Raadsadres van 8 juni 2018

Bewoners en omwonenden van het bouwblok tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade hebben opgemerkt dat de volgens het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte hoger is dat de bestaande hoogte. Volgens bewoners wordt hiermee het beschermde stadsgezicht ernstig aangetast. Ook vrezen zij voor sloopwerkzaamheden. Per 1 april 2018 is Plan Zuid aangewezen als beschermd stadsgezicht en het bedoelde bouwblok maakt daar onderdeel van uit. Het bouwblok is een omvangrijk complex met allerlei bijzondere en waardevolle architectonische details, aldus bewoners en omwonenden. Alleen aan de westzijde van het bouwblok is aangesloten bij de bestaande bouwhoogte. Hier ligt volgens het aanwijzingsbesluit het accent. Bij alle andere gebouwen is een hogere bouwhoogte toegestaan, zodat het mogelijk is om elk willekeurig pand te verhogen. Hierdoor is het mogelijke het accent, dat nu op de westelijke hoek ligt, te veranderen. Volgens bewoners en omwonenden voorkomt het bestemmingsplan niet dat de architectonische en stedenbouwkundige structuur wordt aangetast. Om die reden verzoeken zij het vigerende bestemmingsplan zo te herzien dat alleen de bestaande bouwhoogte wordt toegestaan. Verder verzoeken zij een voorbereidingsbesluit te nemen zodat er een aanhoudingsplicht geldt voor ongewenste ontwikkelingen.

Beantwoording

Plan Zuid
Volgens de kaart Beschermd stadsgezicht Plan Zuid, dat bij het aanwijzingsbesluit behoort, loopt de grens van het gebied op de De Lairessestraat. Dit betekent dat het bedoelde bouwblok net binnen de begrenzing van Plan Zuid ligt.

Bestemmingsplan
Het bouwblok ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt". Binnen het bouwblok rusten op de panden de bestemmingen "Wonen", "Gemengd -2" en "Maatschappelijk", met elk onderscheidende bouwhoogtes. Opvallend is dat de maximaal toegestane bouwhoogte voor het westelijke deel varieert van 16 meter tot maximaal 20 meter en dat de rest van het bouwblok in oostelijke richting een maximale bouwhoogte van 22 meter heeft.

Beschermd stadsgezicht
Tot 1 juli 2016 was de aanwijzing van een beschermd stadsgezicht neergelegd in artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Deze wet is vervallen en deels vervangen door de Erfgoedwet. In laatste genoemde wet is in artikel 3.7 bepaald dat Onze Minister een cultuurgoed van bijzondere cultuurhistorische betekenis kan aanwijzen. Op grond van artikel 9.1 van de Erfgoedwet blijven de bepalingen van hoofdstuk IV van de Monumentenwet 1988 (over het beschermde stadsgezicht) van toepassing tot de Omgevingswet in werking treedt. Dit betekent dat Plan Zuid op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen en dat de gemeenteraad op grond van artikel 36 verplicht blijft om ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast te stellen. De Monumentenwet 1988 biedt namelijk geen bescherming, dus de bescherming moet goed in bestemmingsplannen geïmplementeerd zijn.

Hoewel in het aanwijzingsbesluit van 4 oktober 2017 staat dat het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" voldoet aan de beschermingsvereiste is het te kort door de bocht om bij een eventuele weigering om het bestemmingsplan te herzien te verwijzen naar dit aanwijzingsbesluit. Om die reden dient inhoudelijk te worden getoetst in hoeverre een hogere bouwhoogte het beschermde stadsgezicht aantast. Het kan immers zo zijn dat het

bestemmingsplan in zijn algemeen voldoende bescherming biedt, maar bijvoorbeeld net bij dit bouwblok onvoldoende.

In de folder "Stads- en dorpsgezichten en het bestemmingsplan", uitgegeven door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, staat beschreven hoe je de cultuurhistorische waarde van die gezichten het beste in een bestemmingsplan verankeren. Het geldt als handreiking voor gemeenten. Er staat dat "de cultuurhistorische waarde van de gezichten wordt beschermd door bij veranderingen rekening te houden met het bijzondere karakter." Het gaat er niet om om het gebied te bevriezen, maar het uitgangspunt is dat de historische structuur en ruimtelijke karakteristiek van het gebied behouden blijft en vooral versterkt en benut wordt bij ontwikkelingen. Er is in de folder een stappenplan opgenomen dat je kan doorlopen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Met name stap 4 is op dit moment van belang: hoe veranker je optimaal de kwaliteit van het gezicht in de toelichting, regels en verbeelding van het beschermende bestemmingsplan:

- Dubbelbestemming: dit is vrij gebruikelijk. In de regels krijgt de bescherming van het gezicht vorm. Het is echter ook mogelijk om de bestemming zelf (dus "Wonen" of "Groen") regels op te nemen. De omschrijving gaat in op de doelstelling en de te beschermen cultuurhistorische waarde. Bouwregels voor de bebouwde ruimte en aanlegregels voor de onbebouwde ruimte zijn gericht op het behoud en versterken van het bijzondere karakter.
- Adviesinstantie: de welstand- en monumentencommissie of andere deskundige wordt als adviesinstantie opgenomen bij bijvoorbeeld een omgevingsvergunning of flexibiliteitsbepaling. Er dient dan wel voldoende kennis bij de gemeente te zijn.
- Verbeelding: de begrenzing van het beschermde stadsgezicht wordt weergegeven op de verbeelding, waarbij ruimtelijke karakteristieken zoals historische rooilijnen, beeldbepalende panden en zichtrelaties wordt opgenomen.

Als voorbeeld wordt verwezen naar het bestemmingsplan "Oostelijke binnenstad" waarin met een dubbelbestemming de stedenbouwkundige waarde is beschermd. In dat bestemmingsplan hebben alle gronden die binnen het beschermde stadsgezicht liggen de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie" gekregen. In de doeleindenomschrijving staat: de gronden aangewezen voor "Waarde-cultuurhistorie" zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen -orde 1, -orde 2 en -orde 3. In de bouwregels zijn beperkingen opgenomen en er is een sloopvergunningplicht opgenomen.

<u>Planregeling</u>

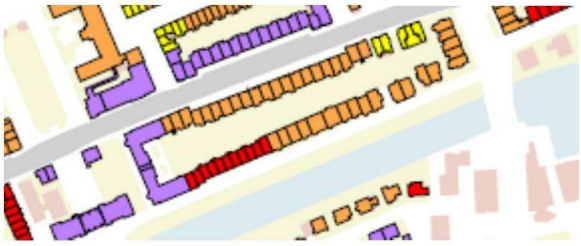
Allereerst stel ik vast dat er op de verbeelding van het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" geen dubbelbestemming, aanduiding of iets van dien aard is opgenomen om het beschermd stadsgezicht te onderscheiden van de rest van het plangebied. Dat hoeft ook niet per definitie. Het kan ook in de planregels worden geïmplementeerd. Als ik de bestemmingen van het bouwblok bekijk, zie ik echter noch binnen de bestemming "Wonen", "Gemengd -2" of "Maatschappelijk" in de doeleindenomschrijving de te beschermen cultuurhistorische waarden beschreven noch zie ik in de bouwregels beperkingen staan. Ook als ik in de plantoelichting lees, zie niets over Plan Zuid staan.



Los van de vraag of het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" voldoende bescherming biedt aan het beschermde stadsgezicht, dient de vraag te worden beantwoord of de bouwhoogte van het bedoelde bouwblok bescherming behoeft en/of een hogere bouwhoogte dan de bestaande aan de aanwijzing van het beschermde stadsgezicht afbreuk doet.

Aan het bestemmingsplan ligt het "Cultuurhistorische advies over bouwhoogtes in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt" opgesteld door Bureau Monumenten & Archeologie, ten grondslag. In dat rapport is geadviseerd over de cultuurhistorisch waardebepaling van bouwhoogtes. In dit rapport staat kort samengevat dat de architectuur in de Valeriusbuurt esthetisch gezien gemiddeld van kwaliteit is. Bij de beoordeling van de bouwhoogtes wordt nadrukkelijk gekeken of panden deel uitmaken van een grotere architectonische eenheid. Binnen een architectuureenheid kunnen hoogteverschillen aanwezig zijn, zeker wanneer de ontwerper uitging van een symmetrische opzet met accenten in het midden en of op de uiteinden. De woningbouwblokken die tot stand kwamen op basis van Plan Zuid zijn vaak als één geheel ontworpen. De bouwhoogte wordt per architectuureenheid bepaald. Aangesloten wordt bij de ordewaarding.

- Orde 1: hier geldt vaststelling van de bestaande hoogte per pand. Voor wijzigingen is een monumentenvergunning nodig.
- Orde 2: bouwhoogte wordt per pand vastgesteld.
- Orde 3 en basisorde: panden in zone A of B-waardering per pand vaststellen. Als sprake is van een architectuureenheid, dan per eenheid.





Op de Ordekaart (zie uitsnede hierboven) is te zien dat het westelijke deel en deels het zuidelijke deel van het bouwblok Orde 1 en Orde 2 panden betreft (1). Dit betekent dat de bestaande hoogte moet worden vastgelegd (dat is voor de Orde 2 panden niet gebeurd). De rest van het bouwblok zijn orde 3 en basisorde panden (2).

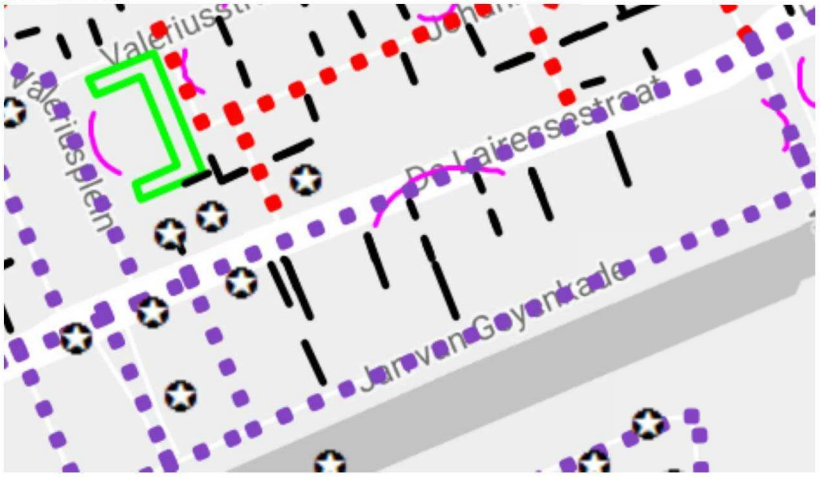
1) De Orde 1- panden hebben 5-7 bouwlagen met een plat dak (zie hieronder rood aangeduid). In het bestemmingsplan zijn hier verschillende bouwhoogtes tussen 16 tot 20 meter opgenomen. Hier lijkt voor de Orde 1-panden bij de bestaande hoogte te zijn aangesloten.





2) Deze panden hebben 3-4 bouwlagen met kap (maximaal 16 meter?). Een maximale bouwhoogte van 22 meter, zoals vastgesteld in het geldende bestemmingsplan, biedt zeer ruime bouwmogelijkheden.

Blijkens de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit ligt het bouwblok in zone A.





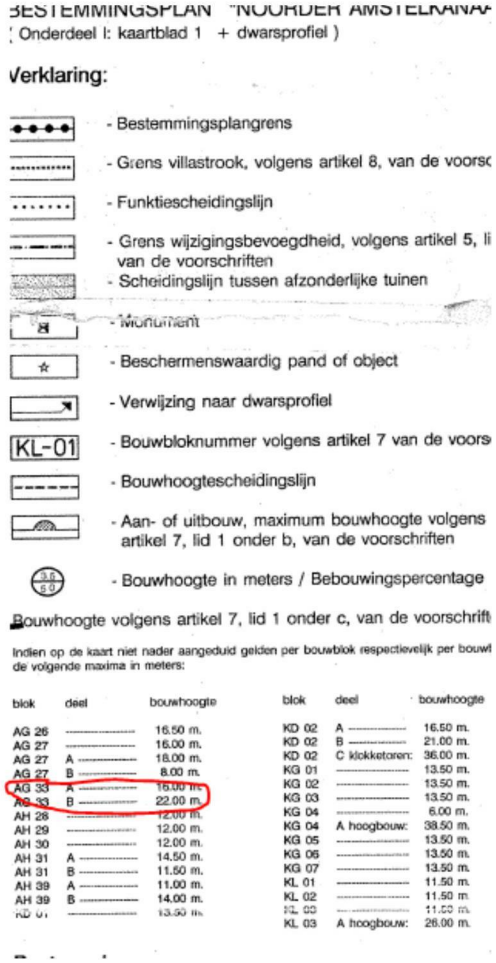
Vastgesteld kan worden, gezien de ligging van de panden in zone A en orde 3- panden, dat de bebouwing een belangrijke bijdrage levert aan de zone-waardering. Verder is uit bovenstaande kaart af te leiden dat bepaalde delen van het bouwblok deel uitmaken van een architectuureenheden. Betekent dit dat er van 1 maximale bouwhoogte binnen deze architectuureenheid en/of het gehele blok moet worden uitgegaan? -> **voorleggen aan M&A.**

In par. 4.2.1. van het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" is ingegaan op de bouwhoogte. Verder staat hier dat BMA geen specifiek onderzoek heeft verricht in de Valeriusbuurt omdat in deze buurt de bestaande rechten gebaseerd zijn op de bestaande (planologische?) situatie. Binnen dit overige deel van het plangebied geldt op grond van de geldende bestemmingsplannen voor elk pand een bouwhoogtecategorie die een minimale en maximale goot- en bouwhoogte kennen. De maximum bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan overgenomen en bieden voldoende bouwmogelijkheden zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit wordt aangetast. Op deze manier worden bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden maximaal beschermd en wordt bij minder beeldbepalende panden/blokken enige flexibiliteit in bouwmogelijkheden aangebracht, aldus de plantoelichting.

Verder staat in de plantoelichting dat voor de panden die binnen een waardevolle architectuureenheid (vanuit de ordekaart) vallen één maximale goot- en bouwhoogte is opgenomen op in het bestemmingsplan. Deze maximale goot- en bouwhoogte is gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte die in de bestaande situatie voorkomt binnen de architectuureenheid. Uitgangspunt is dat deze maximale goot- en bouwhoogte niet hoger mag zijn dan nu op basis van de bouwverordening 1984 is toegestaan. Wanneer binnen een architectuureenheid goothoogtes variëren van 12 tot 14 meter is de maximale goothoogte binnen de hele architectuureenheid maximaal 14 meter. Dit principe geldt ook voor de maximum bouwhoogte binnen een architectuureenheid.

<u>Vorige bestemmingsplan</u>
Voorheen gold het bestemmingsplan "Noorder Amstelkanaal" voor het bedoelde bouwblok.





BESTEMMINGSPLAN "NOORDER AMSTELKANAA
(Onderdeel I: kaartblad 1 + dwarsprofiel)

Verklaring:

- Bestemmingsplangrens
- Grens villastrook, volgens artikel 8, van de voorsc
- Funktiescheidingslijn
- Grens wijzigingsbevoegdheid, volgens artikel 5, li van de voorschriften
- Scheidingslijn tussen afzonderlijke tuinen
- Monument
- Beschermenswaardig pand of object
- Verwijzing naar dwarsprofiel
- Bouwbloknummer volgens artikel 7 van de voors
- Bouwhoogtescheidingslijn
- Aan- of uitbouw, maximum bouwhoogte volgens artikel 7, lid 1 onder b, van de voorschriften
- Bouwhoogte in meters / Bebouwingspercentage

Bouwhoogte volgens artikel 7, lid 1 onder c, van de voorschrift

Indien op de kaart niet nader aangeduid gelden per bouwblok respectievelijk per bouwl de volgende maxima in meters:

blok	deel	bouwhoogte
AG 26		16.50 m.
AG 27		16.00 m.
AG 27	A	18.00 m.
AG 27	B	8.00 m.
AG 33	A	16.00 m.
AG 33	B	22.00 m.
AH 28		12.00 m.
AH 29		12.00 m.
AH 30		12.00 m.
AH 31	A	14.50 m.
AH 31	B	11.50 m.
AH 39	A	11.00 m.
AH 39	B	14.00 m.
KD 01		13.50 m.

blok	deel	bouwhoogte
KD 02	A	16.50 m.
KD 02	B	21.00 m.
KD 02	C klokketoren:	36.00 m.
KG 01		13.50 m.
KG 02		13.50 m.
KG 03		13.50 m.
KG 04		6.00 m.
KG 04	A hoogbouw:	38.50 m.
KG 05		13.50 m.
KG 06		13.50 m.
KG 07		13.50 m.
KL 01		11.50 m.
KL 02		11.50 m.
KL 03		11.50 m.
KL 03	A hoogbouw:	26.00 m.

Voor het westelijke (monumentale) deel gold, voor zover ik van de verbeelding kan aflezen, een maximale bouwhoogte van 16 meter en voor het overige deel 22 meter. AG 33 A en B lijkt te zijn verwisseld en verkeerd te zijn overgenomen. In ieder geval voor B gold op grond van dit bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 16 meter, maar is het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" 22 meter overgenomen. Dit is duidelijk een vergissing.

<u>Vraag</u>

De vraag die vervolgens gesteld dient te worden is of een hogere maximale bouwhoogte afbreuk zal doen aan de orde-waardering en/of het beschermde stadsgezicht. -> **voorleggen aan M&A.**