

## Gespreksverslag overleg transformatie Valeriusplein 9 (vrmlg Valeriuskliniek)

d.d. woensdag 11 maart 2015

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

Dhr [REDACTED] stelt dhr [REDACTED] voor: architect, maar in de toekomst zal hij aanschuiven als projectleider. Mw. [REDACTED] deelt mee dat Mw. [REDACTED] vandaag verhinderd is wegens ziekte.

### Opmerkingen verslag

Er zijn namens de gemeente nog enkele toevoegingen op het verslag d.d. 28 januari 2015. Mw. [REDACTED] stelt voor deze toe te zenden. Dhr. [REDACTED] geeft aan dat er ook een verslag is gemaakt van de bijeenkomst d.d. 11 januari 2015. Dit verslag is bij mw. [REDACTED] onbekend en wordt overhandigd. Ook dit zal worden nagelopen op eventuele aanvullingen.

NB:

Aanvullingen op het verslag d.d. 28/01/2015:

- Op de begane grond van de rechtervleugel komt additionele horeca
- Het bestaande gebouw (incl. de bestaande symmetrie) is niet correct in het bestemmingsplan opgenomen. Het is echter niet zo dat er in het bestemmingsplan had moeten staan dat het gebouw symmetrisch moet zijn, zoals het in het verslag staat.
- Het plan gaat uit van 28 woningen en bevat de realisatie van balkons
- Aangegeven is dat het overleg is gestart om te komen tot een omgevingsvergunning-aanvraag voor zowel bouwen als gebruik, en niet eerst tot een concept (vooradvies) aanvraag.
- Het plan zal worden voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten

Aanvullingen op het verslag d.d. 11/02/2015:

- Bevestigd is dat het hele plan (bouwen en gebruiksverandering) in één keer wordt aangevraagd
- [REDACTED] geeft aan dat het stadsdeel met een voorstel voor een anterieure overeenkomst komt
- De kapvergunning zal apart worden aangevraagd
- Het stadsdeel wijst erop een verkennend Flora/fauna-onderzoek te doen
- De initiatiefnemer gaat een communicatiebureau inschakelen en zal zelf de buurt informeren

### A2 procedure

Er zou worden teruggekomen op de ruimtelijke procedure. Mw. [REDACTED] geeft aan dat het huidige plan zowel voor wat betreft het bouwen als het veranderen van het gebruik mogelijk kan worden gemaakt met de (reguliere) A2-procedure. Hiervoor staat een termijn van 8 weken (kan indien nodig 6 weken wordt verlengd), en een bezwaartermijn van 6 weken. Daarna wordt de vergunning onherroepelijk, tenzij bij de rechter om een voorlopige voorziening wordt gevraagd. Dhr [REDACTED] voegt toe dat bezwaren in principe alleen kunnen worden gemaakt door belanghebbenden.

### Parkeernormen en parkeeronderzoek

Mw. [REDACTED] geeft aan dat er geen parkeeroverlast mag ontstaan in de achterliggende woonwijk. Het is daarom belangrijk het aantal benodigde parkeerplaatsen zeer nauwkeurig te onderbouwen in de ruimtelijke onderbouwing. Dit kan met een parkeeronderzoek naar de huidige en toekomstige parkeerdruk. Richtlijn voor het aantal parkeerplaatsen is de huidige CROW norm (zie

bijlage), welke aan dhr. ██████████ worden overhandigd. Mw ██████████ voegt toe dat de gemeente aan deze normen gehouden wordt bij bezwaarprocedures.

Dhr. ██████████ geeft aan dat hij voorgaande keer de Nota Parkeren 2011 (geactualiseerde versie 2014) heeft ontvangen, en dat de parkeernormen daarin niet overeenkomen met deze CROW normen. Mw. ██████████ zal uitzoeken welk van de documenten op dit moment leidend is.

NB:

In Parkeren in Zuid, Nota Parkeren 2011 (geactualiseerde versie 2014) wordt voor de parkeernormen voorzieningen en instellingen verwezen naar de kencijfers van het CROW (pagina 29). In bijlage 3 zijn de parkeerkencijfers weergegeven, maar gebaseerd op CROW cijfers uit 2004 (pagina 49). Het stadsdeel gaat uit van de huidige CROW parkeernormen zoals ze aan u zijn overhandigd, zijnde:

- Woningen (vrije sector): 1 pp / woning
- Voorzieningen gezondheidszorg:
- Huisartsenpraktijk: 2,2 – 2,7 pp per behandelkamer
  - Apotheek: 2,5 – 3,0 pp
  - Fysiotherapiepraktijk: 1,2 – 1,7 per behandelkamer
  - Tandartsenpraktijk: 1,7 – 2,2 pp per behandelkamer

De parkeervoorzieningen voor de woningen worden ondergronds op eigen terrein aangelegd. Volgens de huidige plannen zijn er voor de voorzieningen geen parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Een parkeeronderzoek zal informatie moeten geven over of er voldoende parkeerplaatsen in de straten aan de kant van de voorzieningen (Lassusstraat e.o.) en/of op eigen terrein bestaan om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de voorzieningen.

### **Bezonningsstudie**

Mw. ██████████ benadrukt dat in het licht van bezwaarprocedures het eveneens noodzakelijk is om een goede bezonningsstudie naar het nieuwe volume uit te laten voeren.

### **Quickscan flora en fauna**

Ook een quickscan flora en fauna is noodzakelijk ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwning. Een kapvergunning voor de bomen op het binnenterrein is inmiddels aangevraagd en door dhr. ██████████ in procedure gebracht.

### **Geluidsonderzoek**

Dhr. ██████████ geeft aan dat in het kader van de wet geluidshinder zal moeten worden aangetoond dat de maximale waardes (geluid van buiten naar binnen) in het bouwplan niet worden overschreden.

### **Anterieure overeenkomst**

Mw. ██████████ licht toe dat een anterieure overeenkomst privaatrechtelijke afspraken met de initiatiefnemer vastlegt, die niet publiekrechtelijk kunnen worden vastgelegd, bijvoorbeeld wanneer er geen erfpachtcontract is. Het gaat in zo'n overeenkomst in hoofdzaak om het maken van afspraken over het programma (functies, gebruik), een vergoeding voor de herinrichting van de openbare ruimte, planschade, en vergoeding kosten ambtelijke inzet. In de Wet ruimtelijke ordening zijn (afdeling 6.4 Grondexploitatie) namelijk bepalingen opgenomen die het mogelijk maken kosten van de overheid te verhalen op particuliere initiatiefnemers.

Mw. ██████████ zal zorgdragen voor een concept anterieure overeenkomst, waar partijen het tijdens volgende bijeenkomst over kunnen hebben. Deze overeenkomst wordt gesloten voorafgaand aan vergunningverlening.

## Planning

Volgens huidige planning wordt de aanvraag omgevingsvergunning vóór de bouwvak (week 31-34) ingediend (week 29).

Dhr. [REDACTED] geeft aan dat in de praktijk (het niet compleet zijn van) de ruimtelijke onderbouw en (toetsing door) de Commissie Welstand en Monumenten de meest vertragende factoren zijn. Hij stelt voor om de ruimtelijke onderbouw dan ook zo snel als mogelijk een keer globaal te toetsen, en het voorlopig ontwerp zo snel als mogelijk voor te leggen aan Welstand. Afgesproken wordt dat dhr. [REDACTED] en [REDACTED] contact zoeken met dhr. [REDACTED] wanneer de ruimtelijke onderbouw en het voorlopig ontwerp daarvoor gereed zijn, zodat een globale toets kan worden gedaan en een afspraak met Welstand kan worden gemaakt. Inschatting is dat dit nog ca. 4 weken tijd kost.

## Balkons

Dhr. [REDACTED] vraagt of balkons aan de Lassusstraatzijde zijn toegestaan? In het huidige plan hangen ze vanaf de eerste verdieping ca. 30 cm boven de openbare ruimte. Mw. [REDACTED] geeft aan dat zij hier mogelijkheden toe ziet, hoewel zij dit moet toetsen. Zij doet navraag naar de regels, maar vermoedt dat de commissie Welstand en Monumenten de meest belangrijke factor is.

Aanvullend vraagt dhr. [REDACTED] de regels m.b.t. luifels na te zoeken. Indien esthetisch verantwoord zou men graag luifels boven de winkelpuien maken. Is dit toegestaan? Ook hier geldt dat de commissie Welstand en Monumenten waarschijnlijk leidend is.

## NB.

De beoordeling van overhangende balkons en luifels in de openbare ruimte is maatwerk, en daarin heeft de Commissie Monumenten en Welstand een belangrijke rol. Ruimtelijk zouden de balkons hier geen probleem zijn, omdat de stoep breed is en de begane grondverdieping hoog. Hoe luifels boven de voorzieningen te beoordelen zijn is afhankelijk van de hoogte en de diepte. Voor de toets daarvan is meer informatie nodig.

## Communicatie met de buurt

Dhr. [REDACTED] geeft aan dat hij een communicatieadviseur heeft aangetrokken, omdat hij heeft gemerkt dat het goed informeren van de buurt over de plannen meestal goed werkt. Hij zal zich hierbij wel beperken tot de direct omwonenden en mogelijk enkele vertegenwoordigers van Vondeldorp.

Dhr. [REDACTED] geeft aan dat in principe alleen direct omwonenden belanghebbenden zijn. Mw. [REDACTED] benadrukt Vondeldorp wel goed te informeren, bijvoorbeeld door een presentatie. De angst die er bij Vondeldorp leeft is dat het pand niets voor de buurt zal doen, en die angst kan dhr. [REDACTED] wegnemen.

## Afgesproken acties

- Concept anterieure overeenkomst een week voorafgaand het volgende overleg verspreiden (gemeente)
- dhr. [REDACTED] en dhr. [REDACTED] zoeken contact met dhr. [REDACTED] wanneer de ruimtelijke onderbouw en het voorlopig ontwerp gereed zijn, zodat een globale toets kan worden gedaan en een afspraak met de Welstand kan worden gemaakt (initiatiefnemer)

## Vervolgoverleg

Het vervolgoverleg wordt vastgesteld op woensdag 8 april om 9 uur.