From: [redacted]
To: [redacted]
Subject: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden
Date: Saturday, May 16, 2020 6:17:15 PM

Voor de bouwkosten is bruto oppervlakte grof berekend

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 mei 2020 09:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

Het metrage van 2600 m² dat ik gisteren doorstuurde klopt niet, het is eerder 1900 m², waar dat in de bestaande situatie 1100 m² voor de panden samen is.

Ik ga een advies proberen op te stellen o.b.v. de gegevens die ik heb.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 21:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

Hoi [redacted],

Ik heb ook nog even in de oude vergunningen zitten speuren, maar ik heb geen kaart gevonden (overigens ook niet online) van de hoofdtransportleiding, ik ben wel nieuwsgierig wat waternet er van vind.

Verder neem ik aan dat de aanvrager ook geen onderbouwing heeft aangeleverd bij het stuk toch?

Andere punten zijn wat mij betreft de volgende:

In de aanvraag zitten namelijk heel erg veel kantoormeters, waarvan ik niet denk dat we heel happig zouden zijn geweest om die te gaan vergunnen (immers ook strijd met de vestigingsgrootte).

De ingetekende kantoormeters zijn ca. 770 m² tegenover ca. 440 m² gezondheidszorg, ca. 140 m² overige gebruiksruimte en ca. 110 m² Gemeenschappelijke verkeersruimten.

Nu suggereren ze uiteraard dat die kantoren ten goede zouden moeten komen aan de zorgfunctie, maar dat lijkt mij niet zo knip en klaar.

Mocht het hele gebouw als zorginstelling worden geplaatst en ze doen aan sloop-nieuwbouw, dan zouden er m.i. voor de 2600 m² bruto volgens de CROW normen voor ziekenhuis minimaal 26 (centrum) of 31 (schil centrum) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Als gezondheidscentrum gaat het per behandelkamer, maar ook dat blijkt niet uit de tekeningen.

Dit lijken mij wel punten die we normaal gesproken onderbouwd moeten zien en waarvan we niet zomaar afwijken en dus ruimtelijke problematische aspecten.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 16:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

Maar even voor de duidelijkheid. Hoe weet je dat hier een hoofdtransportleiding ligt? Dat moet toch op de kaart zijn weergegeven? Ik begrijp het even niet?

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday, May 14, 2020 16:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

[redacted],

Een ontheffing van Bouwverordening wordt gelijk met de omgevingsvergunning gegeven.

Nu is alleen een deugdelijke afstemming mat de waternet nodig.

Of dat je een algemene voorwaarde stelt dat elke uitbreiding aan de achterzijde met Waternet afgestemd moet worden ivm de aanwezigheid van een ondergrondse transportriool. Kan zo iets voorlopig een oplossing zijn?

PS: in plaats van [redacted] is deze e-mail naar J[redacted] (cc) gestuurd.

Vriendelijk verzoek om voortaan deze tussencorrespondentie (ipv Eric) nar John te sturen.

Gr [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 13:01

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

En hoe snel wordt zo'n ontheffing verleend? Lijkt meer een uitvoeringshobbel als ik het zo lees, maar geen ruimtelijk obstakel. Hoe zit dat?

gr. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Thursday, May 14, 2020 12:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

Dag [redacted],

Van het harde eis vanuit de Bouwverordening (6 meter links en recht geen gebouwen en andere bouwwerken plaatsen) kan ontheffing verleent worden als:

- Het ondergrondse transportriool op de plattegrond en doorsnede tekeningen in kaart wordt gebracht

- En op deze tekeningen en het wijze van de uitvoering van het project dient de aanvrager een schriftelijke 'geen bezwaar' van desbetreffende Nutsbedrijf in te dienen (dat is denk ik Waternet riolering) in de form van een getekende afspraak met het Nutsbedrijf.

- Vervolgens dient het 'geen bezwaar' bij de beoordeling van de aanvraag bevestigd te worden. Deze omdat de eventuele belemmeringen aan het concrete transportriool enorme consequenties kunnen hebben voor een grote deel van dit gebied. De aanvrager dient, dus, hiervoor een snelle actie te nemen.

- Omdat de gegevens hierover ontbreken heb zelf ik nog geen advies van Waternet gevraagd.

Heb je voorlopig voldoende antwoord hierop?

Ik ben weer na 13:30 uur beschikbaar. Dan kan ik jullie verder hepen.

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 12:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: SPOED Ruimtelijke aspecten die een probleem zijn bij Emmastraat 42-44 en die verder beoordeeld moeten worden

Urgentie: Hoog

Beste [redacted]

We hebben met spoed jouw inbreng nodig. Dinsdag wordt het postzegelbestemmingsplan in de raad behandeld. Bij sommige raadsleden lijkt het beeld te leven dat als we voor dit adres een uitzondering maken qua bouwhoogte in het postzegelbestemmingsplan, dat dan het probleem is opgelost en dat dit bouwplan door kan gaan. Echter, ik heb van [redacted] begrepen dat je eerder hebt aangegeven dat er op meerdere aspecten dan alleen de bouwhoogte problemen zijn. Dus we willen de raad de volledige informatie geven voordat ze besluiten nemen.

In de mail hieronder heb je al de strijdigheden opgesomd. Hierin staat er in grote lijnen wat er allemaal speelt. Het is nu zaak om concreter duidelijk te krijgen: waar zit nu het grootste probleem met dit bouwplan? Als we jouw mail lezen, dan lijkt het niet alleen de bouwhoogte het grootste probleem maar eerder de rioolleiding. Maar kan daar niet van afgeweken worden? Of is dat een absoluut verbod?

We zijn nu bezig met een annotatie voor de wethouder voor de raadsvergadering van dinsdag. Voor deze annotatie hebben we wat diepere informatie nodig op dit punt en daar hebben we jou, samen met [redacted], hard bij nodig.

De vraag is dus: welke ruimtelijke aspecten zijn een probleem in de huidige aanvraag en moeten nog beoordeeld worden? Kan je ook dieper ingaan op de rioolkwestie en of daar van afgeweken kan worden?

We hebben deze info morgen nodig. Jouw inbreng als casemanager plus die van Ruben als juridisch planoloog zou voldoende moete zijn om hier antwoord op te kunnen geven.

Kan je ons helpen svp?

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 mei 2020 12:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag VVD duo raadslid Stijn Nijssen

Kijk hier staat al in grote lijnen wat er allemaal speelt. Het is nu zaak om echt duidelijk te krijgen: waar zit nu het grootste probleem met dit bouwplan. Als ik dit zie, lijkt niet alleen de bouwhoogte het grootste probleem maar eerder de rioolleiding. Maar kan daar niet van afweken worden? Of is dat een absoluut verbod?

Dat is waar we dieper moeten gaan graven.

Van: [redacted]
Verzonden: Tuesday, May 12, 2020 12:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Vraag VVD duo raadslid Stijn Nijssen

Hallo [redacted], ben je met deze antwoord tevreden:

PS: Omdat de aanvraag niet volledig is, heb ik niet nog verder dit plan en de strijdigheden onderzocht

De aangegeven oppervlakte zijn mijn grove schatting

1) wat houdt de aanvraag in?

De aanvraag betreft: het oprichten van een gebouw op een terrein, die komt vrij na het slopen van de gebouwen Emmastraat 42 en 44, met bestemming daarvan tot een gezondheidszorgfunctie inclusief de bijbehorende nevenfuncties;

Het volume van het nieuwbouw wordt daarbij vergroot door:

- extra bouwlaag (het nieuwbouw wordt hoger dan bestaande)

- aanbouw met dakterras, trap en hellingbaan worden aan de achterzijde buiten bouwvlak gemaakt

- een kelderbak (of souterrain) wordt onder beide adressen gemaakt

2) waar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan?

Het project is in strijd met het huidige bestemmingsplan, te weten met:

A. artikelen 5.2.1 en 14.2.1 (Bouwregels: Algemeen) van Maatschappelijk & Gemengd 1, omdat er aan de achterzijde en buiten bouwvlak op de twee percelen de volgende delen van het worden gemaakt

- een gedeelte van de kelder/souterrain, met daarop de gedeelten van de BG, dakterras, de 1e verdieping (oppervlakte nog niet berekend omdat de aanvraag op dit moment onvolledig is);

- de buitentrappen/hellingbanen aan de voor en achterzijde (ca 40 m2 geprojecteerde oppervlakte) en;

- een wolfskuil en koekoeken rondom het nieuwbouw (ca 24 m2 geprojecteerde oppervlakte);

B. artikel 5.2.2 (Bouwregels: Gebouwen) van Gemengd 1 onder e, omdat er wordt een nieuwe kelder/souterrain gebouwd;

C. artikel 5.4.2 (Niet-woonfuncties) van Gemengd 1, omdat de totale gebruiksoppervlakte (ca. 2.432 m2) in de nieuwe toestand ruim groter dan maximum toegestane 300 m2 zal worden

(de overgangsbepalingen kunnen niet in deze casus toegepast worden).

Het project is in strijd met de planologische regelingen in procedure (1e Herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt), te weten met:

D. artikel 14 (Maatschappelijk), lid 14.2.2 onder g, omdat de bestaande bouwhoogte overschrijden wordt;

E. artikel 5 (Gemengd 1), lid 5.2.2 onder f, omdat de bestaande bouwhoogte overschrijden wordt.

3) welke andere problemen spelen er nog?

De aanvraag is behoorlijk onvolledig ingediend, waarbij:

- voor het sloop- nieuwbouwproject wordt de aanvraagformulier voor de verbouwing gebruikt.

- Er is geen informatie of het project wel/niet kan voldoen aan de voorwaarde uit artikel 2.5.19 (Bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen), onder 2 van de Bouwverordening Amsterdam waarin is bepaalt dat "*binnen een strook van 6 m ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken"*, voor het bouwen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, worden gebouwd. Deze heeft betrekking op alle soorten van de werkzaamheden aan de achterzijde, inclusief de uitbreidingen en de uitvoering van het project.

  Nb: uit een eerdere onderzoek is gebleken dat aan de achterkant van het perceel een hoofdtransportriool ligt.

- Veel overige documenten zijn onvolledig en bij sommige zitten delen van een ander project .....(Jan van Gooienkade 1-2, van het zelfde initatiefnemer).

< Ik hoop dat het zo voldoende is. Laat me weten als ik er nog meer over onvolledige documenten moet schrijven ? >

Groet Amira

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

VTH Amsterdam Zuid, Team Bouw

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 12 mei 2020 09:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Vraag VVD duo raadslid Stijn Nijssen

Hi [redacted],

We hebben vragen gekregen over de aanvraag van het OLVG. Zou je voor de duidelijkheid nog even kunnen weergeven:

1) wat houdt de aanvraag in?

2) waar is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan?

3) welke andere problemen spelen er nog? (iets met in de uitvoering met een rioolleiding toch?)

Zou je ons hierop vandaag voor vanmiddag kunnen antwoorden? We moeten dit naar de wethouder communiceren.

Gr. [redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [redacted]

Verzonden: Tuesday, May 12, 2020 08:24

Aan: [redacted]

Onderwerp: Vraag VVD duo raadslid Stijn Nijssen

Dag [redacted],

Kunnen jullie onderstaande vraag van Nijssen van de VVD voorzien van een antwoord en meenemen in een nieuwe versie van de annotatie. Graag helemaal aan het begin een overzicht van vragen en antwoorden van raadsleden, dat vindt de wethouder handig. Als er nog meer komt vandaag, mail ik dat gelijk door. Deadline is 16.00 uur.

Dankjulliewel,

[redacted]

18 BP Valeriusbuurt. Er zit een 'docjteronderneming' van OLVG daar met grote waarde voor de buurt, nog meer nu met COVID zorg in OLVG oost. Ze willen al tijd verbouwen, hebben daar relatief positief contact over. Ze willen duurzaam verbouwen en in lijn me stadsaangezicht. Zijn absoluut geen vastgoedcowboys maar een ziekenhuisje. Wethouder biedt maatwerk, ga dit regelen met ze, is maatwerk. Anders amendement in raad.

Verstuurd vanaf mijn iPad