

Gespreksverslag overleg transformatie Valeriusplein 9

D.d. woensdag 8 april 2015

Aanwezig: dhr. [REDACTED] (HoogZuid Beheer), dhr. [REDACTED] (Architectenburo Dik Smeding BV), dhr. [REDACTED] (Rappange & Partners), mw. [REDACTED], mw. [REDACTED] (gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuid)

Aanvullingen & verslag d.d. 11 maart 2015

De verslagen met aanvullingen zijn door aanwezigen akkoord bevonden.

Wel zijn er door initiatiefnemer enkele vragen naar aanleiding van het verslag:

- Initiatiefnemer denkt op eigen terrein de parkeernorm te kunnen oplossen. Vraag is of dan nog een parkeeronderzoek noodzakelijk is? Mw. [REDACTED] geeft aan dat een parkeeronderzoek noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke onderbouw, om aan te tonen dat er geen extra parkeerdruk in de wijk ontstaat door de gewijzigde functies, maar dat als becijferd kan worden dat dit niet zo is, zij denkt dat een onderzoek achterwege kan blijven. Actie: zij zal hierover navraag doen.

NB: In principe is het voldoende om een onderbouw van de parkeeroplossing aan de hand van een berekening te maken, uitgaande van de CROW normen. Echter: richting omwonenden zou een parkeertelling in de directe buurt (bijvoorbeeld drie keer op verschillende momenten waar de voorzieningen geopend zouden zijn) de ruimtelijke onderbouw wel sterker maken.

Overigens is er in de parkeernormen ook aangegeven welke percentage voor bezoekers wordt gerekend: huisarts- en fysiotherapiepraktijk: 57 %, tandartspraktijk: 47 %, apotheek: 45 %. Uitgangspunt in het beleid is dat bezoekers in de openbare ruimte parkeren (en niet in een parkeergarage). De parkeerplaatsen voor medewerkers moeten op eigen terrein worden aangelegd. Hiermee dient in de planvorming en onderbouw ervan rekening te worden gehouden.

- Wie zijn de direct omwonenden, of wat is de definitie van 'belanghebbende'? Actie: Mw. [REDACTED] zal hier navraag naar doen.

NB: De Algemene Wet Bestuursrecht verstaat onder 'belanghebbende': 'degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken'. Daarmee is het een lastig af te bakenen begrip, dat in geval van een geschil meestal door een rechter wordt getoetst.

Online is er meer informatie over te vinden (op <http://www.bezwaarschrift-en-beroep.nl/bestuursrecht/algemeen/belanghebbende/> bijvoorbeeld) en wij stellen voor dat initiatiefnemer zelf nader onderzoek doet naar bestaande jurisprudentie.

Concept anterieure overeenkomst

Opmerkingen van initiatiefnemer op de concept anterieure overeenkomst:

- Of er koop- of huurappartementen in het gebouw gerealiseerd gaan worden is nog niet duidelijk. Bij voorkeur worden het huurappartementen, maar dit is mede afhankelijk van de bouwsom.
- De financiële markt is momenteel onzeker, ook naar de toekomst toe. Graag zou initiatiefnemer eveneens een opening houden naar de eerste optie uit de verruimingsbrief: 50% wonen en 50% maatschappelijk. Met andere woorden: graag houdt hij de verruimingsbrief ook tijdens de anterieure overeenkomst nog 'levend'. Kunnen we hiervoor in de overeenkomst een artikel opnemen?
- In de verruimingsbrief wordt gesproken over 75% ouderenwonen en 25% maatschappelijk in de plint, maar er zijn geen afspraken gemaakt over oppervlaktes.

- Wat is de definitie van een ouderenwoning? Nu is 65 jaar en ouder genoemd, maar in de regel zijn ouderenwoningen tegenwoordig 55 plus.
- Wat gebeurt er als het aantal woningen in het plan wijzigt? Een geïnteresseerde kan zo drie appartementen afnemen, en dan klopt dit niet meer met het nu bekende aantal. Is hierin enige flexibiliteit mogelijk?
- De plataan bij de parkeergarage blijft behouden en initiatiefnemer heeft inmiddels contact met Pius Floris om de plataan te snoeien. Graag zou initiatiefnemer in de overeenkomst laten opnemen dat er een herplantplicht geldt voor de te kappen bomen in de binnentuin, hoewel dan ook nadere afspraken gemaakt moeten worden over de hoeveelheid bomen en welke soorten. Mw. ██████ geeft aan dat deze herplantplicht ook al in de kapvergunning staat genoemd. ██████
██████.
- Voor wat betreft de openbare ruimte en de verantwoordelijkheid voor de herstelkosten (een risico dat in principe bij de aannemer ligt) stelt initiatiefnemer prijs op een nulmeting of opname van de uitgangspositie door middel van foto's.
- De (kosten van de) inrit naar de parkeergarage op de stoep wordt met initiatiefnemer afgestemd.
- Initiatiefnemer zou graag met Mw. ██████ de mogelijkheden bespreken van een inrit tot aan 'De Villa' aan de Lassusstraat. Actie: ██████ zal kijken wat de mogelijkheden zijn en dit bespreken met afd. beheer.
- Initiatiefnemer zal uitzoeken wie een planschaderisicoanalyse voor hen kan uitvoeren.
- Wat is de procedure bij planschade? Is initiatiefnemer (officieel geen partij) in de gelegenheid om weerwoord te bieden? Zijn de kosten van het in behandeling nemen van een verzoek en de afwijzing ervan voor gemeente of initiatiefnemer? Actie: ██████ zal hier navraag naar doen.
NB: Voor planschadeclaims geldt een planschaderegeling. Die is hier te vinden: http://www.regelgeving.amsterdam.nl/zuid/procedureverordening_advisering_tegemoet_koming_in_planschade_stadsdeel_zuid.
- In het artikel over planschade staat een mogelijke verlenging van 4 jaar genoemd. Kan deze periode eruit?
- Graag aan artikel 9 toevoegen dat de gemeente haar toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden.
- Kunnen we een artikel toevoegen over de mogelijkheid tot het beëindigen van de overeenkomst?
- De overeenkomst zal worden aangegaan door Valeriusplein BV met drie rechtsgeldige vertegenwoordigers die initiatiefnemer zal toezenden. Waar rekening mee moet worden gehouden is dat deze bv de rechtsopvolger is van de partijen aan wie de verruimingsbrief is gezonden.

Voortgang project

- Het voorlopig ontwerp zal over ongeveer 3 weken klaar zijn.
- Donderdag aanstaande zal een communicatiebureau een pitch geven en de verwachting is dat over ongeveer een maand er een plan ligt.
- Het vooradvies Welstand wordt ongeveer over een week aangevraagd.

Vervolg

██████ stelt voor dat dhr. ██████ naar aanleiding van de tijdens het overleg besproken suggesties op schrift een aantal voorstellen aan haar toezend. Per mail zal vervolgens een nieuwe conceptversie van de Anterieuere overeenkomst worden gemaakt. Er wordt niet direct een vervolgoverleg ingepland.

Bijlage: schriftelijke opmerkingen d.d. 8 april dhr. [REDACTED] concept anterieure overeenkomst

- Als Initiatiefnemer moet worden opgenomen:
'VALERIUSPLEIN B.V.', gevestigd aan [REDACTED], [REDACTED],
vertegenwoordigd door de heren [REDACTED] (Hoog Zuid Beheer B.V.), [REDACTED] (Bevima Holding B.V.) en [REDACTED] (Cerlimo Holding B.V.)
- Initiatiefnemer hecht er grote waarde aan de dat de 'Verruimingsbrief' van het Stadsdeel d.d. 5 november 2014, waarin vermeld het Principe besluit ten aanzien van de herbesteding van de 'Valeriuskliniek' en welke brief 'voorwaarde' voor Initiatiefnemer was om definitief tot aankoop van het onderhavige complex over te gaan, integraal onderdeel uitmaakt van de anterieure overeenkomst. Hierbij nog opgemerkt dat de brief aan twee van de drie aandeelhouders van Valeriusplein B.V. is gericht maar vanzelfsprekend ook voor die vennootschap moet gelden. In geval niet doorgang van de plannen en om wat voor reden dan ook, maar ook in geval van een situatie over 'wat nu wel en nu niet in het object mag, moet immers altijd terug kunnen worden gevallen op de inhoud van die brief.
- [REDACTED] wordt thans als 'doelgroep' gesproken over een leeftijd van 65 jaar voor a.s. bewoners. In de voornoemde 'verruimingsbrief' van het Stadsdeel wordt geen leeftijd genoemd en is dit ook nooit be- en dus afgesproken. Wij willen ons beperken aan de afgesproken term 'Ouderwoningen'. Overigens gaan wij uit van '55 plus', maar zullen er ook vast ook '65 plus en ouder' gaan wonen. Als het goed is worden de meeste bewoners heel oud. Dan is de missie nl. geslaagd!
- [REDACTED] wordt thans gesproken over 28 appartementen en een oppervlakte van 200 m2. In de voornoemde 'verruimingsbrief' van het Stadsdeel wordt geen melding gemaakt van oppervlakten en ook niet van aantallen. Dit nooit be- en dus afgesproken. Initiatiefnemer wil steeds de volledige vrijheid behouden qua aantallen en oppervlakten. Wij hebben dit vanmorgen toegelicht.
- [REDACTED] dat de inspanningsverplichting van de gemeente tevens inhoudt dat het volgen van de planologische procedure ook zo spoedig als mogelijk plaatsvindt.
- Artikel 2; Dit artikel is nog niet helemaal duidelijk, enerzijds is in artikel 2.1. vermeld 'begroot', hetgeen doet vermoeden dat er eventueel wordt afgerekend over de werkelijke kosten en anderzijds lijkt doordat in artikel 2.2 is opgenomen dat initiatiefnemer verplicht is dit bedrag te betalen direct nadat de omgevingsvergunning is verleend, het een vast bedrag betreft, alleen verschuldigd indien de omgevingsvergunning wordt verkregen. Zoals vanmorgen besproken gaan wij er vanuit dat het [REDACTED], -- een maximum bedrag is.
- Artikel 2; In artikel 2.2. misschien nog duidelijk maken dat dit de omgevingsvergunning voor het initiatief van initiatiefnemer is?
- Artikel 3; Het betreft hier een project van steeds 'voortschrijdend inzicht'. Hoewel de planvorming en dus 'het programma' steeds in een verder stadium beland en de contouren bekend zijn, leren we steeds en doen we steeds ideeën op enz. De plannen en dus het programma zal steeds aan aanpassingen en verbeteringen onderhevig zijn en blijven. Zelfs ook na afgifte van de omgevingsvergunning. Wellicht ook tijdens de bouw. Die vrijheid willen we graag behouden en wel steeds met inachtneming van de voornoemde 'verruimingsbrief'.

- Artikel 3; De eerste zin van dit artikel is niet geheel duidelijk; op basis van de daadwerkelijke aanvraag omgevingsvergunning zal in dit artikel het programma van het initiatief worden vastgelegd. Vervolgens wordt in dit artikel al wel de 'huidige informatie initiatiefnemer m.b.t. het programma' vastgelegd. Dit is op zich niet verkeerd, maar ons inziens wat te gedetailleerd. Immers het moet wel duidelijk zijn dat dit programma op basis van de huidige informatie initiatiefnemer zoals voormeld nog aan verandering onderhevig is/kan zijn.
- Hoewel dit project steeds een project van voortschrijdend inzicht is en blijft, wordt dit verhaal en zoals vanmorgen ook besproken, 'opgelost' als de overeenkomst na afgifte omgevingsvergunning wordt getekend.
- Wellicht ook opnemen dat in verband met de aanleg van de (parkeer)kelder onder het voorterrein, de huidige terreininrichting verdwijnt en daarna opnieuw zal worden ingericht en worden beplant.
- Ten aanzien van de balkons aangeven dat het om de voor- en achtergevel gaat.
- Artikel 4; Is Nota Parkeren nog relevant om op te nemen?
- Artikel 5; Een onbeperkt akkoord van de initiatiefnemer voor het dragen van alle kosten die samenhangen met aanpassingen in de openbare ruimte die direct verband houden met de beoogde ontwikkeling zoals in artikel 5.1 is opgenomen is misschien wat te ruim omschreven. Hier kan misschien een verwijzing komen naar artikel 5.2. c.q. een door de initiatiefnemer goedgekeurd ontwerp voor de openbare ruimte en door de initiatiefnemer goedgekeurde kosten.
- Artikel 7; Zoals besproken zal een Planschade-onderzoek worden gedaan.
- Artikel 7.7; Zoals besproken kan de Periode van vier jaar vervallen.
- Artikel 8; Bij voorkeur nader specificeren waar de bedoelde betalingsverplichtingen vastliggen. Artikel 2.1 en artikel 5.1??
- Artikel 9; Toevoegen dat de gemeente haar goedkeuring niet op onredelijke gronden zal onthouden.
- Eventueel nog toevoegen: artikel over beëindiging van de overeenkomst indien initiatiefnemer dat wenst en aanpassing van het ontwerp/plan na ondertekening van de anterieure overeenkomst en ook na indienen aanvraag.