AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

Per aangetekende post
Het college van burgemeester en wethouder
van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam



Datum	8 juni 2018
Onze referentie	D455
Uw referentie	-
Afzender	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefoon	
Fax	

Betreft Beperken toegelaten bouwhoogte bouwblok De Lairessestraat - Jan van Goyenkade

Geacht College,

Bijgaand treft u aan een kopie van de brief van heden aan de gemeenteraad namens een groep omwonenden van het bouwblok tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade. In deze brief wordt geconstateerd dat het huidige bestemmingsplan ('Museumkwartier en Valeriusbuurt') – door de hierin toegestane maximum bouwhoogte voor dit bouwblok – een ernstige aantasting van het beschermd stadsgezicht mogelijk maakt.

In bijgaande brief wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien door de toegelaten maximum bouwhoogte voor de gebouwen in het bouwblok in overeenstemming te brengen met de feitelijke bestaande hoogte, zodat verhoging van deze gebouwen niet langer zonder meer is toegestaan.

Graag verzoek ik uw College de noodzakelijke raadsbesluiten voor te bereiden. Voorts verzoek ik uw College namens de Omwonenden alles in het werk te stellen om medewerking te weigeren aan vergunningaanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van het gevraagde voorbereidingsbesluit.

Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Deze algemene voorwaarden, die zijn in te zien op www.aim-advocaten.nl en op verzoek zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperkte aansprakelijkheid.

Een scan van deze brief zend ik via het elektronisch mailformulier op de website van de gemeente zekerheidshalve tevens naar de gemeentesecretaris.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage:

- Brief aan gemeenteraad met verzoek gedeeltelijke herziening bestemmingsplan

AIM | ADVOCATEN
VASTGOEDRECHT

Per aangetekende post en per email: info@gemeenteraad.amsterdam.nl
Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Datum	8 juni 2018
Onze referentie	D455
Uw referentie	-
Afzender	[redacted]
E-mail	[redacted]
Telefoon	[redacted]
Fax	

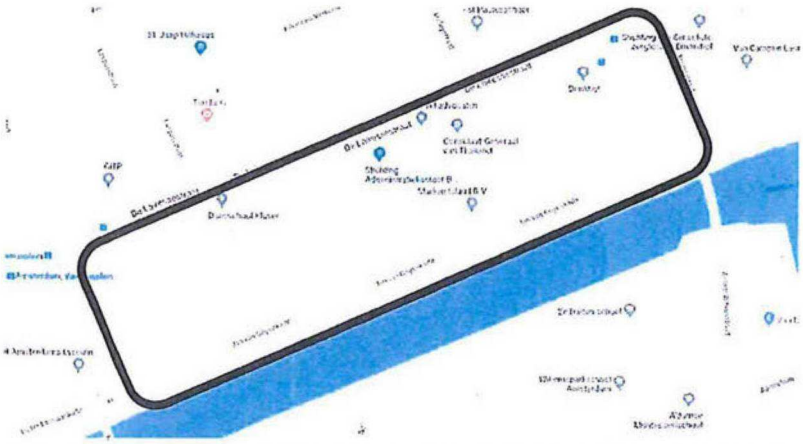
Betreft Verzoek gedeeltelijke herziening bestemmingsplan en nemen voorbereidingsbesluit

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tot mij hebben zich gewend de hierna genoemde bewoners van de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade (hierna gezamenlijk: **Omwonenden**):

Op alle dienstverlening door of namens AIM Advocaten B.V. zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 62926209. Deze algemene voorwaarden, die zijn in te zien op www.aim-advocaten.nl en op verzoek zullen worden toegezonden, bevatten onder meer een beperkte aansprakelijkheid.

De Omwonenden wonen allemaal in of hebben zicht op het bijzondere, monumentwaardige bouwblok gelegen tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade, zoals op de afbeelding hieronder aangeduid (hierna: **Bouwblok**).



Afbeelding 1. Het Bouwblok gelegen tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade.

De Omwonenden zijn verontrust over diverse sloop- en bouwplannen die voor dit Bouwblok zijn ingediend bij de gemeente. Dit betreft – onder meer – de hierna genoemde vergunningaanvragen, die weliswaar niet allemaal meer in behandeling zijn, maar wel illustratief zijn voor de sloop- en bouwintenties voor het Bouwblok:

a. Het ophogen van de De Lairessestraat 117 en 119 (OLO-nummer 3150955)
b. Het ophogen van de De Lairessestraat 145 en 147 (OLO-nummer 3082269)
c. Sloop en nieuwbouw van acht (!) bouwlagen aan de Jan van Goyenkade 1 (OLO-nummer 3576755)
d. Het ophogen van Emmastraat 42 (OLO-nummer 3576645)
e. Het ophogen van Emmastraat 44 (OLO-nummer 3575107)

Deze – en andere – initiatieven lijken voort te komen, enerzijds uit de sterk gestegen vastgoedprijzen en anderzijds uit de (te) ruime mogelijkheden, die het vigerende bestemmingsplan "Museumplein en Valeriusbuurt" voor dit bijzondere Bouwblok biedt.

Het Bouwblok is een belangrijk onderdeel van Plan Zuid

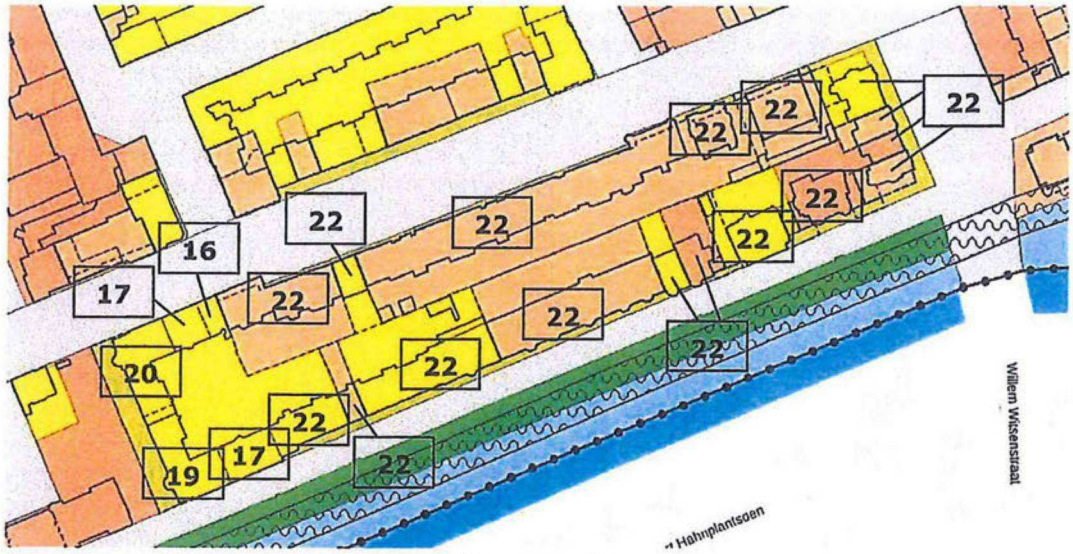
Het Bouwblok tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade is onderdeel van het Plan Zuid, dat per 1 april 2018 is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Plan Zuid (ontworpen door architect en stadsbouwmeester J.P. Berlage ruim 100 jaar geleden) wordt internationaal gerekend tot de belangrijkste stedenbouwkundige plannen uit de eerste helft van de twintigste eeuw. Het is een zeer omvangrijk complex op een consistente en harmonieuze bouwstijl ("Amsterdamse school") ontworpen en gebouwd met allerlei bijzondere en waardevolle architectonische details. In een brief aan de bewoners schrijft het stadsbestuur: *"Met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht erkent het Rijk heel expliciet de bijzondere waarden van Plan Zuid. Het Rijk wil dit graag behouden – ook voor toekomstige generaties".*

Het monumentwaardige Bouwblok tussen de De Lairessestraat en de Jan van Goyenkade vormt een belangrijk onderdeel van het Plan Zuid. Het grenst aan de westzijde aan het Amsterdams Lyceum (het oudste Lyceum van Nederland), ontworpen en gebouwd in 1920 door Herman en Jan Baanders in de stijl van de Amsterdamse school. Ondanks aanpassingen, die voor het moderne onderwijs noodzakelijk bleken, heeft het fraaie symmetrische gebouw tot op heden zijn oorspronkelijke karakter behouden. Daarnaast – als integraal onderdeel van het Bouwblok – bevindt zich het appartementencomplex Westhove, ontworpen in dezelfde periode als het Lyceum door de bekende architect Philip Anne Warners. Aan het andere uiteinde van het Bouwblok staan twee kapitale villa's uit dezelfde periode door dezelfde architect ontworpen (een van deze villa's betreft de Jan van Goyenkade 1, waarvoor een aanvraag is ingediend voor sloop en nieuwbouw van acht bouwlagen). Het merendeel van de panden in het Bouwblok zijn oorspronkelijk ontworpen en gebouwd als woonhuizen. Aan de kadezijde zijn inmiddels vrijwel alle gebouwen ook weer in gebruik als woonhuis. Aan de zijde van de De Lairessestraat staan diverse onder architectuur gebouwde woonhuizen alsmede enkele op zeer originele wijze vormgegeven kantoorgebouwen, allemaal met belangrijke kenmerken van de Amsterdamse school en uit diezelfde periode.

Het Bouwblok mist bescherming door te hoge uniforme maximum bouwhoogte

Met het bovenstaande als gegeven, is het voor de Omwonenden volstrekt onbegrijpelijk dat voor het overgrote deel van de gebouwen in dit monumentwaardige Bouwblok in het vigerende bestemmingsplan een uniforme maximum bouwhoogte van maar liefst 22 meter wordt toegestaan. Benadrukt wordt dat de in het bestemmingsplan toegelaten maximum bouwhoogte een bouwrecht geeft dat door aanwijzing van Plan Zuid als beschermd stadsgezicht niet is aangetast.

Op het hieronder afgebeelde deel van de plankaart bij het bestemmingsplan is de toegelaten maximum bouwhoogte aangegeven. Hieruit blijkt dat alleen aan de westzijde – bij het appartementencomplex Westhove – is aangesloten bij de bestaande hoogte. Voor alle andere gebouwen van dit Bouwblok is een veel hogere bouwhoogte toegestaan dan feitelijk aanwezig. In sommige gevallen maakt het bestemmingsplan een ophoging van de bestaande gebouwen mogelijk met maar liefst 50%.



Afbeelding 2. Plankaart van het Bouwblok met maximum.

De ingrijpende verhoging die het bestemmingsplan aldus mogelijk maakt van de monumentwaardige panden in het Bouwplan, gebouwd in een bijzondere architectonische stijl (de Amsterdamse school), is volgens de Omwonenden zeer ongewenst. Waardevol erfgoed kan hierdoor worden vernietigd en het beschermd stadsgezicht zal hierdoor op ernstige wijze worden aangetast.

Daarbij wordt er op gewezen dat uit het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht volgt dat "*de als eenheid vormgegeven woonblokken*" en "*het contrast tussen de gemiddelde bebouwingshoogte van de bebouwing van drie tot vijf bouwlagen, met verticale accenten in de vorm van torens op hoeken van straten en pleinen*" behoren tot de te beschermen hoofdkarakteristieken van Plan Zuid. Juist deze twee hoofdkarakteristieken worden ernstig aangetast door de ingrijpende verhoging die het bestemmingsplan toestaat voor gebouwen in het Bouwblok. Niet alleen wordt hierdoor immers de eenheid in gevaar gebracht binnen het Bouwblok (dat voor het grootste deel bestaat uit vrijwel uniforme op elkaar afgestemde ontwerpen), maar het bestemmingsplan maakt het zelfs mogelijk dat er midden in het Bouwblok een of meer panden worden verhoogd tot een bouwhoogte die hoger is dan het accent op de westelijke hoek, bij het appartementencomplex Westhove.

De Omwonenden wijzen in dit kader ook op de 'Stedenbouwkundige waarderingskaart I' bij het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht, waaruit blijkt dat het grootste deel van het Bouwblok is bedoeld voor "*3 - 4 bouwlagen met kap*" (zie de afbeelding hieronder). Het huidige bestemmingsplan is hiermee in strijd door met de (te) hoge maximum bouwhoogte van 22 meter 5 tot 6 bouwlagen met kap toe te staan.



Afbeelding 3. Stedenbouwkundige waarderingskaart bij aanwijzingsbesluit beschermd stadsgezicht, waaruit blijkt dat het Bouwblok grotendeels is bedoeld voor '3 – 4 bouwlagen met kap'.

Het huidige bestemmingsplan maakt aldus een aantasting van de architectonische en stedenbouwkundige structuur ter plaatse van het Bouwplan mogelijk. De Omwonenden betreuren het dat dit niet is onderkend, niet bij bestemmingsplanvaststelling in december 2012, noch bij beoordeling van het beschermend karakter van het bestemmingsplan bij aanwijzing van het beschermd stadsgezicht.

De in het vigerende bestemmingsplan toegestane bouwhoogte voor dit Bouwblok is des te opmerkelijker, omdat het er op lijkt dat de overige bouwblokken langs de De Lairessestraat substantieel lagere toegestane bouwhoogten kennen, (meer) in overeenstemming met de feitelijke hoogte van de gebouwen ter plaatse.

Verzoeken

Gelet op al het vorenstaande, verzoek ik u namens de Omwonenden – mede in het belang van toekomstige generaties – het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft het Bouwblok te herzien en de toegelaten maximum bouwhoogte voor de gebouwen in het Bouwblok in overeenstemming te brengen met de feitelijke bestaande hoogte, zodat verhoging van deze gebouwen niet langer zonder meer is toegestaan. Alleen door aanpassing van de bouwhoogten wordt dit onderdeel van het unieke erfgoed voor de toekomst afdoende wettelijk beschermd. Dit is niet alleen in het belang van de Omwonenden, maar van Amsterdam – en Nederland – als geheel.

Om te voorkomen dat gebouwen in het Bouwblok worden verhoogd voordat de gevraagde bestemmingsplanherziening in werking is getreden, verzoek ik u voor het Bouwblok een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat een aanhoudingsplicht ontstaat voor ongewenste vergunningaanvragen.

Uw College van B&W zal ik namens de Omwonenden verzoeken alles in het werk te stellen om medewerking te weigeren aan vergunningaanvragen die zijn ingediend voor inwerkingtreding van het gevraagde voorbereidingsbesluit.

Een kopie van deze brief wordt met gelijke post verzonden aan het College van B&W, met verzoek de gevraagde besluiten van uw gemeenteraad voor te bereiden. Ook stuur ik een kopie van deze brief aan:

- De Minister van OC&W en de Directie Rijksdienst Cultureel Erfgoed
- Het Dagelijks Bestuur van Zuid
- De heer Franse, afdeling vergunningen

Met vriendelijke groet,

[redacted]