang over de brug gevormd.
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de ophoging onwenselijk."

2) Er wordt een behoorlijke uitbreiding van het kantoorgebruik gevraagd (vestigingsgrootte).

Conclusie:

- **Het ophogen van de gebouwen met 7 meter is volgens de stedenbouwkundige onwenselijk. Wellicht dat 3,5 meter wel zou kunnen? Dit zou onderzocht moeten worden. Dus ook met het aanpassen van de bouwhoogte in het bestemmingsplan is niet gezegd dat er helemaal niets opgehoogd kan worden. Er kan altijd worden afgeweken van een bestemmingsplan.**
- **Vooral de vergroting van de kantoorfunctie lijkt vooralsnog het probleem (bijna een verdubbeling!!!). Uit de aanvraag, die nog niet compleet is, blijkt niet waarom zoveel kantoormeters erbij worden gevraagd. Wat is de noodzaak van de uitbreiding kantoorfunctie?**

- **de vergroting ten behoeve van de <u>zorgfunctie is heel beperkt (maar 70 m2!!)</u>. Dit kan wellicht ook gerealiseerd worden zonder het beschermde stadsgezicht ernstig aan te tasten? Dat moet onderzocht worden.**
- **Er wordt serieus gekeken hoe meegewerkt wordt. Alleen de aanvraag zoals hij er nu ligt, die ook nog eens nog niet compleet is, wordt vanwege meerdere punten een lastig verhaal.**

➔ <u>Motie Nehme</u> om een uitzondering te maken voor het verlenen van een vergunning zodat het Jan van Goyenziekenhuis kan uitbreiding, zolang passend bij stadsgezicht en aan overige eisen.

Advies: we staan in principe niet negatief tegenover de motie. Zolang het bouwplan passend is in het beschermde stadsgezicht en aan alle overige eisen voldoet kan er worden afgeweken van de bouwhoogte. Dat kan ook nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. We kunnen alleen niet toezeggen dat de aanvraag, *zoals die er nu ligt*, aan die voorwaarden voldoet. Die voorwaarden zijn heel erg essentieel, vooral ook omdat er zoveel meters kantoor wordt gevraagd.

➢ **<u>Zorgfuncties in de buurt</u>**

Op verzoek van Van Renssen in de commissie vergadering, zijn de zorgklinieken in de omgeving in kaart gebracht:

Algemenere zorgfuncties, met oa gynaecologie:
- DC Klinieken, Valeriusplein 11
- Womens healthcare center, Van Boshuizenstraat 687
- Gynaecoloog Buurman, Milletstraat 50IV
- Umc (vestiging Vu).

Verloskunde:
- Echo Amsterdam, Ite Boeremastraat 1
- Verloskundige praktijk, Zeilstraat 27,
- Verloskundige Zuid, Stadionweg 37 -1HG

Pijnbestrijding:
- DC Expertise centrum, Tesselschadestraat 4

(Bergmans clinic in Zuid biedt alleen esthetische zorg aan).

Conclusie: er is voldoende zorg in de omgeving. Voor alle medische zorg kan men natuurlijk altijd terecht bij het Vu medisch Centrum. Dit ligt niet heel ver van het OLVG. Bovendien geldt voor specifieke medische zorg een groter verzorgingsgebied (het gebied waarin een burger voorzien is van een redelijk voorzieningenniveau). OLVG wil hun zorgfunctie met 70 m2 uitbreiden. Is daarvoor nodig dat er geen of onvoldoende zorg in de buurt is? Dat lijkt ons minder doorslaggevend. Als er een hele nieuwe vestiging zou komen, zou de vraag over buurt in de omgeving wellicht een rol kunnen spelen.
In dit geval gaat het om een beperkte uitbreiding van 70 m2.

➢ **<u>Planschaderisicoanalyse</u>**

Op verzoek van Van Renssen is de planschaderisicoanalyse per dagmail op 18 mei toegezonden.

In deze analyse zijn 3 objecten onderzocht om inzicht te krijgen hoeveel planschade op dit moment het wegbestemmen van een aantal bouwlagen met zich brengt. Als doorgerekend wordt met deze bedragen, zou dat een flink risico betekenen dat invloed zou kunnen hebben op het weerstandsvermogen. Dat moet voorkomen worden.

Om die reden is met de deskundige op planschadegebied nauw overleg geweest, hoe hiermee het beste kan worden omgegaan, zodat er een zo min mogelijk risico op planschade bestaat.

Dan kan doordat de aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”). Dit verwijtbaar stilzitten kan worden tegengeworpen als:

1) De planologische wijziging wordt aangekondigd; -> dit is gedaan
2) Daarna een periode aan de aanvrager is gegund om nog gebruik te maken van zijn bouwrechten -> dit is gedaan

Conclusie: door het zorgvuldig doorlopen van het stappenplan kan geconcludeerd worden dat de planschade voor voorliggend bestemmingsplan is geminimaliseerd. Het planschaderisico is ingeschat op nihil.

Eerder vragen van de RO commissie

Vraag 1 Stijn Nijssen (duoraadslid): *“*
Er zit een 'dochteronderneming' van OLVG daar met grote waarde voor de buurt, nog meer nu met COVID zorg in OLVG oost. Ze willen al tijd verbouwen, hebben daar relatief positief contact over. Ze willen duurzaam verbouwen en in lijn me stadsaangezicht. Zijn absoluut geen vastgoedcowboys maar een ziekenhuisje. Wethouder biedt maatwerk, ga dit regelen met ze, is maatwerk. Anders amendement in raad.”

Antwoord:

- De aanvraag (om de panden op Emmastraat 42-44 op te hogen) is nog niet volledig, de termijn is stilgelegd in afwachting van een aantal aanvullende gegevens. Het is niet wenselijk om nu al de aanvraag te behandelen.
- Het plan is niet alleen in strijd met deze herziening, maar ook met het tot nu toe geldende bestemmingsplan (uit 2012). Er moet nog naar gekeken worden.
- De extra bouwhoogte van het plan is stedenbouwkundig getoetst en werd expliciet niet passend gevonden met het beschermd stadsgezicht.
- De positieve geluiden waar de aanvragers aan refereren hebben betrekking op een welstandelijk advies (dit is slechts een deel van de aspecten), waarbij materialisering en vormgeving worden getoetst.

De aanvraag zal apart moeten worden beoordeeld op de eigen merites. Het plan past niet in de wensen van het bestemmingsplan.

Vraag 2: *Door OLVG is een omvangrijke inspraakreactie ingediend. Ook de dochteronderneming Medisch Centrum Jan van Goyen (MCJvG) + de verhuurder van het pand Amsterdam City Properties (ACP) hebben een inspraakreactie ingediend.*

Antwoord: Inhoudelijk wordt in beide gevallen de beantwoording van de zienswijze betwist. Wij begrijpen de inspraakreactie zo dat OLVG en MCJvG + ACP zich niet kunnen vinden in de beantwoording. Het gaat te ver om op al deze punten in te gaan. Er worden een paar punten uitgelicht:

- OLVG grijpt COVID aan om de noodzaak voor de uitbreiding te benadrukken. Deze vestiging is echter niet gebruikt voor de reguliere medische opvang ten tijde van crisis. Bij navraag blijkt het te gaan om een tijdelijke, door de huisartsen van Zuid ingerichte voorpost tbv mensen met Corona symptomen/klachten. Uiteindelijk was het niet nodig.
- OLVG stelt dat de raad geen goede afweging kan maken over planschade: dat is niet juist. Er is in de plantoelichting uitgebreid ingegaan op de planschaderisico. De

verwachting is dat er geen planschadeverzoeken zullen worden toegekend. Daarmee is het risico op planschade heel laag. Zie hieronder uitleg over de planschaderisico analyse.

Vraag 3: door GL, Van Renssen:

- *In de flap wordt gesteld dat er eerder een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd, zou ik deze kunnen ontvangen?*

Antwoord:
Proces: Wij kunnen de risicoanalyse met de raadsstukken volgende week meesturen. -> gedaan met dagmail op 18 mei.

- *Hoeveel vergunningen zijn er voor het plangebied verleend sinds 1 april 2018?*

Antwoord: 4 voor zover we nu hebben kunnen achterhalen. 2 vergund, 1 ingetrokken, 1 negatief welstandsadvies.

- *Een van de indieners van de zienswijzen beweert dat er een rechtvaardig vertrouwen is gewekt door een van de ambtenaren. Hoe beoordeelt het college deze stelling? Klopt het dat er altijd een voorbehoud wordt gemaakt over bevoegdheden van de raad?*

Antwoord: uiteraard wordt er altijd een voorbehoud gemaakt over de bevoegdheden van de raad. In dit geval hadden de indiener van de zienswijze inlichtingen gevraagd bij een ambtenaar. Dat contact was te algemeen om bepaalde verwachtingen te kunnen wekken. Een ambtenaar kan het bestuur niet snel binden met zijn uitspraken. Het moet dan wel om een zeer uitzonderlijke situatie gaan.