Gemeente Amsterdam – Stadsdeel Zuid

Project:

“Valeriusplein 9”

Amsterdam

R u i m t e l ij k e o n d e r b o u w i n g

t.b.v.

een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan

Aanpassing van de bestemming “Maatschappelijk”, zodanig dat ook de woonbestemming mogelijk is voor de doelgroep ‘ouderen’.



8 maart 2016

Inhoud

1. Inleiding 1.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling 2.

2.1 Geschiedenis van het gebouw 3.
2.2 De huidige situatie 3.
2.3 De stedenbouwkundige context en bebouwingskarakteristiek 3.
2.4 De ambitie van de initiatiefnemer 5.
2.5 De doelstelling van de architect 5.
2.6 Indicatieve schetsen van de verbouwing 6.

3. Ruimtelijk beleidskader 8.

3.1 Rijksbeleid 8.
3.2 Provinciaal beleid 8.
3.2.1 Structuurvisie NH 2040 8.
3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 8.
3.3 Gemeentelijk beleid 9.
3.3.1 Structuurvisie Amsterdam 9.
3.3.2 Woonvisie Amsterdam 2020 10.
3.3.3 Specifieke beleidskaders betreffende ouderenhuisvesting 10.
3.3.4 Nota parkeren in Zuid 12.
3.3.5 Bestemmingsplan 13.

4. Beeldkwaliteit 16.

4.1 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid 16.
4.2 De gemeentelijke welstandsnota 16.

Milieubeperkingen en omgevingsaspecten 17.

5.1 Milieu 17.
5.1.1 Milieueffectrapportage 17.
5.1.2 Bodem en grondwater 17.
5.1.3 Watertoets 17.
5.1.4 Bedrijven en milieuzonering 17.
5.1.5 Geluid 18.
5.2 Verkeersaspecten 18.
5.3 Luchtkwaliteit 18.
5.4 Externe veiligheid 19.
5.5 Leidingen 19.
5.6 Cultuurhistorie / Archeologie 19.
5.7 Flora en Fauna 19.
5.8 Duurzaamheidsaspecten 19.

6. Uitvoerbaarheid 20.

6.1 Overleg met omwonenden 20.
6.2 Bezonningsstudies 20.
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 21.
6.4. Economische/financiële uitvoerbaarheid 21.

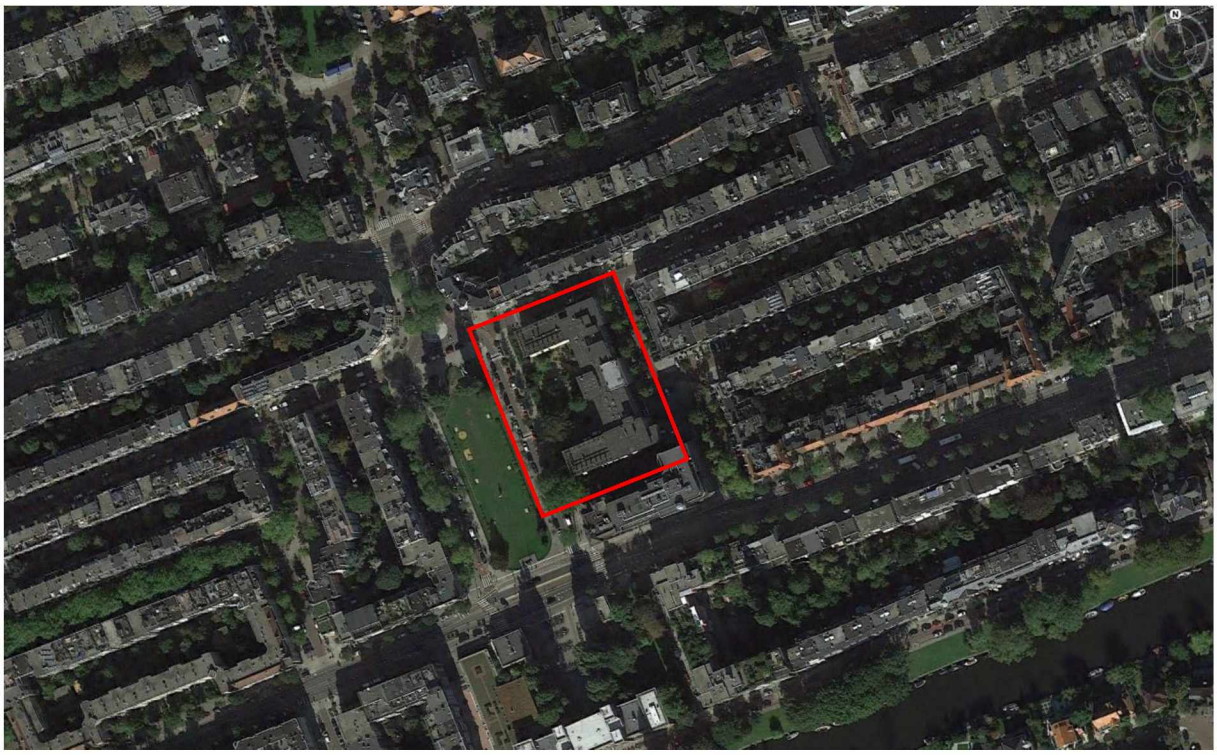
Bijlage 1 m2 per functie na realisering verbouw
Bijlage 2 Nadere toelichting op ‘aanvullende functies’
Bijlage 3 Onderzoek parkeerbalans
Bijlage 4 Beschouwing Uitwerking Ontwerp van Copijn Tuin en Landschapsarchitecten

1. Inleiding

Valeriusplein BV, Prins Hendriklaan 21, 1075 AZ, Amsterdam is voornemens het complex Valeriusplein 9 c.a. te verbouwen ten behoeve van ouderenwoningen en maatschappelijke ruimten, alsmede een kelder in 5 lagen onder het voorterrein.
De woningen komen overwegend op de verdiepingen. De maatschappelijk ruimten bestaan uit een scala van verzorgende voorzieningen, recreatieve voorzieningen en een daarbij behorende lichte horeca. Deze voorzieningen bevinden zich overwegend op het beganegrond-niveau, op het eerste kelderniveau en in het pand Lassusstraat 2.
Beneden beganegrond zijn de bergingen voor de woningen en de parkeergarage.

Het voornemen is om ouderen (55+) niet alleen een geëigende, adequate woning, maar tevens de algemeen noodzakelijk verzorgende en recreatieve voorzieningen ter plekke aan te bieden.

Het project omvat gebouwen en gronden, plaatselijk bekend als Valeriusplein 9, Valeriusstraat 151 en Lassusstraat 2, kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie U, nr. 8252, groot 44,14 are.



afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

Het vigerende bestemmingsplan is "Museumkwartier en Valeriusbuurt", dat op 25 mei 2011 gewijzigd is vastgesteld en op 5 oktober 2011 grotendeels onherroepelijk is geworden.
Hetgeen op dat moment *niet* onherroepelijk is geworden heeft geen betrekking op de onderhavige locatie.

De betreffende gronden hebben hierin de bestemming "Maatschappelijk".

In de bestemming “Maatschappelijk” is geen wonen toegestaan, zodat het project in strijd is met het bestemmingsplan. Om het project mogelijk te maken, dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

De initiatiefnemer heeft het College van Burgemeester en Wethouders verzocht om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming middels het voeren van de benodigde planologische procedure.

In een brief inzake het Besluit Valeriuskliniek GGZ d.d. 11 maart 2014 heeft het Dagelijks Bestuur het volgende aangegeven:

> Méér dan 50% van het bruto vloeroppervlak omzetten naar zelfstandige woningen behoort eveneens tot de mogelijkheden. Echter, daarbij houdt het stadsdeel vast aan de volgende voorwaarden:
> - Voor maatschappelijke voorzieningen blijft in de Valeriuskliniek tenminste een vloeroppervlak behouden ter grootte van de begane grond (25% van het bruto vloeroppervlak). Deze maatschappelijke voorzieningen voorzien in een bepaalde zorgbehoefte van bovengelegen woningen danwel de buurt en zijn vooraleerst gelegen in de plint.
> - Maximaal 75% van het bruto vloeroppervlak van de Valeriuskliniek mag worden omgezet naar een zelfstandige woonfunctie.
> - De zodoende realiseerbare zelfstandige woningen worden bestemd als ouderenwoningen.
>
> Deze tweede voorkeur heeft de sterke voorkeur van het stadsdeel.

Voor de verhouding **wonen / maatschappelijke functies** na realisering verbouw, zie **bijlage 1**

Planologische regeling

De gemeente heeft aangegeven dat voor dit project het Besluit quick wins (Bqw) van toepassing kan zijn, waarmee het project valt onder de 'kruimelgevallen', zoals deze zijn opgenomen in Het Besluit omgevingsrecht (Bor), Bijlage II, artikel 2 onder 9.

Als onderdeel van de procedure dient een "goede ruimtelijke onderbouwing" (ex artikel 2.12 Wabo) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige-, ruimtelijke- en stedenbouwkundige afwegingen dienen te worden meegenomen.
Het voorliggende document voorziet in dit vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

Het project betreft het bestaande complex Valeriusplein nr. 9, ten noorden gelegen aan de Valeriusstraat en ten oosten aan de Lassusstraat.



afb. 2 De locatie Valeriusplein 9

2.1 Geschiedenis van het gebouw (Wikipedia)

In het gebouw is jarenlang de Valeriuskliniek gevestigd geweest.
De kliniek werd opgericht op initiatief van de 'Vereeniging Christelijke Verzorging van Krankzinnigen en Zenuwlijders' in samenwerking met de Vrije Universiteit en opende op 3 november 1910 haar deuren. Acht jaar later werd naast de Valeriuskliniek ook het fysiologisch laboratorium van de universiteit geopend. Hoewel het de bedoeling van de oprichtingsvereniging was geweest de psychiatrie te verenigen met het christelijk geloof, speelde religie in de dagelijkse praktijk van de behandeling geen rol. Aanvankelijk bood de kliniek plaats aan zestig patiënten, dertig mannen en dertig vrouwen, verdeeld over drie klassen. Later groeide zij uit tot een ziekenhuis met honderden werknemers.
In die tijd had de kliniek verschillende afdelingen, waaronder een gesloten afdeling, een open afdeling, een afdeling voor deeltijdbehandeling, een afdeling voor ouderen en een polikliniek.
In 1979 verhuisde de afdeling Neurochirurgie van het Valeriusplein naar het VU-ziekenhuis, enkele jaren later gevolgd door de afdelingen Kinderneurologie (1981) en Neurologie (1985). In 1987 fuseerde de Valeriuskliniek met het psychiatrisch ziekenhuis J.C. de Keijzer tot het Psychiatrisch Centrum Amsterdam (PCA) Zuid/Nieuw-West.

Het gebouw aan het Valeriusplein werd daarbij vrijgekocht van de oude vereniging. Latere fusies leidden ertoe dat de Valeriuskliniek onder de hoede kwam van achtereenvolgens GGZ Buitenamstel (vanaf 2000) en GGZ in Geest (sinds 2007).
De kliniek sloot op 18 november 2013 haar deuren en verhuisde naar een nieuw gebouw bij het VU medisch centrum in Buitenveldert genaamd De Nieuwe Valerius.

2.2 De huidige situatie

Het pand is tot 1 juni 2015 in eigendom van GGZ geweest. Tussendoor is het gebruikt als noodopvang van het Leger des Heils. Het gebouw staat leeg.

2.3 De stedenbouwkundige context en bebouwingskarakteristiek

Het gebouw/complex op de planlocatie is autonoom en is in een U-vorm gebouwd met de 'open' zijde aan het Valeriusplein. De noordgevel is onderdeel van de straatwand van de Valeriusstraat en de oostgevel is onderdeel van de straatwand van de Lassusstraat. De zuidgevel is gelegen aan een smal tussengebied met het gebouw aan de De Lairessestraat.
De omgeving bestaat uit omvangrijke gesloten woonblokken, waarbij met name aan het Valeriusplein, de Koninginneweg en de De Lairessestraat op vele plekken niet-woonfuncties aanwezig zijn op de beganegrond.
Centraal op het Valeriusplein is een klein buurtpark aanwezig.





afb. 3 a en b resp. de gevels aan de Valeriusstraaten de Lassusstraat, Valeriusplein en het parkje.





afb. 3 c en d resp. de gevel het Valeriusplein en het parkje.

Het gebouw van de Valeriuskliniek (1910), ontworpen door H. Bonda en grondig verbouwd door A. Ingwersen (1937-1941), is weliswaar een karakteristiek pand, maar heeft geen status als monument of beeldbepalend pand.
Aan het pand en zijn verschijningsvorm kan een bijzonder karakter worden toegekend. Opvallend is de symmetrische opbouw met centraal een dominante hogere entreepartij, geflankeerd met twee lagere vleugels. De gevelindelingen kenmerken zich door gelijkmatige reeksen van veel dezelfde vensters. Door een terughoudender vorm en omvang van de ramen op de begane grond is in de opbouw een plint te onderscheiden.

Eenzelfde kenmerkende karakteristiek is bij vele woonhuizen aanwezig in de straten in de directe en wijdere omgeving. In de toelichting van het bestemmingsplan Museumkwartier-Valeriusbuurt is de volgende beschrijving gegeven:
"Tussen 1900 en 1920 werd de bebouwing in de Vondelpark-Concertgebouwbuurt gerealiseerd. In deze buurt zijn de volgende drie typische zones zijn te onderscheiden:

a. De strook vrijstaande villa's direct aan het Vondelpark en in het Willemspark.
b. De bebouwing langs de oneven zijde van de Van Eeghenstraat en langs de Willemsparkweg en de Van Breestraat, waar werd 'ingevuld' tussen bestaande bebouwing. Kenmerkend voor deze straten zijn de individuele bouw en de gesloten bouwblokken, waarin ook serie panden als een geheel zijn ontworpen.
c. De overige straten, zoals de Valeriusstraat, de Verhulststraat en de Lomanstraat, waar typische gesloten bouwblokken werden gebouwd.

Het 'invullende' bouwen is vooral opvallend aan de Willemsparkweg, waar veel jaarstenen de verschillende bouwjaren aangeven. Er zijn jaren geweest waarin de royaal van ornamenten voorziene huizen afwisselden met open gaten, welke nog moesten worden bebouwd en waar doorheen men uitzicht had op de achterliggende landerijen. De Van Breestraat bestaat daarentegen uit bebouwing die niet zozeer uit aparte eenheden bestaat, maar meer uit 4 tot 6 qua bouwwijze en detaillering bij elkaar horende huizen. In mindere mate wordt dit ook in de Valeriusstraat aangetroffen. De Van Breestraat, de Palestrinastraat en de Valeriusstraat zijn in hoog tempo volgebouwd. Al in 1905 waren hier aaneengesloten straten ontstaan met een gevarieerde bebouwing van doorgaans vier woonlagen. De Johannes Verhulststraat en de overige straten vanaf de Emmastraat richting Amselveense weg zijn ook kort na 1900 volgebouwd, maar met typische gesloten bouwblokken. Opmerkelijk is dat in deze straten veel minder aandacht geschonken is aan het detail aan de buitenkant dan in de bovengenoemde straten als de Willemsparkweg: een enkel balkonnetje heeft nog wel eens een ornament en soms zijn portieken met tegeltableaus verfraaid. Wel is ook hier veel zorg besteed aan het interieur, zoals fraai gestuukte plafonds en houtwerk met veel profielen. Wat verder opvalt is dat aan de bouwexplosie van 1900-1905 abrupt een einde kwam. Tot ongeveer 1910 hield achter de bebouwing aan de oneven kant van de Johannes Verhulststraat en de in het verlengde liggende Lomanstraat, de bebouwing halt. Vanaf 1910 werden terreinen langs de De Lairessestraat en de Cornelis Krusemanstraat in erfpacht uitgegeven en ontstonden daar monumentale, aaneen gebouwde herenhuizen, vroege types van flatwoningen en, meer richting de Amstelveenseweg, complexen van woningbouwverenigingen, doorgaans in de stijl van de Amsterdamse School gebouwd. Het feit dat het gemeentebestuur toentertijd al met het uitbreidingsplan Zuid van Berlage, goedgekeurd in 1917, bezig was, heeft invloed gehad op de meer monumentale wijze van bouwen langs de als doorgaande verkeersroute geplande De Lairessestraat en de Cornelis Krusemanstraat".

2.4 De ambitie van de initiatiefnemers

De initiatiefnemers zijn bereid zich in te zetten voor behoud van het gebouw en daarvoor een levensvatbare invulling te bieden. Gemeend is dat het gebouw uitermate geschikt is voor het verbouwen ten behoeve van de doelgroep van ouderen *), die, aanvullend op de specifieke woonvorm, op de locatie/in het gebouw gebruik kunnen maken van de nodige voorzieningen.
Het woonconcept voor 'Valerius' en de leeftijdsgrens die daarbij zal worden gehanteerd betreft zgn. '55-Plus Woningen'. Om te mogen wonen in de Valerius geldt voor deze '55 plussers' tot de leeftijd van '60 jarigen' wel een zgn. zorgbehoefte of zicht op een zorgbehoefte.
Voor personen van 60 jaar en ouder geldt geen zorgbehoefte of zicht daarop.

In de plint komen units voor aanvullende maatschappelijke functies, zoals een huisarts, tandarts e.d. Tevens wordt gedacht aan ondersteunende horeca en detailhandel, w.o. eventueel een apotheek. (zie voor een nadere toelichting **bijlage 2**).

In de villa Lassusstraat 2 komt op de parterre een thuiszorgkantoor, in de eerste plaats bedoeld voor de bewoners van de 29 appartementen, maar ook – mede gezien het noodzakelijk draagvlak - voor buitenstaanders. Verder komen hier een logeer en verpleegafdeling op de eerste verdieping en een 'gesloten' afdeling ***) op de tweede verdieping

Als aanvullende voorzieningen voor bewoners wordt gedacht aan lichte horeca **) en recreatie. Ruimte hiervoor wordt gevonden op de beganegrond en gedeeltelijk in de kelder, waar ook de parkeergarage zal worden gerealiseerd.

De waarde van de bestaande allure en karakteristiek van het gebouw wordt onderkend en de opwaardering is – in principe uitgaande van de bestaande bouwstructuur en het bestaande volume - gericht op het respecteren van de gevelindelingen (gecompleteerd en aangevuld).

De huidige 'pergola-constructie' op de vleugels worden vervangen door een aanvulling met terugliggend en verspringend volume ten behoeve van extra woonoppervlak.
Van de centrale entreepartij zal zijn monumentale opbouw en het 13 meter hoge glas-in-lood-raam, respectvol worden behouden.

*) *De indeling en het afwerkingsniveau worden dermate opgesteld dat de woningen voor ouderen geschikt zijn. De woning wordt rolstoel-toegankelijk gemaakt, en in de woningen zullen allemaal voorzieningen opgenomen worden t.b.v. de mensen die daar behoefte aan hebben. Denk aan til-liften waarvan de basis opgenomen wordt, oriëntatie verlichting, bewaking qua vloerdetectie voor als iemand valt, enz.*

**) *De aanwezigheid van de lichte horeca is een onmisbare toegevoegde kwaliteit bij een seniorencomplex. De nabijheid en interne, gerieflijke bereikbaarheid is voor deze doelgroep van groot belang. Uiteraard moet voor een verantwoorde, duurzame exploitatie gekeken worden naar een breder gebruik, waarbij gedacht moet worden aan bezoekers (qua vergelijking kan deze voorziening overeenkomen met een dergelijke voorziening in o.a. verpleeghuizen).*

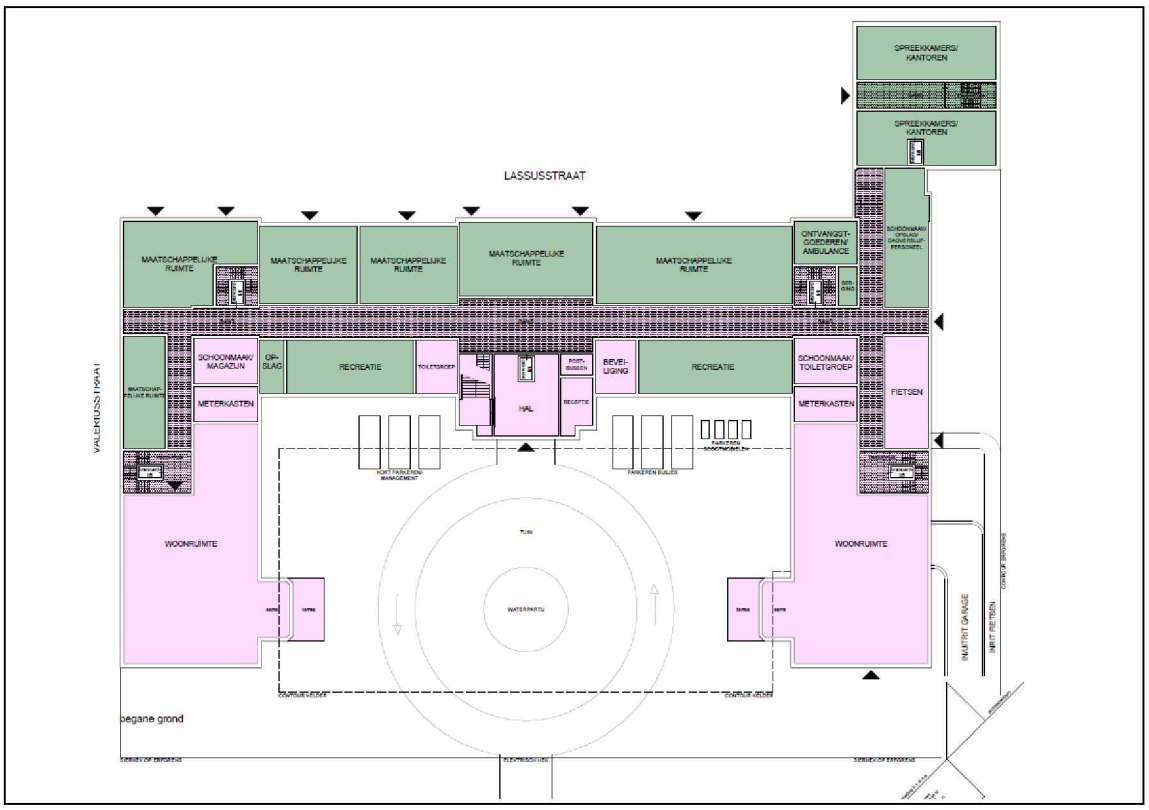
***) *In de doelgroep voor dit complex – de ouderen - zal een grotere leeftijds-gerelateerde zorgbehoefte bestaan dan bij andere doelgroepen. Voor tijdelijke opvang bij bijzondere omstandigheden zijn voorzieningen als enkele verpleegkamers noodzakelijk.*
Deze voorziening wordt gezien als inherent aan de samenhangende (integrale) maatschappelijke dienstverlening binnen het complex.

2.5 De doelstelling van de architect

De architect heeft met behoudt van de huidige stijlkenmerken een ontwerp gemaakt waardoor de inpact van de verbouwing voor de verschijningsvorm zeer gering is. De gevels worden geheel in het huidige soort metselwerk opgebouwd. De tussenbouw op de bovenste verdieping en de opbouw op de vleugels is als toevoeging in een zandsteenkleur een lichte opbouw toegevoegd.
Om de stijl van de huidige pergola's enigszins terug te brengen zijn er nieuwe pergola's terug gebracht welke ranker overkomen, maar toch het effect weergeven.
Alle ramen en kozijnen worden geheel vernieuwd met een basis detaillering als uitgangspunt om hiermee alle detailleringen welke in de loop der tijden zijn gewijzigd.
Aan de Lassusstraat zijde worden de terugliggende gevels naar buiten geplaatst en zullen de houten serres op de begane grond verdwijnen.

2.6 Indicatieve schetsen van de verbouwing

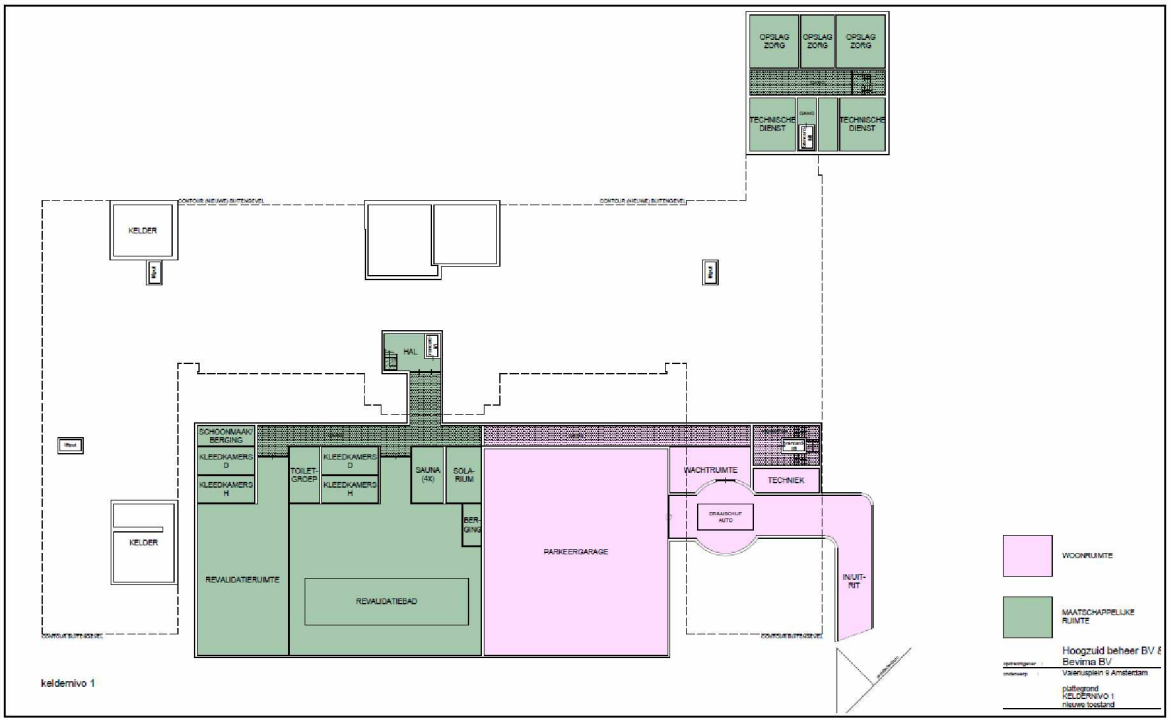
De uitgewerkte tekeningen op schaal en met alle noodzakelijke maatvoering en aanduidingen, zullen uiteraard bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden aangeboden.



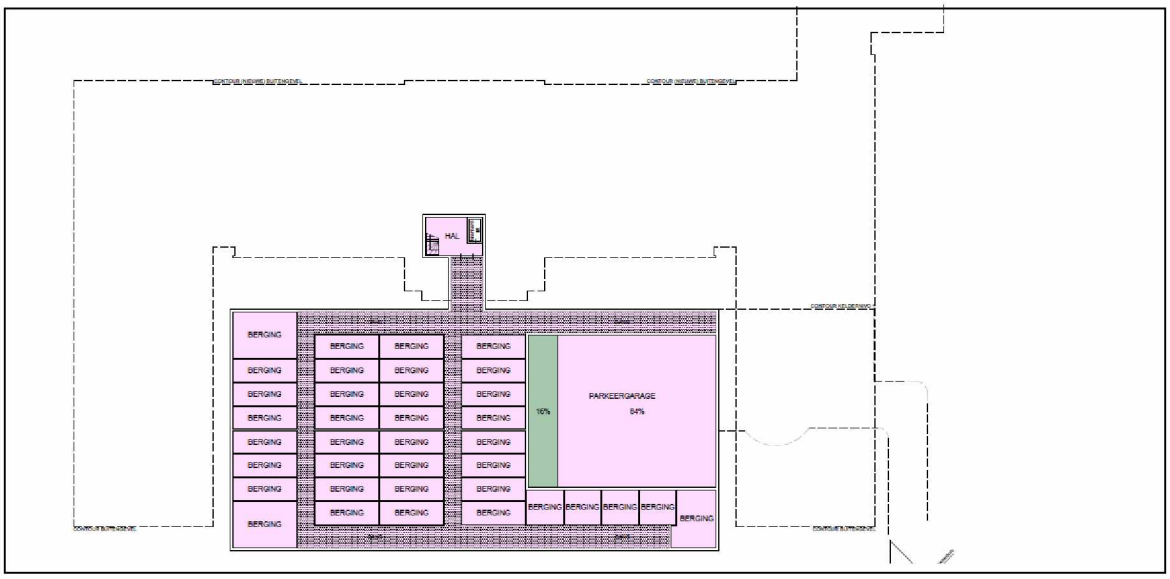
afb. 4 De beganegrond met o.a. de zorgvoorzieningen en de recreatieve voorzieningen



afb. 5, a, b, c, d respectievelijk de 1e, 2e, 3e en 4e verdieping – ouderenwoningen



afb. 6 Kelderniveau - 1.



afb. 7 Kelderniveau - 2: met de bergingen voor de woningen

Het huidige gebouw van de Valeriuskliniek zal een grondige verbouwing/herbouw/renovatie ondergaan.
De tussen stukken links en rechts van de hoofdentree zullen geheel worden afgebroken. Bij herbouw van deze 2 delen zal de gevel aan de Lassusstraat ca 100 cm naar voren geplaatst worden.
De gevel aan de zijde van het Valeriusplein de zal een andere opbouw krijgen.
Zowel de linker- als rechtervleugel zullen een extra bouwlaag krijgen welke binnen de huidige pergola constructie zal blijven, die nu aanwezig is. De achterzijde van de twee vleugels aan de Lassusstraat zijn hoger dan het tussenstuk.
Het gehele tussenstuk tussen de twee hoekpanden zal geheel dicht gebouwd worden met een extra bouwlaag, die aan de Lassusstraat zijde ca 100 cm wordt terug gelegd t.o.v. de onderliggende gevels zodat de gevolgen van de verhoging voor de buurt tot een minimum beperkt worden.

Onder de voortuin zal een kelderbak gebouwd worden met een tuinlaag van 100 cm dik. In deze kelder komen een volautomatische parkeergarage voor 67 auto's, een wellness afdeling met zwembad en sauna faciliteiten en grote bergingen voor alle bewoners.

Tevens zal in de ondergrondse bebouwingen alle technische ruimten gebouwd worden t.b.v. de woningen.

Het min of meer solitaire gebouw aan de Lassusstraat wordt benut voor spreek- en kantoorruimten die bij de zorgvoorzieningen behoren. Daarnaast zal in dit gebouw een logeerafdeling zijn voor bezoekers van de bewoners, alsmede 2 'open' verpleegkamers en 2 'gesloten' verpleegkamers.

De kelder komt onder de ruimte voor het gebouw tussen de vleugels. Dit extra volume zal geen invloed hebben op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van het gebouw en van het Valeriusplein.

3. Ruimtelijk beleidskader

Het voorliggende initiatief betreft de verbouw en functieverandering van het gebouw van de voormalige Valeriuskliniek, Valeriusplein 9 te Amsterdam, met een bescheiden aanvulling op het bestaande volume en een kelder onder het voorhof.
Deze ingreep past binnen het ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid, zoals neergelegd in de – op 15 april 2013 grotendeels – permanent geworden Crisis en Herstelwet (pChw) en het daarbij behorende Besluit quick wins (Bqw) van 1 november 2014.

3.1 Rijksbeleid

Relevant is de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling", waarmee de 2e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.
De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto *"decentraal wat kan, centraal wat moet"*.
Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte zoomt niet in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief zich afspeelt. Voor dit proces is hoofdzakelijk het provinciaal en/of gemeentelijk niveau van belang.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" -*'Kwaliteit door veelzijdigheid'*, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.
In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is *"kwaliteit door veelzijdigheid"*.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.
Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid.*

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.
Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **b**estaand **b**ebouwd **g**ebied (BBG).

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014.
Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.
Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.
Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.
In de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.
De planlocatie ligt binnen het stedelijke gebied van Amsterdam en valt uiteraard in 'bestaand bebouwd gebied'. Dit betekent dat de verantwoording van de planologische en ruimtelijke uitwerking/inrichting van de planlocatie bij de gemeente ligt.
Geen van de aspecten van de themakaarten roepen belemmeringen op voor of geven richting aan de op de locatie Valeriusstraat 9 te Amsterdam.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Amsterdam

De Structuurvisie Amsterdam 2040 is vastgesteld op 17 februari 2011.

De structuurvisie bestaat uit drie delen. In het eerste deel wordt de visie ontvouwd. In het tweede deel wordt beschreven hoe Amsterdam de ambitie wil verwezenlijken. Het derde deel is het instrumentarium. Het meest relevant voor het onderhavige initiatief is hetgeen in de structuurvisie wordt opgemerkt over het wonen en de parkeerproblematiek.

Met betrekking tot het **wonen** wordt vastgesteld dat Nederland in de toekomst krijgt te maken met twee belangrijke demografische ontwikkelingen die met elkaar samenhangen: vergrijzing en bevolkingskrimp. De vergrijzing wordt geïndiceerd door de landelijke stijging van het aandeel 65-plussers van ruim 15% in 2010 naar ruim 25% in 2040 volgens de laatste prognose van het CBS.
Ook Amsterdam zelf krijgt te maken met vergrijzing. Het aandeel 65-plussers in de stad neemt toe van 11% naar 16% in 2040. In absolute aantallen gaat het om bijna 60.000 65-plussers erbij in 2040. Vooral in de stadsdelen Zuid en Centrum neemt het percentage 65-plussers toe.

Door de vergrijzing ontstaat er meer vraag naar woningen voor ouderen (55+). *)
Een aantal senioren zal de stad verlaten voor een rustiger omgeving, maar omdat deze groep in het algemeen weinig mobiel is, dreigt er op den duur extra verstopping op de woningmarkt.
Vooral na 2020 moeten woonmilieus gerealiseerd worden die aantrekkelijk genoeg zijn voor deze doelgroep om de doorstroming te bevorderen. Veel nieuwe senioren zijn draagkrachtig en zullen zo lang mogelijk in de eigen woning willen blijven en zorg inkopen.

Met de partners binnen de metropoolregio is afgesproken dat Amsterdam haar woningvoorraad met vijftigduizend woningen uitbreidt binnen het bestaande stedelijke gebied in de periode 2010-2030. Amsterdam ambieert de voorraad met nog eens twintigduizend woningen uit te breiden. De totale opgave, zeventigduizend woningen, moet in de periode 2010–2040 worden gerealiseerd.
Er is veel vraag naar kwalitatief goede en voldoende ruime woningen.
Er moeten niet alleen meer woningen bij, de stad moet er ook voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek komen te staan. Een steeds groter deel van Amsterdam leent zich voor het ontwikkelen van stedelijke leefmilieus, met een grote bebouwingsintensiteit, appartementen en menging van functies.

In de gemeentelijke woonvisie 'Wonen in de Metropool' (2008) (zie paragraaf 3.3.2) wordt hier op ingespeeld via een koerswijziging van generiek, stadsbreed beleid naar gebiedsgericht beleid: niet iedere buurt hoeft een afspiegeling te zijn van de Amsterdamse samenleving, niet overal hoeft de gemengdheid hetzelfde te zijn, niet iedere buurt hoeft dezelfde voorzieningen te hebben.
Ouderen moeten de kans krijgen oud te worden in hun eigen buurt. De naderende vergrijzing vraagt zowel om nieuwbouw in de eigen buurt als om aanpassing van de bestaande voorraad. Hiertoe worden op diverse plekken bestaande woningen opgetopt en worden liften ingebouwd.

Met betrekking tot de **parkeerproblematiek** wordt gesteld dat het intensievere gebruik van de stad vraagt om een herijking van de rol van de auto in de stad.

Het komt er op neer dat gezocht moet worden naar verschillende manieren om de openbare ruimte auto-luwer te maken, o.a. door het realiseren van buurtgarages, maar bv. ook door daar waar ruimte is bij nieuw- en verbouw parkeerkelders te realiseren.

Het voorliggende project, waarbij een bestaand gebouw geschikt gemaakt wordt voor ouderenwoningen (55+) met op de beganegrond een aantal zorgvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, alsmede een parkeergarage onder het bijbehorende erf, draagt in belangrijke mate bij aan een oplossing voor de in de Structuurvisie Amsterdam 2040 geschetste probleemstelling. Hierbij moet men bedenken, dat in de oude functionerende situatie de gehele parkeerbehoefte van het medische complex op de openbare ruimte werd afgewenteld.

*) Het ministerie van VROM hanteert de volgende definitie: '*Een ouderenwoning is een woning bewoond door 55-plussers, waarvan de respondent (meestal de gemeente) aangeeft dat deze speciaal voor ouderen geschikt is*'.

3.3.2. Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool

De gemeente heeft de Woonvisie samen met de stad ontwikkeld, samen met alle partijen die het beleid uiteindelijk gestalte moeten geven: woningcorporaties, marktpartijen, belangenbehartigingsorganisaties en uiteraard met bewonersorganisaties in Amsterdam.
Met deze visie richt het woonbeleid zich op een veel gevarieerdere groep dan tot nu toe gebeurde. Het accent ligt niet meer exclusief op de laagste inkomens. Amsterdam is een stad voor iedereen.
De Woonvisie is op 30 oktober 2008 door B&W vastgesteld.

In de woonvisie worden thema's (7) aangegeven en randvoorwaarden en prioriteiten gesteld. Voor het onderhavige initiatief is het thema "Zorgzame stad" het meest relevant:

"Ouderen en kwetsbare groepen moeten zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en aan de samenleving deelnemen".

De volgende prioriteiten zijn in dit kader van belang:
- specifiek bouwen voor specifieke groepen
- de realisatie van nieuwe woonvormen, waarbij kwetsbare groepen w.o. ouderen zelfstandig kunnen blijven wonen, met de nodige (zorg)voorzieningen in de directe nabijheid.

In het kader van de uitwerking van het woonbeleid en een 'gebiedsgerichte' benadering wordt in de Woonvisie onderscheid gemaakt in 6 gebieden.
De planlocatie ligt in *de 'Centraal stedelijke zone'* (Centrum, Oostelijke Havengebied, Oud-Zuid, Zuideramstel en Oud-West).
Vastgesteld wordt, dat juist in dit gebied de komende jaren de vergrijzing groter is dan elders in de stad.
Voor de Centraal stedelijke zone worden een tiental 'speerpunten' geformuleerd, waarvan de volgende direct van toepassing zijn voor het onderhavige project:
- toevoegen van ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- behoud van gemengdheid;
- benutten van locaties voor top-segment.

Samengevat:
De centraal stedelijke zone vormt het centrum van de hele Metropool Amsterdam. Veel mensen willen juist hier wonen, de dichtheid van bebouwing, voorzieningen en activiteiten is er heel hoog. Er is in dit gebied veel aanbod voor lage inkomens en het is van belang om een groot deel daarvan te behouden. In het woonbeleid voor de centraal stedelijke zone sluiten we geen groepen uit, maar bij de nieuwe ontwikkelingen kiest de gemeente in dit gebied voor:
- mensen met midden- en hogere inkomens die graag in een hoogstedelijk woonmilieu willen leven;
- ouderen;
- buitenlandse werknemers die tijdelijk in Amsterdam komen wonen.

Het voorliggende plan, waarbij een bestaand gebouw wordt verbouwd ten behoeve van ouderenwoningen met op het beganegrond-niveau voor de bewoners, maar uiteraard ook voor de buurt, zorgvoorzieningen worden gerealiseerd, beantwoordt in hoge maat aan de in de Woonvisie geschetste specifieke behoefte en mogelijkheden.

3.3.3 Specifieke beleidskaders betreffende ouderenhuisvesting

Gemeente

□ *Nota 'Met Zorg Wonen 2014'*

Met de gemeentelijke nota 'Met Zorg Wonen 2014' is het met de nota 'Met Zorg Wonen 2009' reeds ingezette beleid geïntensiveerd. Hoofdconclusie van de nota is dat door de wijzigingen in het rijksbeleid ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen en dat door de toename van de bevolkingsgroei er ook meer ouderen en mensen met een beperking in Amsterdam zullen wonen.

In de nota wordt een aantal ontwikkelingen geconstateerd:
- De behoefte aan intramurale huisvesting neemt, mede onder de invloed van het rijksbeleid, op korte termijn af;
- Deze lage instroom in zorginstellingen is een 'tijdelijke dip'. Op de langere termijn zal deze behoefte juist weer toenemen en is weer intramurale capaciteit nodig;
- De behoefte aan geclusterde onzelfstandige en zelfstandige woonvormen in Amsterdam groeit van 1.000 in 2015 naar 2.700 in 2030;
- Ook de vraag naar rolstoelgeschikte woningen neemt toe. Met name binnen de Ring is sprake van een tekort en dan vooral aan grotere woningen. Op voorraad bouwen van rolstoelwoningen is echter, gezien afzetproblemen in het verleden, niet gewenst;
- De behoefte aan nultredewoningen en aanpasbare woningen is het grootste en neemt ook nog verder toe. Tegelijk is het aanbod van deze woningen zo groot dat het op de schaal van Amsterdam als geheel voldoende is. Aanpasbare woningen kunnen bovendien geschikt zijn, of worden gemaakt voor de behoefte aan geclusterd zelfstandig wonen van ouderen. Wel schiet dit aanbod tekort in de oudere wijken binnen de Ring.

Op basis van de in de nota aangegeven ontwikkelingen wordt een voorkeursvolgorde voor transformatie van vrijkomend zorgvastgoed gegeven:
1. bestemmen voor (zwaardere) zorg;
2. ombouwen naar zelfstandige ouderenwoningen;
3. ombouwen ten behoeve van uitstroom van mensen in de maatschappelijke opvang;
4. ombouwen naar wonen voor jongeren en eventueel studenten;
5. slopen en in de nieuwbouw de volgorde realiseren zoals hiervoor aangegeven.

Het betreft een voorkeursvolgorde. Ieder pand dat leeg komt staat op een specifieke plek, in een eigen omgeving, en heeft specifieke mogelijkheden voor herbestemming.

□ *Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018*

In het programma Ouderenhuisvesting 2015-2018 (vaststelling medio 2015) wordt invulling gegeven aan de opgave voor de stad om voor de ouderen van nu te beschikken over geschikte huisvesting en voorbereid te zijn op de tempoversnelling in de vergrijzing vanaf 2020.
Het programma is onder meer gebaseerd op de huidige vraag- en aanbodanalyse, maar het zoeken naar oplossingen als gevolg van nieuwe wensen en de veranderende vraag als gevolg van de dynamiek in de samenleving behoren eveneens tot het doel. Het programma moet dan ook niet te worden opgevat als een statisch uitgangspunt. Ontwikkelingen worden gevolgd en daarop zal flexibel worden ingespeeld.
In stadsdelen/gebieden waar geschiktheid én betaalbaarheid beide niet in balans zijn, is het vinden van een geschikte, betaalbare woning voor ouderen met een lager inkomen moeilijk. Dit probleem doet zich vooral voor in de vooroorlogse stad, onder andere in Zuid. In deze gebieden zijn weinig geschikte betaalbare woningen en kan het aanbod aan ouderen onvoldoende worden vergroot door bestaande woningen voor ouderen te labelen. Gelijktijdig is (onder andere) Zuid een gebied waar het aantal ouderen de komende 15 jaar het meeste toeneemt. Het probleem van de keuzevrijheid en het beperkte aanbod speelt dus niet alleen nu, maar zeker ook in de nabije toekomst.

In het programma wordt ingezet op zeven programmapunten:
1. Extra woningen voor ouderen door nieuwbouw, renovatie en transformatie;
2. Woningaanpassingen en verhuisindicatie;
3. Woningen voor ouderen labelen en voorrangsregels;
4. Betaalbaarheid en huurbeleid;
5. Maatwerk;
6. Vrijkomend zorgvastgoed;
7. Programmateam ouderenhuisvesting.

Ruimtelijk zijn met name de programmapunten 1 en 6 van belang. Bij het programmapunt 'Vrijkomend zorgvastgoed' wordt voorgesteld om bij sloop-nieuwbouw van een verzorgingscomplex minimaal 30% sociale huurwoningen voor ouderen terug te bouwen in gebieden met relatief weinig sociale huurwoningen, ongeacht of het een corporatie of een particuliere investeerder betreft. Het is wenselijk dat verzorgingshuizen die de functie van intramurale zorg verliezen, hun functie van ouderenhuisvesting behouden. De Nota Met Zorg Wonen 2014 bevat de voorkeursvolgorde voor transformatie van vrijkomend zorgvastgoed.

□ *college B&W*

In het 'Coalitieakkoord 2014-2018 – Amsterdam is van iedereen' heeft het College van burgemeester en wethouders afgesproken dat er meer woningen nodig zijn, vooral betaalbare huurwoningen. Voor middeninkomens wordt stevig ingezet op een groter aanbod betaalbare huurwoningen. Daarnaast wil het bestuur meer ruimte geven aan de stad door Amsterdammers de ruimte te geven om te snoeien in de regels. Het coalitieakkoord bevat de volgende afspraken/doelen die (mede) een relatie hebben met het bestemmingsplan:
- De bouwproductie wordt opgevoerd naar 5.000 woningen per jaar in 2018. Een deel van de nieuw te bouwen woningen is specifiek gericht op jongeren en ouderen. Binnen de sociale sector komen er minimaal 500 woningen per jaar bij.

Stadsdeel

□ *Huisvesting van Maatschappelijke Voorzieningen in Stadsdeel Zuid (2011)*

In de beleidsnota Huisvesting van Maatschappelijke Voorzieningen worden de sociaal-ruimtelijke opgaven per beleidsterrein benoemd voor Zuid (jeugd, kunst en cultuur, Wet maatschappelijke ondersteuning/participatie en dienstverlening en sport). Bekeken wordt waar maatschappelijke voorzieningen in stand gehouden dienen te worden en waar er kansen liggen voor efficiënter gebruik. Stadsdeel Zuid is een populair stadsdeel met veel maatschappelijke, sport en culturele voorzieningen. Er zijn geen grote tekorten aan maatschappelijke voorzieningen op wijkniveau.

Per wijk wordt in de beleidsnota een uitwerking gemaakt. Waarbij de volgende criteria gehanteerd worden:
- sluit aan bij de opgave/vraag uit de buurt;
- goed uitvoerbare programmering, beheer en exploitatie;
- spreiding en clustering.

□ *Bestuursakkoord Zuid*

In het 'Bestuursakkoord stadsdeel Zuid 2014-2018 - Ruimte voor werk en betrokkenheid in Zuid' is afgesproken dat ruimte wordt gegeven aan de bewoners en ondernemers in Stadsdeel Zuid. Speerpunten in het bestuursakkoord zijn het middensegment en transformatie. Op de woningmarkt moeten er meer huurwoningen in het middensegment komen, zowel in nieuwbouw als in bestaande bouw door middel van transformatie van panden. Door meer ruimte voor ondernemers komen er meer banen.
Het bestuursakkoord bevat de volgende afspraken/doelen die (mede) een relatie hebben met het bestemmingsplan:
- In te starten nieuwbouwprojecten wordt de ambitie uitgesproken om vijftig procent van de woningen in de categorie 'modale huurwoningen' te realiseren.
- De transformatie van leegstaande gebouwen naar andere functies wordt gestimuleerd, waarbij een transformatie naar wonen de voorkeur heeft.
- Bestemmingsplannen worden flexibel gemaakt en mengformules, ondersteunende horeca, broedplaatsen en tijdelijke initiatieven krijgen de ruimte.
- Mocht tussen de hoeveelheid parkeerplaatsen en verkeersveiligheid frictie ontstaan, dan gaat verkeersveiligheid boven parkeerplaatsen.

3.3.4. Nota parkeren in Zuid

Van toepassing is de nota 'Parkeren in Zuid'', geactualiseerde versie van 2014.

De visie parkeerbeleid van het Stadsdeel Zuid is:

"Het parkeerbeleid van stadsdeel Zuid is gericht op het vergroten van de beschikbaarheid van parkeerplaatsen met het doel de bereikbaarheid te verbeteren".
Naast het reguleren van het parkeren middels parkeergelden en –vergunningen wil het stadsdeel ook het aantal parkeerplaatsen uitbreiden. In de openbare ruimte zal dit, vooral in de 19e -eeuwse wijken, lastig zijn.

Hier richt het stadsdeel zich op behoud van de plaatsen die er nu al zijn. Uitbreiding moet gevonden worden in de realisering van parkeergarages.
De realisering van parkeergarages kan in principe op 3 manieren:
1. de bouw van buurtgarages;
2. garages bij (ver-)nieuwbouw;
3. plusplaatsen bij (ver-)nieuwbouw.

Voor het onderhavige project is 2. aan de orde:
"Bij (ver-)nieuwbouwprojecten stelt het stadsdeel de eis dat de parkeerbehoefte van de bewoners en/of werknemers van het betreffende gebouw of complex in een garage moet worden opgevangen. In sommige gevallen geldt dit ook voor de parkeerbehoefte van bezoekers".

Als parkeernorm binnen de ring A10 wordt gehanteerd:
voor de vrije sector (huur of koop) **1 parkeerplaats** per woning **op eigen terrein**. Dit betekent dus 29 parkeerplaatsen voor bewoners.
Daarnaast zullen er een aantal parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor de maatschappelijke functies. Aan de hand van een aanwezigheidsschema is berekend dat totaal 54,2 (55) parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn **(zie bijlage 3)**.
Vastgesteld kan worden dat met het maken van 67 parkeerplaatsen op eigen terrein meer dan voldoende parkeergelegenheid bij en in het complex aanwezig is.

Hoewel een parkeergarage onder het erf in het bestemmingsplan op de locatie niet rechtstreeks mogelijk is, maar uitsluitend – onder voorwaarden – middels een bevoegdheid van het dagelijks bestuur voor afwijking van de bouwregels, kan vastgesteld worden dat het realiseren van een parkeergarage bij een verbouwplan als het onderhavige in feite een 'must' is.

3.3.5 Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Museumkwartier - Valeriusbuurt", dat op 25 mei 2011 (gewijzigd) is vastgesteld en 5 oktober 2011 grotendeels onherroepelijk is geworden.
De bestemming van de gronden Valeriusplein 9 is **"Maatschappelijk"** (**art. 14**).
Op grond van de regels in het bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming de volgende soorten gebruik toegestaan:

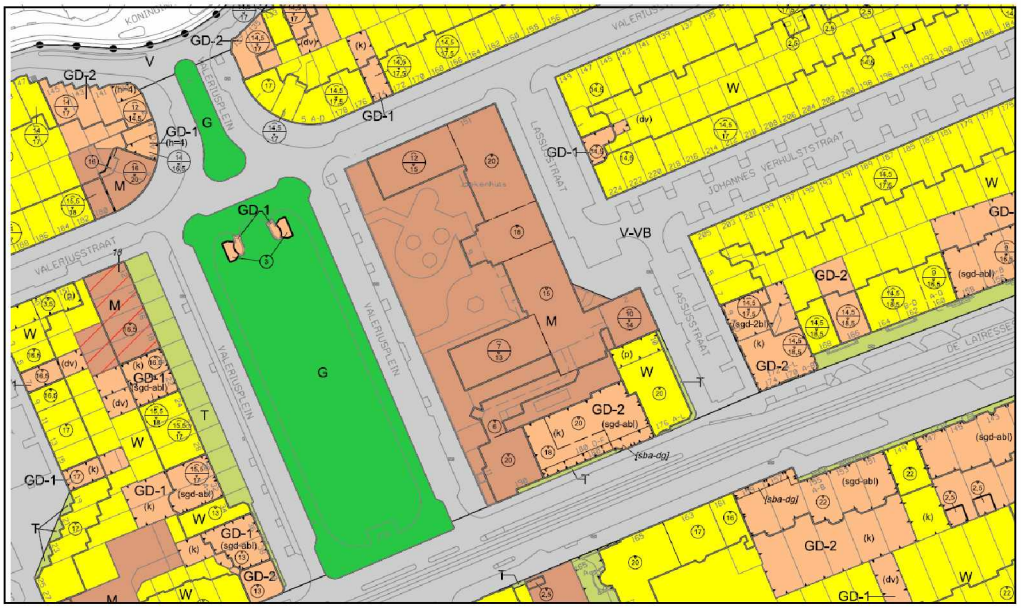
Artikel 14 Maatschappelijk 14.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- maatschappelijke dienstverlening;
- ondersteunende horeca (een maximum netto vloeroppervlak van 10% van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie);
- ondersteunende detailhandel (maximum netto vloeroppervlak van 25% van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie, tot een maximum van 200 m2).

Onder Maatschappelijke dienstverlening wordt verstaan: "1.50 maatschappelijke dienstverlening
Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen."

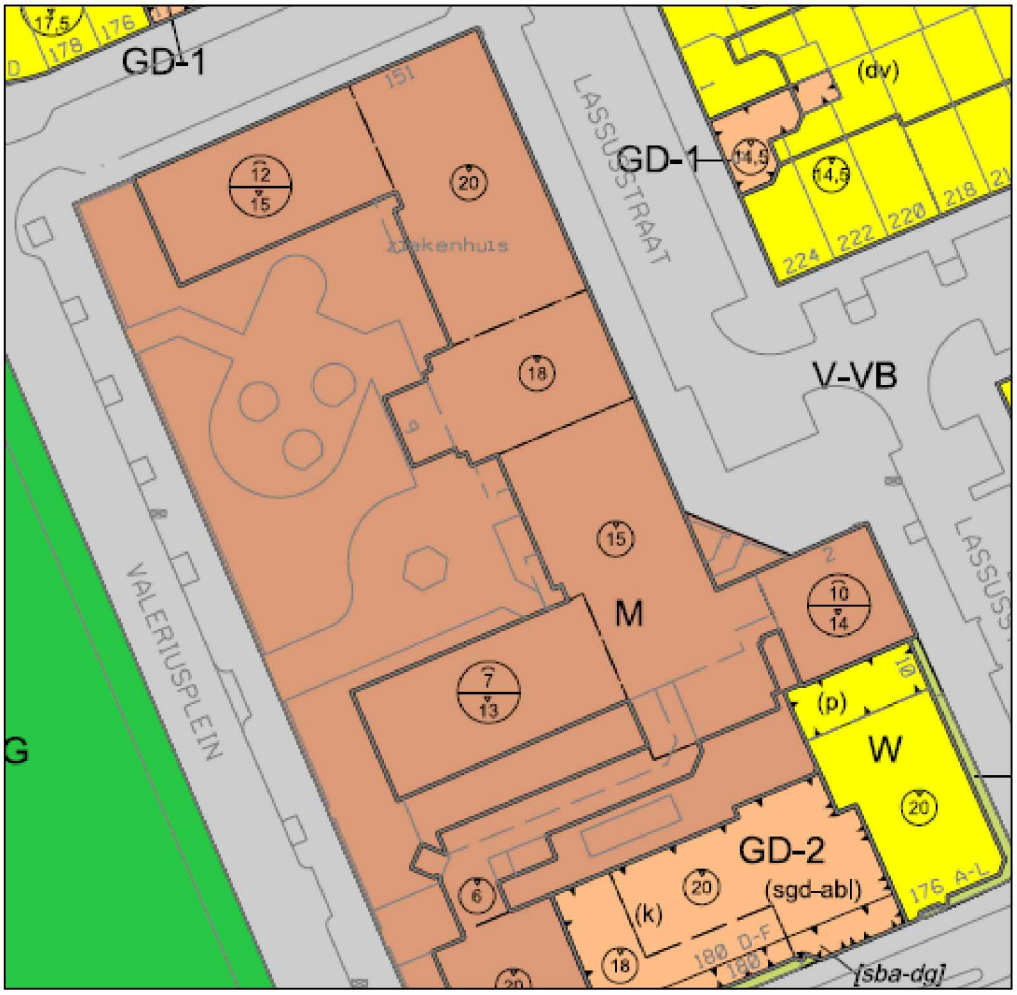
Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse mogelijkheid om de bestemming 'Maatschappelijk' om te zetten naar een andere of ruimere bestemming.

Wanneer sprake is van maatschappelijke voorzieningen op de beganegrond en wonen op de verdiepingen ligt in de rede opnieuw te kiezen voor de bestemming **"Maatschappelijk"**, met de toevoeging dat op de verdiepingen een specifieke woonvorm voor ouderen mogelijk is.

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" zijn de aanvullende bestemmingen 'ondersteunende horeca' en 'ondersteunende detailhandel' mogelijk (zie ook **bijlage 2**).



afb. 8 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan



afb. 9 De bestemming van het gebouw uitvergroot.

De strijdigheden van de voorgenomen ingreep zijn:

functioneel: Met name op de verdiepingen zal sprake zijn van de woonfunctie, hetgeen in de bestemming “Maatschappelijk” niet mogelijk is.
Daarnaast zijn de gewenste consumentenverzorgende voorzieningen en het (ondergeschikt) toegankelijk zijn voor buurtbewoners van de ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel eveneens formeel niet binnen de bestemming “Maatschappelijk” mogelijk.

De gemeente heeft aangegeven, dat een woonfunctie op de verdiepingen en maatschappelijke functies (ca. 25 % van gebouwoppervlak), in de vorm van zorg- en aanverwante voorzieningen op de beganegrond, het meest doelmatige gebruik is van het leeggekomen gebouw van de voormalige Valeriuskliniek (zie pag. 2). Het door de initiatiefnemer gevraagde programma voor het gebouw past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente, zoals aangegeven is in paragraaf 3.3..

fysiek: De bouwhoogte van het hoofdgebouw zal na de verbouwing grotendeels 18,20 m’ bedragen, terwijl de toegestane bouwhoogten voor het centrale gedeelte max.18,00 m’ bedraagt, voor het noordelijk gedeelte max. 20,00 m’ en voor het zuidelijk gedeelte max. 15,00 m’.

Onderkend is dat de verbeelding van het bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestaand hoogte van het gebouw. De overschrijding van de bouwhoogten vanwege de ‘optopping’ van het gebouw is - in relatie met de bestaande hoogte – beperkt.
Door de gemeente is aangegeven, dat deze geringe overschrijding ten opzichte van de bestaande bouwhoogte stedenbouwkundig niet onaanvaardbaar is.

Voor de vleugels zijn de aangegeven bouwhoogten (max. 15,00 m’ voor de noordelijke vleugel en max. 13,00 m’ voor de zuidelijke vleugel) niet toereikend voor het verbouw-programma.

Ook hiervan is aangegeven, dat – mede gezien de huidige opbouw van de vleugels van het gebouw met de ‘pergola’-constructie’ - mag worden afgeweken.

Een afwijking ten aanzien van de bestaande gebouwcontour is ook het aanbrengen van balkons. Deze worden gezien als een kwaliteit, die bij de woningen voor de doelgroep ouderen onontbeerlijk is.

Ook dit wordt door de gemeente onderschreven en als aanvaardbaar aangemerkt.

Tenslotte is ook het maken van een parkeergarage binnen de bestemming “Maatschappelijk” niet mogelijk; in de bestemmingsomschrijving van artikel 14 wordt aangegeven een parkeergarage in de kelder uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse parkeergarage'.
Deze aanduiding is niet aanwezig.

Het realiseren van specifieke woningen voor de doelgroep ouderen, waarvan de politieke en huisvestelijke actualiteit is vastgesteld, leidt impliciet tot de behoefte aan bijbehorende parkeercapaciteit. Aangezien dit niet op de openbare ruimte kan worden afgewenteld en het bouwen van een ondergrondse parkeergarage niet leidt tot een verdichting van de stedenbouwkundige samenhang, kan vastgesteld worden dat het realiseren van een parkeergarage bij het verbouwd pand, stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

In art. 14 lid 4.3 is overigens in het bestemmingsplan de mogelijkheid van afwijken van de bouwregels ten behoeve van een kelder onder voorwaarden mogelijk gemaakt:

"Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 14.2.1 en 14.2.2 onder f een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:

a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
c. de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;
d. indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal0,80 meter boven op het dak;
e. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin".

Zoals in de voorgaande paragraaf reeds is vastgesteld behoort het realiseren van een parkeergarage op eigen terrein – waar ruimtelijk mogelijk - bij een verbouwplan in principe tot het eisenpakket van de gemeente. Hoewel in het vigerende plan dit niet direct is geregeld, kan gesteld worden dat het realiseren van een parkeergarage op eigen terrein past binnen het ruimtelijke beleid van het stadsdeel Zuid.
Overigens zijn in de huidige situatie binnen het complex geen parkeerplaatsen aanwezig, waardoor de parkeerbehoefte geheel op de openbare ruimte wordt / werd afgewenteld. De nieuwe situatie met de parkeergarage los derhalve een groot probleem op.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Provinciale Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo *"behoud door ontwikkeling"*, waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op *'regionale identiteit'* en *'ruimtelijke kwaliteit'.*
Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een overwegend interne verbouwing van een bestaand pand, alsmede van aanpassingen in de gevels, kan volstaan worden met toetsing aan de gemeentelijke welstandsnota.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De stadsdelen en de centrale stad hebben gezamenlijk een nieuwe welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota draagt de naam 'De Schoonheid van Amsterdam 2013' en is per 9 september 2013 in werking getreden. Hiermee zijn vijftien stadsdeel-welstandsnota's vervangen door één nota die geldt voor de hele stad.

Op het gebouw Valeriusplein 9 is het volgende van toepassing:

Ruimtelijk systeem	19de-eeuwse Ring (3)
Deel van een ruimtelijk systeem	Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)
Gebied	Concertgebouwbuurt (0324)
Niveau van welstand	Bijzonder welstandsniveau
Monument	Nee
Orde	Orde 3

De verbouw van het pand ten behoeve van de ouderenwoningen op de verdiepingen en de zorg- en recreatieve voorzieningen op de beganegrond vindt grotendeels plaats binnen de huidige contouren van het gebouw. De bouwmassa zal met name op de vleugels enige

aanpassing ondergaan, waarbij de huidige 'pergola'-constructies vervallen en worden vervangen door een terugliggende laag op de 3e verdieping (zie ook hiervoor blz. 7).
De gevelindelingen zullen binnen het huidige ordening en karakteristiek worden aangepast aan de nieuw functie.
De materiaal- en kleurtoepassing blijven als bestaand.
Tenslotte kan worden vermeld dat de parkeergarage zich geheel onder het maaiveld bevindt, zodat hier geen welstandscriterium van toepassing is.

Een en ander betekent dat de aan de welstandscriteria ten aanzien van 'ligging', 'massa', 'architectonische uitwerking' en 'materiaal en kleur', geheel wordt voldaan, voor zover dit ook met het bestaande gebouw het geval was.

Het bouwplan is aan de 'Commissie voor Welstand en Monumenten' ter beoordeling aangeboden.
2 september 2015 is een 'akkoord op hoofdlijnen' verkregen, waarbij nog een aantal detailleringen zullen moeten worden overlegd, alsmede bemonstering van de materialen.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

Bij de onderhavige ontwikkeling is sprake van een interne verbouwing van een bestaand pand en aanpassingen van de gevels.
Ingrijpend is de realisering van een parkeergarage in 5 lagen onder de voorruimte van de U-vormige bebouwing.

5.1.1 Milieueffectrapportage

Het plan betreft de verbouw van een bestaand gebouw ten behoeve van ouderenwoningen met zorg- en recreatieve voorzieningen op de beganegrond en de realisering van een ondergrondse parkeergarage/kelder onder het voorterrein (eigen erf).
Door de beperkte omvang van het bouwvoornemen en de ligging in het stedelijk gebied is er geen sprake van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. Het opstellen van een Milieu-Effect- Rapportage is niet noodzakelijk.

5.1.2 Bodem en grondwater

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. De grond is licht verontreinigd, maar vanaf ca. 5,00 schoon.
De betreffende rapportage(s) is (zijn) bij de gemeente beschikbaar of zullen worden toegevoegd aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.1.3 Watertoets

Watercompensatie is niet nodig omdat het verhard oppervlak niet toeneemt.
In verband met het maken van een parkeerkelder in 5 lagen onder het voorterrein is het noodzakelijk, dat de invloed daarvan op de grondwaterstromen en grond-waterstand in de directe omgeving van de parkeerkelder wordt onderzocht.

Er is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij is vastgesteld dat er geen nadelige invloed op de omgeving aan de orde is.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Het onderhavige initiatief betreft de omzetting van een maatschappelijke functie annex dienstverlening naar een woonfunctie met medische zorg- en recreatieve voorzieningen op de beganegrond.
Een en ander geschiedt in een woongebied, waar ook veel mengvormen voorkomen van wonen op de verdieping en niet-woonfuncties op de beganegrond.
De omzetting kan worden geacht geen nadelige milieugevolgen te hebben voor de aanwezige woningen.

5.1.5 Geluid

De nieuwe woningen zijn een geluidgevoelige functie, maar de straten er om heen hebben een 30km-regime, zodat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Wel zal bij de in te dienen bouwtekeningen moeten worden verantwoord, dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald.
Er komt een akoestische verantwoording met als uitgangspunt een hogere waarde dan genoemd in het bouwbesluit.

5.2 Verkeersaspecten

Gezien de verkeersintensiteiten in de huidige situatie kan verondersteld worden, dat de omzetting van een maatschappelijke functie naar wonen op de verdiepingen, met maatschappelijke / medische zorgvoorzieningen op de beganegrond, geen noemenswaardige veranderingen te weeg zal brengen ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen in de omringende straten (in vergelijking uiteraard met de situatie destijds met een volledig functionerend medisch centrum).

Ten aanzien van het parkeren is hiervoor reeds aangegeven, dat aan het project een ondergrondse parkeergarage op eigen terrein wordt toegevoegd. De parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Het aantal woningen is 29. Wanneer de parkeerbehoefte van de maatschappelijke voorzieningen wordt berekend tegen de achtergrond van het aanwezigheidsschema, blijkt dat in het ongunstigste geval de totale parkeerbehoefte 62 is (nog zonder mee rekenen van aandeel bewoners).
Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage is 67, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Zie voor een beschouwing van de parkeerbalans **bijlage 3.**

Met betrekking tot het fiets-parkeren kan worden vermeld, dat op de beganegrond in de zuidvleugel een fietsenberging is geprojecteerd met ruimte voor tenminste 20 fietsen.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.
15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.
Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.
De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de omzetting van een maatschappelijke functie naar wonen gemengd met medische zorgvoorzieningen wijzigt de situatie ter plaatse zich – in dit verband - niet substantieel; een en ander heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.
In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder het Bevi. Transport van gevaarlijke stoffen is in de omgeving niet aan de orde.
Wel kunnen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd over de A 10. De planlocatie ligt op ca. 1.500 m' van genoemde weg en ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied.
Het aspect 'externe veiligheid' is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

5.5 Leidingen

De functionele omzetting vindt plaats *binnen* de hoofdvorm van een bestaand pand; de interne verbouwing verstoort geen doorgaande buis- en/of telecom- leidingen.
Over de bouw van de parkeergarage is overleg geweest met Liander met als uitkomst dat voor het plaatsen van de damwanden er gietijzeren gasleidingen in de omgeving dienen te worden verwijderd.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

In het overleg met het Bureau Monumentenzorg & Archeologie is vastgesteld dat dit aspect voor het onderhavige initiatief niet van toepassing is.

5.7 Flora en Fauna

Voor de bescherming van diersoorten is de Flora en Faunawet (april 2002) en de gedragscode van de gemeente Amsterdam van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de en faunawet.

De verbouw van het pand Valeriusplein 9 vindt plaats binnen de contouren van het bestaande gebouw en vormt derhalve op zich geen bedreiging van al dan niet beschermde planten- of diersoorten.
De bouw van de ondergrondse parkeergarage vindt echter plaats op het voorterrein van het gebouw, dat momenteel is ingericht als entreegebied met toegangspaden en als siertuin met lage beplanting en enkele bomen.
In het kader van het verzoek om een kapvergunning heeft 'Copijn - Tuin en Landschaps-architecten', Gageldijk 4 f, 3506 GD Utrecht, d.d. 6 augustus 2015 een beschrijving gegeven van de bestaande inrichting van het voorterrein en de kwaliteit van de groenopstand.
Vervolgens wordt tevens een herplantingsplan beschreven.
(zie voor deze beschouwing op de 'uitwerking ontwerp' en de 'materialisatie' **bijlage 4**).

Inmiddels is er een akkoord voor het herplantingsplan (beschikbaar bij de gemeente) en is de kapvergunning verleend. Er is geen aanleiding aanwezig voor een nader onderzoek in het kader van de flora en fauna.

5.8 Duurzaamheidaspecten

Een duurzame stad zoekt de balans tussen het welbevinden van mensen, de zorg voor het milieu en economische voordelen. Amsterdam wil internationaal een voorloper zijn op het gebied van duurzaamheid en streeft een fikse vermindering na van de CO2 uitstoot: in 2025 moet die 40% lager zijn dan in 1990.
Voor de volledige ambities op milieu en duurzaamheid wordt verwezen naar het Milieubeleidsplan Amsterdam; hier wordt alleen ingegaan op een aantal speerpunten die direct raken aan bouwen en wonen.

Speerpunten:
- Energiebesparing door gerichte investeringen in de bestaande woningvoorraad;
- Duurzaam bouwen;
- Flexibel bouwen;
- Beperking watergebruik

Duurzaam bouwen:

Het bouwen van woningen kan in meerdere opzichten bijdragen aan een duurzame stad:
- bouwen van energiezuinige woningen, met aandacht voor isolatie, ventilatie en een gezond binnenklimaat;
- gebruik van milieuvriendelijke en duurzame materialen, zoals het afzien van tropisch hardhout en milieuvervuilende verf;
- het ontwikkelen van duurzame gebouwen (hergebruik van gebouwen of materialen);
- duurzame stedenbouw met oog voor mens en milieu. Dit is met name een onderwerp van ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling.

Maatregelen in dit verband bij het onderhavige project zijn:
-- energiezuinig collectief verwarmen;
-- een hoge isolatie van de gevels;
-- warmte-terug-win installatie voor het gehele gebouw.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Overleg met omwonenden

De initiatiefnemer heeft een informatie-/ inloopavond georganiseerd d.d. 1 oktober 2015. Daar waren ook enkele gemeentelijke vertegenwoordigers aanwezig. Geconstateerd kon worden, dat de getoonde plannen zeer positief werden ontvangen. Er zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

6.2 Bezonningsstudie

Door [redacted] is een bezonningsstudie verricht. De bevindingen zijn neergelegd in de notitie met kenmerk 251-3014 d.d. 10 augustus 2015, aangevuld 6 november 2015.
Er wordt in deze studie getoetst conform **de TNO-norm**. Er wordt hierbij uitgegaan van de **strenge norm**.
Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende **drie** uren per etmaal.
Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning *aan*sluitend plaatsvindt.

In de bezonningsstudie (als bijlage aan het onderhavige document toegevoegd) is er over het gehele jaar op een aantal data gekeken naar de slagschaduw veroorzaakt door het pand Valeriusplein 9, zowel met de huidige omvang als met de nieuwe toestand. Zo is de invloed van de vergroting van het gebouw zichtbaar gemaakt.

Bestaande situatie

In de huidige vorm hebben de woningen van de Valeriusstraat naast het gebouw naar gelang de dag en het gekozen tijdstip over 1, 2 of 3 bouwlagen geen zonlicht.
In het begin van het jaar – tussen 21 januari en 21 maart – zullen de woningen op de beganegrond en ter plaatse van de hoek Valeriusstraat-Lassusstraat ook op de eerste en tweede verdieping niet voldoen aan de strenge TNO-norm, daar deze woningen tot 21 maart geen 3 uur zonlicht krijgen.

Nieuwe situatie

Het pand Valeriusplein wordt aan de beide vleugels en in het middenstuk opgehoogd.

Uit de bezonningsstudie komt naar voren dat de invloed van het opbouwen aan de Lassusstraat minimaal is, de woningen aan de Lassusstraat zullen allemaal voldoen aan de strenge norm van TNO.

Door de *verhoging aan de Valeriusstraat zullen de hier boven in de bestaande toestand genoemde woningen* niet voldoen aan de strenge TNO norm, maar zal de beschreven belemmering (slagschaduw) met 1 verdieping omhoog gaan.
Dit heeft tot gevolg dat nog enkele panden extra aan de Valeriusstraat op de eerste verdieping niet meer aan de strenge norm van TNO zullen voldoen.

Doordat tevens de zon iets later achter het hoekgebouw vandaan komt zal de slagschaduw op de gevel van de Valeriusstraat breder worden, waardoor ook voor 1 woning extra op de beganegrond geldt, dat deze niet meer voldoet aan de strenge norm.

Overigens kan hierbij worden aangetekend dat de ophoging van het pand - aan de Valeriusstraat-zijde en aan de Lassusstraat zijde tot de middenpartij - **binnen** het bestemmingsplan past en derhalve alle extra belemmeringen en nadelige gevolgen inzake de slagschaduw binnen het bouwrecht valt dat wordt uitgevoerd.

De woningen en kantoren aan de Lairessestraat zijde zullen in dit kader geen nadelige gevolgen hebben, aangezien de schaduw daar niet komt.

Conclusie:

In de nieuwe toestand van het pand Valeriusplein - waar de verhoging overigens binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan wordt uitgevoerd - zullen, zoals hierboven beschreven, een aantal belendende woningen niet meer aan de strenge norm van TNO voldoen.

Voor de overige bebouwingen zal de verhoging van het pand geen gevolgen hebben qua slagschaduw.

Het rapport met de bezonningsstudie zal separaat aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

6.3. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

De concept- ruimtelijke onderbouwing zal worden aangeboden aan de gebruikelijke instanties ten behoeve van een reactie:

Tervisielegging ontwerp

In de onderhavige procedure is het niet noodzakelijk dat het plan ter visie wordt gelegd.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeente raad is niet aan de orde.

Met betrekking tot de onderhavige planontwikkeling is reeds een Besluitbrief beschikbaar, waaraan het plan getoetst zal worden.

6.4. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Valeriusplein BV, Prins Hendriklaan 21, 1075 AZ, Amsterdam

De kosten van de verbouwing en de realisering van de (parkeer-)kelder zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschaderisico zal tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard) overeenkomst worden gesloten.

Tevens zal er een anterieure overeenkomst worden opgemaakt om te regelen dat de kosten, die het stadsdeel maakt door de initiatiefnemer worden vergoed.

Bijlage 1

Valeriusplein 9
Opstelling Maatschappelijk t.o.v. wonen

Bestaande gebouw

Kelder	383 m2	
Begane grond	2284 m2	
Eerste verdieping	2162 m2	
Tweede verdieping	2162 m2	
Derde verdieping	1515 m2	
Vierde verdieping	595 m2	
Vijfde verdieping	79 m2	
Totaal BVO	9180 m2	25% = 2295

Maatschappelijk nieuwe toestand

Kelder -1	1290 m2*	Opslag zorgburo, opslagruimte ondersteunende horeca, opslagruimte bij indicatieve bestemming begane grond, revalidatie bad, revalidatieruimte tbv fysiotherapie en gedeelte technische ruimte.
Begane grond	859 m2	Kantoor Zorgburo, ondersteunende horeca, dagrecreatie bewoners, indicatief Huisarts, apotheek, fysio, kapper etc.
Eerste verdieping	182 m2	Lassustraat zijde logeer en verpleegafdeling met open en gesloten verpleegkamers.
Tweede verdieping	182 m2	Lassusstraat zijde met gesloten verpleegafdeling.
Derde verdieping	120 m2	techniek Lassusatraat gebouw en slaapkamers verplegend personeel.
Totaal	2633 m2	

* In de kelder -1 is 325 m2 technische ruimten welke voor zowel maatschappelijk als woningen gebruikt wordt.
Hiervan is 25% opgenomen in de totale oppervlakte van de kelder -1.
Alle ruimten zullen een gezamenlijke luchtbehandeling en verwarmingsinstallatie krijgen

Bijlage 2

Toelichting op de aanvullende functies bij het wooncomplex voor ouderen 'Valeriusplein'

In de plint komen units voor maatschappelijke dienstverlening en aanverwante voorzieningen.

Gedacht moet worden aan:

a. onderdelen van de gezondheidszorg en welzijnszorg, een **huisarts, tandarts, fysiotherapie,** enz. ;
b. ondersteunende voorzieningen zoals **'ondersteunende horeca'** (lichte vorm van horeca /café) en **'ondersteunende detailhandel'**;
c. **'consumentenverzorgende voorzieningen'**, zoals bv. een kapper, manicure/pedicure of een schoonheids-salon.
d. Tenslotte wordt de mogelijkheid om een **apotheekruimte** in het gebouw te vestigen open gehouden.

De nabijheid en directe bereikbaarheid van deze voorzieningen ten behoeve van de bewoners van het ouderen-complex is een belangrijke kwaliteit voor deze specifieke doelgroep. Het is uiteraard echter voor het draagvlak / gezonde exploitatie van deze voorzieningen noodzakelijk, dat ook door niet-bewoners hiervan gebruik kan worden gemaakt.

De genoemde **functies onder a.** vallen binnen de definitie van 'maatschappelijke dienstverlening' en daarmee binnen de bestemming 'Maatschappelijk', zoals deze o.a. wordt gehanteerd in het bestemmingsplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt'.
De precieze omvang van deze functies is nog niet uitgekristalliseerd. Een verdere uitwerking daarvan is weinig controversieel.

Ook de **functies onder b.** - 'ondersteunende detailhandel' en 'ondersteunende horeca' - kunnen zonder bezwaar worden toegevoegd aan de hoofdbestemming 'Maatschappelijk'.

Ondersteunende detailhandel is *'niet-zelfstandige detailhandel, die wordt gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is en welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie'.*

Ondersteunende horeca is *'niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of 4, die gerealiseerd wordt binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie'*

Voor deze functies is een eerste indicatie van de omvang wel wenselijk geacht.

Gedacht wordt aan ondersteunende horeca in combinatie met ondersteunende detailhandel, zijnde een convenience store.
In eerste instantie is het streven gericht op het realiseren van 130 m2 op de begane grond en 130 m2 opslag in de kelder.
Het deel ondersteunende horeca zal **max. 200 m2** bedragen. De convenience-gedeelte, zijnde ondersteunende detailhandel, zal derhalve **max. 60 m2** bedragen.
Deze functies zullen tevens voor de buurt beschikbaar zijn. Hiervoor zullen beide functies ook vanaf de openbare ruimte betreedbaar zijn. Gezien de aard en omvang van de horeca kan geconcludeerd worden dat deze slechts beperkt beschikbaar is voor de buurt als gewone lichte horeca.

Zowel de ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel zullen beide onder de 10% van de hoofdfunctie van maatschappelijk blijven.

Hoewel uitbreiding van *zelfstandige* horeca niet gewenst is, lijkt er geen bezwaar te bestaan om deze horeca in de omgevingsvergunning als gedeeltelijke openbare horeca op te nemen. Dat de ondersteunende horeca tevens een buurtfunctie krijgt en daarmee in ondergeschikte mate c.q. incidenteel toegankelijk zal zijn voor buurtbewoners, wordt niet als knelpunt gezien. Deze vorm van horeca kan derhalve gezien worden als niet ongewenste uitbreiding van de bestemming.

De **functies onder c.** vallen *niet* onder de begripsbepaling ‘maatschappelijke doeleinden’ en kunnen niet binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ worden gerealiseerd.
Toch wordt de consumentenverzorgende dienstverlening in het voorliggende complex, met woningen voor ouderen en met een aanzienlijke aandeel van maatschappelijke voorzieningen, als een zeer wenselijke, zo niet noodzakelijke, component gezien.
Het in de directe nabijheid ter beschikking hebben van deze voorzieningen voor de gebruikers, waar onder waarschijnlijk ook bejaarden en minder validen, moet gezien worden als een onlosmakelijk onderdeel van de te bieden kwaliteit in dit complex. Dat de genoemde functies tevens een buurtfunctie zullen krijgen en daarmee in ondergeschikte mate c.q. incidenteel toegankelijk zijn voor buurtbewoners, wordt niet als knelpunt gezien.

De **functie onder d.** is in feite een winkel, maar wel één met een sociaal-medisch karakter. Ook de gewenste nabijheid en gemakkelijke bereikbaarheid voor bewoners in het betreffende complex is hierbij een belangrijke overweging.
De eventuele apotheek zal een maximaal een oppervlak van 130 m2 krijgen.

Conclusie

Een aantal voorgestelde aanvullende functies zijn binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ mogelijk; andere moeten beoordeeld worden als inherent aan de kwaliteitsdoelstelling voor het betreffende complex en middels de omgevingsvergunning expliciet voor deze locatie worden toegestaan.

Bijlage 3

Onderzoek van parkeerbalans van het Project Valeriusplein met verschillende scenario´s

Toegepast is de nota Parkeren in Zuid, geactualiseerde versie 2014.

Het project omvat 29 woningen voor 50+ -ers en ruim 2600m2 maatschappelijke en ondersteunende ruimten.
In het project is een parkeergarage opgenomen voor **67** auto's.
De parkeernorm voor de woningen is **1 parkeerplaats per woning;** derhalve moeten **29** parkeerplaatsen toegerekende worden aan de woningen.
Voor de overige functie zijn derhalve **38** parkeerplaatsen beschikbaar.

Deze functies zijn in principe 'maatschappelijk' of kunnen daaraan – mede gezien de aard van en samenhang met het complex – als inherent daaraan beschouwd worden (zie **bijlage 2**).
Dit maakt het gewenst ook de met deze functie opgeroepen parkeerbehoefte (aan de hand van de eigen specifieke parkeernorm) te onderzoeken en te bezien of de in het project opgenomen parkeergarage deze behoefte voldoende kan dekken.

Parkeerbalans: 3 scenario's

Omdat het in deze fase van ontwikkeling nog niet mogelijk is een definitief programma voor alle maatschappelijke en aanverwante functies te geven, zijn ten behoeve van de parkeerbalans drie scenario's onderzocht.

- □ Scenario I: Het gehele maatschappelijke programma zal functioneren als ondersteunend aan de bewoners;
- □ Scenario II: Een deel van het maatschappelijke programma zal (deels) tevens zelfstandig functioneren;
- □ Scenario III: het gehele maatschappelijke programma zal zelfstandig functioneren.

Aangezien de maatschappelijke functies ook altijd zullen functioneren ten behoeve van de bewoners van het complex, zal scenario III in de praktijk niet plaats vinden. Met scenario III wordt wel een indicatie gegeven van het in theorie maximaal benodigd aantal parkeerplaatsen.
Voor zover mogelijk wordt in de scenario's uitgegaan van de functies waarvan het reeds duidelijk is dat deze een noodzakelijk en passend programmaonderdeel zijn van het hier betreffende complex met ouderenwoningen. Om een indruk te krijgen van de totale parkeerbehoefte zijn voor een deel van het maatschappelijke programma indicatieve cijfers gehanteerd.

Scenario I

In dit scenario wordt ervan uitgegaan dat het gehele maatschappelijke programma zal functioneren als ondersteunend aan de bewoners van het complex.

Het aantal m2 maatschappelijke functies dient 25 % van het totaal aantal bruto m2 van het complex te omvatten; dit is berekend op **2633 m2.**

Uitgaande van een parkeernorm van **1,5 per 100 m2** bvo (herleid uit bijlage 3 van de nota Parkeren Zuid) komt dit op een theoretische behoefte van **40** parkeerplaatsen.
Uitgangspunt in dit scenario is echter dat de maatschappelijke functies uitsluitend door de bewoners gebruikt gaan worden, zodat door het maatschappelijke programma geen extra parkeerbehoefte wordt gegenereerd.
Een in ieder geval verantwoorde aanname van het gebruik door bewoners van deze voorzieningen is 50%. Dit 'reduceert' de parkeerbehoefte tot **20** parkeerplaatsen

Conclusie

Daarmee komt de totale parkeerbehoefte (29 + 20) uit op 49 parkeerplaatsen, zodat de parkeergarage met 67 parkeerplaatsen in ruime mate voldoet aan de parkeerbehoefte in dit scenario.

Scenario II

In dit scenario wordt er van uitgegaan dat een deel van het maatschappelijke programma niet uitsluitend door de bewoners gebruikt gaat worden, maar tevens (deels) zelfstandig zal functioneren.

Zoals aangegeven in bijlage 2 zullen de maatschappelijke functies – vanwege het noodzakelijke draagvlak – ook door niet bewoners van het complex bezocht kunnen (moeten) worden. Ook kan worden gedacht aan de situatie dat de huisarts en/of fysiotherapeut uitgroeit tot een groepspraktijk. Daarmee zou de parkeerbehoefte van deze maatschappelijke functies in theorie kunnen verdubbelen. Het kan ook zo zijn dat de consumenten-verzorgende dienstverlening (bijvoorbeeld de kapper) tevens een buurtfunctie gaat vervullen. Dat geldt ook voor de ondersteunende horeca, als deze een buurtfunctie zou krijgen waar buurtbewoners voor de gezelligheid afspreken om een kopje koffie te drinken of incidenteel een buurtvergadering te organiseren.

Daar staat echter tegenover dat het bij dit tevens (deels) zelfstandig functioneren in de praktijk zal gaan om het vervullen van een buurtfunctie. Buurtbewoners die gebruik willen maken van de maatschappelijke voorzieningen in het complex zullen veelal niet met de auto maar lopend of met de fiets komen.
Daarmee zal de parkeerbehoefte ten opzichte van scenario I niet of nauwelijks toenemen.

Overigens blijkt uit scenario III dat er voldoende ruimte in de parkeergarage is om een (lichte) toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Conclusie

Verwacht kan worden dat de parkeerbehoefte in dit scenario niet of nauwelijks tot extra parkeerbehoefte zal leiden en dat de parkeergarage met 67 parkeerplaatsen ook in dit geval in ruime mate voldoet aan de parkeerbehoefte.

Scenario III

In dit scenario wordt er van uitgegaan dat het volledige maatschappelijke programma zelfstandig functioneert. Aangezien de maatschappelijke functies ook altijd en met name zullen functioneren ten behoeve van de bewoners van het complex, zal dit in de praktijk niet aan de orde zijn. Dit scenario geeft echter wel een goede indicatie van het in theorie maximaal benodigde aantal parkeerplaatsen.

De volgende programmaonderdelen zijn daarin opgenomen:

Huisarts	100 m2	2 behandelkamers,	parkeernorm 1,5 per behandelkamer	=	3 p's
Tandarts	100 m2	2 behandelkamers,	idem		3 p's
Fysio	100 m2	2 behandelkamers,	idem		3 p's

Consumenten verzorgende dienstverlening (kapper, manicure/pedicure, schoonheidssalon)
(wordt niet expliciet genoemd in de tabel van bijlage 3 van de nota Parkeren in Zuid en derhalve hier als 'winkel' aangemerkt)

	240 m2	parkeernorm 2,5 per 100 m2 bvo	6 p's
Apotheek	130 m2	parkeernorm 1,7 per 100 m2 bvo	2 p's

Horeca en detailhandel zijn *'ondersteunend'* (zie bijlage 2)

Horeca	200 m2	parkeernorm is 4 p's voor een **café**	4 p's
Detailhandel	60 m2	parkeernorm is 2,5 per 100 m2 bvo	1,5 p's

Totaal	930 m2		

Rest :

Maatschapp.	1.703 m2	à 1,5	26 p's

Vervolgens worden de resultaten afgezet tegen het aanwezigheids-percentage (zie bijlage 2 van de nota Parkeren in Zuid). De 'koopavond' wordt hierbij niet relevant geacht.

Functie	p's	(%) werkdag ochtend	-middag	-avond	zaterdag-middag	-avond	zondag-middag
Wonen	29	(50) **15**	(60) **18**	(100) **29**	(60) **18**	(60) **18**	(70) **21**
Huisarts	3	(100) **3**	(100) **3**	(30) **1**	(15) **0.5**	(5) -)	(5) -)
Tandarts	3	**3**	**3**	**1**	**0,5**	-) **1**	-) **1**
Fysio	3	**3**	**3**	**1**	**0,5**	-)	-)
Con. Verz.	6	(30) **2**	(70) **4,5**	(20) **1,5**	(100) **6**	-	-
Apotheek	2	**1**	**2**	**1**	**2**	-	-
Detailh.	1,5	**0,5**	**1**	**1,5**	**1,5**	-	-
Horeca	4	(30) **1,5**	(40) **1,5**	(90) **4**	(75) **3**	(100) **4**	(45) **2**
Maatsch.	26	(100) **26**	(100) **26**	(50) **13**	(50) **13**	(50) **13**	(50) **13**
		55	**62**	**53**	**45**	**36**	**37**

Conclusie

Daarmee komt in dit scenario de totale parkeerbehoefte uit op maximaal **62** parkeerplaatsen. Ook deze parkeerbehoefte past in de te realiseren parkeergarage met 67 parkeerplaatsen.

Hoewel dit scenario zich in de praktijk niet zal voordoen, geeft het aan dat er bij scenario II (indien een deel van het maatschappelijke programma niet uitsluitend door de bewoners gebruikt zal gaan worden, maar tevens - deels - zelfstandig zal functioneren) in de parkeerkelder voldoende parkeerruimte voorhanden zal zijn.

Bijlage 4

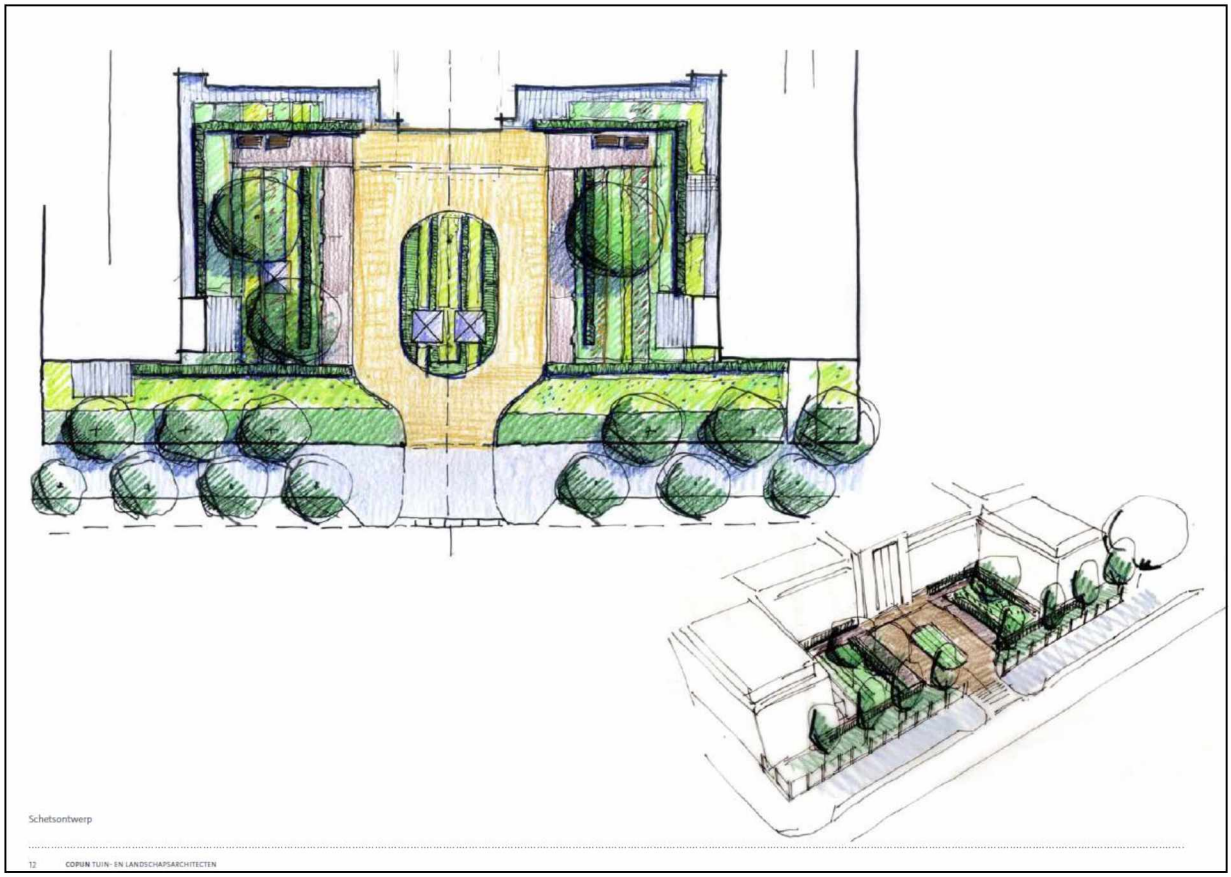
Beschouwing 'Uitwerking Ontwerp' (blz. 13) van Copijn Tuin en Landschapsarchitecten uit het herplantingsplan van 6 augustus 2015.

Uitwerking Ontwerp

Het ontwerpconcept is uitgewerkt in een ontwerp met een heldere verdeling tussen de verharding van gebakken klinkers en de tuin met hagen en lange lijnen beplanting. Het middengedeelte, met centraal in de as de twee lichtkoepels, een vlakverdeling met lage hagen en vast planten. Aan beide zijkanten komen hogere hagen en bestaat de lage beplanting uit siergrassen, vaste planten en wintergroene bodembedekkers en enkele solitaire struiken.
In tuin komen drie nieuwe bomen terug. In het zuidelijke deel een tulpenboom (Liriodendron tullipifera) die voldoende ruimte heeft om uit te groeien tot een beeldbepalende grote solitaire boom. In het noordelijke deel komen twee Japanse iepen (Zelkova serrata), robuuste bomen die voor deze ruimte niet al te groot worden. Langs het hek, vlak naast de rand van de ondergrondse kelder komen winterlindes (Tilia cordata "Greenspire"), dezelfde bomen die we ook hebben toegepast bij de vensterrand van de tuinen van het Rijks Museum in Amsterdam. De lindes staan het zelfde ritme als de iepen die in het trottoir staan van de openbare ruimte. Achter het hek komt een wintergroene bodembedekkende beplanting zodat het zicht op de tuin op ooghoogte vanuit de openbare ruimte optimaal blijft. In totaal worden in de binnetuing bomen aangeplant, plantmaat minimaal 25/30.

Materialisatie

- Bestrating van gebakken klinkers
- Terrassen en paden van betonsteen met natuursteenslijtlaag
- Hagen: Beuken, hulst en Buxus
- Onderbeplanting: Vinca, vaste planten en siergrassen
- Heesters: solitaire (groep-) heesters als roos, jasmijn en hortensia
- Bomen
    - 1 Liriodendron tulipifera
    - 2 Zelkova serrata
    - 6 Tilia cordata"Greenspire"



Schetsontwerp Copijn – inrichting voorterrein.