



w e r k g r o e p
W o o n O m g e v i n g &
R u i m t e l i j k e
O r d e n i n g

Aan het Dagelijks Bestuur van Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oud-Zuid
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Onderwerp: inspraakreactie op voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt

Amsterdam, 17 december 2009

Geacht bestuur,

Met veel belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt dat van 6 november 2009 tot en met 17 december 2009 ter inzage heeft gelegen. Graag willen wij over hotels, woonfuncties, goot- en nokhoogtes en maatschappelijke bestemming een aantal opmerkingen maken. Verder ontdekten wij een groot aantal onvolkomenheden op de plankaart die op bijgaande aparte lijst zijn aangegeven.

Hotels

Nieuwe hotels en hoteluitbreidingen worden niet zonder voorwaarden toegestaan. U stelt dat per aanvraag een afweging door het Dagelijks Bestuur zal worden gemaakt tussen het gewenste en het belang van het behoud van de leefbaarheid. Wij zijn het hier niet mee eens omdat voor deze afweging geen helder juridisch beleidskader aanwezig is. Wij menen daarom dat voor nieuwe hotels en uitbreidingen van bestaande hotels gezien de soms grote consequenties voor de omgeving en leefbaarheid (vergelijk parkeerdruk, verkeersoverlast), een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Woonfunctie

In het onderhavige voorontwerp wordt voorgesteld in de winkelstraten (P.C. Hoofdstraat, de Van Baerlestraat en Cornelis Schuytstraat) bestaande woningen op de begane grond om te kunnen zetten naar een winkelfunctie. Ook wordt gesteld dat het wenselijk is dat in de Paulus Potterstraat meer winkels gevestigd worden.

Verder is het de bedoeling dat de bestaande woningen op de begane grond van de Willemsparkweg (tussen de Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat) en de Paulus Potterstraat omgezet kunnen worden naar de functie detailhandel, dienstverlening en bedrijven.

Bovendien wordt in de gebieden waar uitbreiding van de horeca is voorgesteld (bijvoorbeeld de Honthorststraat) ook woningonttrekking mogelijk gemaakt.

Zowel de Paulus Potterstraat als de Willemsparkweg zijn geen winkelstraten. Dat geldt ook voor de straten waar een horecaverruiming is toegestaan. Woningonttrekking is hier dus niet aan de orde volgens de volgende tekst in het voorontwerp: '*Buiten de winkelstraten is een omzetting van een bestaande woning naar een niet-woonfunctie niet toegestaan.*'. Wij verzoeken u dan ook deze straten te schrappen als locaties waar een omzetting mogelijk is van de woonfunctie naar een niet-woonfunctie. Dit omdat wij woningonttrekking ten behoeve van niet-woonfuncties maatschappelijk ongewenst achten.

Ter toelichting: Reacties van bewoners in het plangebied geven aan dat men de bestaande detailhandel wil behouden en dat men geen nieuwe kantoren wenst. Aan die wens kan naar onze mening tegemoet worden gekomen door in het bestemmingsplan de *huidige* niet-woonfuncties op te nemen.

In Amsterdam is immers een groot gebrek aan (geschikte) woningen. Dit geldt ook voor de middeldure en dure prijklassen. Omzetting van woonfunctie naar niet-woonfuncties betekent een vergroting van de druk op de woningmarkt. Het plangebied omvat één der meest gewilde woonbuurten. Wij achten woningonttrekking derhalve maatschappelijk onaanvaardbaar.

Goot- en nokhoogtes

In de Keuzenotitie stelt u dat, behalve de ontwikkelingen die samenhangen met de visie Museumplein, die momenteel wordt opgesteld, het bestemmingsplan **niet** tot doel heeft nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Waar mogelijk wordt flexibel omgegaan met bouw mogelijkheden. Zoals u terecht stelt zal bij een nieuw bestemmingsplan goed nagedacht moeten worden over de toegevoegde waarde/noodzaak van een flexibel bestemmingsplan. Die afweging maakt u echter niet. Blijkbaar kiest u voor vergroting van het bouwvolume; dat blijkt nl. uit de kaarten waarop de bestaande goot- en nokhoogtes staan ingetekend. Daarbij valt bovendien op dat in een aantal gevallen de plankaart afwijkt van de bestaande goot- en nokhoogtes.

Wij zien dit niet als een flexibele wijze van omgaan met bouw mogelijkheden maar als een tendens om **wel** nieuwe mogelijkheden te creëren. Uw keuze om de bestaande goot- en nokhoogtes los te laten en uit te gaan van het hoogste punt van een gevelwand of bouwblok staat haaks op de wens van de bewoners. Uit een enquête is nl. gebleken dat hierover een principieel verschil van inzicht bestaat tussen het Dagelijks Bestuur en bewoners. Wij zien dan ook niet hoe de toegevoegde waarde en noodzaak van deze plannen door u is onderbouwd en afgewogen.

In specifieke gevallen kan het wellicht wenselijk zijn om tot vergroting van het bouwvolume over te gaan. In het voorontwerp wordt voorgesteld generiek een groter bouwvolume toe te staan en dat vinden wij niet wenselijk.

Zelfs dakopbouwen, die als product van een falend welstandsbeleid naar onze mening de architectonische eenheden en het stadsbeeld aantasten, zijn blijkbaar maatgevend geweest bij de vaststelling van de nieuwe goot- en nokhoogtes. Bij realisering van deze nieuwe hoogtes wordt de oorspronkelijke bebouwing en het aanzicht daarvan, in de toekomst mogelijk nog meer geweld aangedaan. Wij bepleiten daarom het vastleggen van de huidige goot- en nokhoogtes per pand. Dit ter bescherming van de variëteit van woonstraten en ter voorkoming van de verdere aantasting van het stadsgezicht.

Maatschappelijke bestemmingen

Tijdens de voorbereiding van het voorontwerp en ook tijdens de presentatie op 19 november 2009 in de Raadszaal aan de Koninginneweg is door de ambtenaren van het stadsdeel voortdurend verzekerd dat alle bestaande maatschappelijke bestemmingen zullen worden gehandhaafd.

Wij achten het van groot belang dat de maatschappelijke bestemmingen in het voorontwerp zichtbaar zijn en geborgd worden. Immers de beschikbaarheid en aanwezigheid van voldoende maatschappelijke dienstverlening is een vereiste voor een goed leefklimaat en een goede cohesie binnen een gemeenschap, alsmede voor het welzijn van de individuele bewoners.

Daarbij komt dat Oud-Zuid in toenemende mate geliefd is bij vele verschillende ondernemers. Dit gegeven heeft een sterk opwaarts effect op de prijs van huisvesting zowel met betrekking tot huur- als koopprijs. In het onderhavige gebied zijn 2.500 bedrijven gevestigd, zo werd tijdens genoemde presentatie gesteld. Omdat instellingen die zich bezig houden met maatschappelijke dienstverlening meestal veel minder huisvestingsbudget hebben dan commerciële bedrijven, zullen we geconfronteerd worden met een geleidelijke verdrijving van maatschappelijke dienstverlening uit ons stadsdeel. Althans, als er geen maatregelen genomen worden.

Daarom verzoeken wij u om in het nieuwe bestemmingsplan de locaties waar thans maatschappelijke dienstverlening plaatsvindt te bestemmen voor uitsluitend maatschappelijke functies. Zo kan bereikt worden dat de huren gematigd zullen blijven, zodat als een instelling verhuist, een nieuwe huurder in de maatschappelijke dienstverlening zich op deze locatie zal kunnen vestigen.

Ter toelichting en illustratie één voorbeeld.

Roelof Hartplein 2, MFC Huize Lydia. In de plint zijn meerdere maatschappelijke instellingen gevestigd, die slechts een zeer gematigde huur aan de eigenaar hoeven te betalen; anders zouden zij zich niet kunnen veroorloven hier te blijven zitten. Boven wordt gewoond. Volgens de plankaart zou de bestemming GD-1 worden, zonder nadere aanduiding, lees beperking. Dat vinden wij ongewenst. Zelfs GD-2 zou niet juist zijn, want voor deze locaties geldt dat uitsluitend maatschappelijke dienstverlening zou mogen worden toegestaan. Ook kan niet worden volstaan met een toevoeging zoals bijvoorbeeld <dv> (dienstverlening), omdat dan ook andere vormen van dienstverlening mogelijk worden.

Onvolkomenheden

Een vluchtige vergelijking door middel van een aantal steekproeven wijst uit dat veel bestemmingen in het voorontwerp niet overeenstemmen met de huidige situatie. Zo kwam een lijst met 37 willekeurige voorbeelden tot stand.

De lijst is bij deze brief gevoegd. Conclusie moet zijn dat de opname van de bestemmingen onvoldoende is geweest. Als zo makkelijk 37 waarschijnlijke onvolkomenheden in het voorontwerp aan het licht komen, zal het werkelijke aantal fouten wellicht vele malen hoger zijn. U zult het met ons eens zijn dat er geen fouten in de plankaart mogen voorkomen en dat derhalve een nieuwe opgave zal moeten worden gedaan.

Wij hopen dat u onze inspraakreactie ter harte neemt en zijn in afwachting van uw reactie.

Hoogachtend, en
met vriendelijke groeten,

Theo Trautwein, namens

“Werkgroep Woonomgeving en Ruimtelijke Ordening”
van Wijkopbouwcentrum Vondelpark-Concertgebouwuurt en

“Huurdersvereniging Zuid”

Bijlage: lijst van onvolkomenheden: situaties beschreven in het bestemmingsplan die niet overeenkomen met de feitelijke situatie.

Bijlage

bij Inspraakreactie-brief van 17 december 2009 van WORO en Huurdersvereniging Zuid aan Dagelijks Bestuur van gemeente Amsterdam stadsdeel Oud-Zuid

ONVOLKOMENHEDEN IN VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN MUSEUMKWARTIER EN DE VALERIUSBUURT

adres	huidige bestemming, situatie, functie	voorontwerp bestemmingsplan ongewenst	gewenste bestemming/ aanduiding
<u>ONS VOORSTEL</u>			
J.M. Coenenstraat 4-6	maatschappelijk, MFC De Coenen, plint enkele maatschappelijke instellingen/functies, boven wonen	geel W (wonen)	GD-3 (m) *
Roelof Hartplein 2A en 2B-2Y	maatschappelijk, MFC Huize Lydia, plint enkele maatschappelijke instellingen/functies, boven wonen	GD-1	GD-3 (m)
J.M. Coenenstraat 2	maatschappelijk, plint Leger des Heils, boven wonen	GD-1	GD-3 (m)
Bronckhorstraat 3	maatschappelijk, plint kinderdagverblijf, boven wonen	GD-1 (sgd-abl) *****	GD-3 (m)
Roelof Hartplein 430	maatschappelijk, bg en 1-e etage openbare bibliotheek, plint maatschappelijke bestemming/functie, boven wonen	GD-1 (dv)	GD-3 (m-2)**
Roelof Hartplein 50-426	wonen, ingang woongebouw Het Nieuwe Huis	GD-1 (dv)	geel W (wonen)
Roelof Hartplein 50-426	grote binnentuin Het Nieuwe Huis	GD-1	G
J.M. Coenenstraat 1	plint fietsenwinkel, boven wonen	GD-1	GD-4
J.M. Coenenstraat 1A	fietsenstallingingang naar fietsenstallingkelder, waarin fietsenreparatiewerkplaats, boven wonen	GD-1	GD-3 (m)
G. Terborgstraat 46 (m)	maatschappelijk, sanitaire groothandel Pieksma, onderhuurder postkantoor, boven wonen	GD-1 (k)	GD-3
G. Terborgstraat 44	maatschappelijke functie, vm postkantoor, boven wonen	GD-1 (dv)	GD-3 (m)
Roelof Hartstraat 1	particuliere vastgoedbelegging, nu verhuurd aan College Hotel (onderdeel van ROC)	M	GD-4 (sh-ho)
Roelof Hartstraat 15	plint dierenarts, boven wonen	M	GD-1
Roelof Hartstraat 31	bg en 1-e etage advocatenkantoor, boven wonen	GD-1 (k)	GD-1 (k-2) ***
Roelof Hartstraat 24	garage-ingang (stalling College-Hotel), daar achter ook	GD-1 (k)	GD-1 (pg)
B. Ruloffstraat 7-9-11	plint showroom garage, boven wonen	geel W (wonen)	GD-4 (pg)
Ruysdaelstr 34-44-58	plint bedrijfsruimte, boven wonen	geel W (wonen)	GD-1
Ruysdaelstraat 49	plint maatschappelijk (Cordaan?), boven wonen	GD-2 (sgd-abl) (ga)	GD-2 (m) (pg)
Ruysdaelstraat 124	plint kantoor, boven wonen	geel W (wonen)	GD-3 (k)
FvMierisstraat 115	plint winkel, boven wonen	geel W (wonen)	GD-3
FvMierisstraat 139 (?)	bg laboratorium Jellinekkliniek Dit laboratorium maakt geen deel meer uit van de Jellinekorganisatie, maar is voor zover ons bekend een onderdeel van een farmaceutisch bedrijf	GD-1 (sgd-abl)	GD-3 ? ****
Hondecoeterstraat 6	ingang Hildebrand-van Loonschool	geel W (wonen) [ond]	GD-2 (m) [ond]

Banstraat 11 (?)	tuin achter Obrechtkerk		G
Harmoniehof/D de Langestraat	plantsoen	V-VB	G
Heinzestraat 3	synagoge, voorterrein	M	T
Nic. Maesstraat 124	toegang Nicolaas Maesschool, boven wonen	M	GD-2 (m) [ond]
J. Obrechtstraat 67	op het binnenterrein is een tennisbaan maar geen tuin	G	W
J. Obrechtstraat 67	'Oldenhoeck' onder dit pand is een parkeergarage	geel W (wonen)	GD-4 (pg)
J. Obrechtstraat 69	het hele pand is een hotel	GD-1 (sgd-abl)	***** ** ? (sh-ho)
J. Obrechtstraat 92	voortuin Jellinekkliniek, links en rechts naast ingang grote achtertuin achter Jellinekkliniek	M M	T G
C. Schuystraat 57	gehele pand veilinghuis Cristies	GD-2 (sgd-abl)	? (b) ***** *
C. Schuystraat 59	laad- en losplaats en parkeerterrein van Christies	GD-1 en T	V (p)
C. Schuystraat 58-60	hele pand Memphis hotel	GD-1 (sgd-abl)	(sh-ho) ? ***** **
G. Terborgstraat 12-A	toegang tot overdag openbare binnentuin, boven wonen	geel W (wonen)	GD-2 (g) [ond]
G. Terborgstraat 12-B	grote binnentuin binnen woonblok, ontbreekt op de plankaart	GD-1	G
R. Vinkeleskade 62	voortuin naast stoep Joke Smitschool	M	T
R. Vinkeleskade 53	links en rechts naast ingang Fons Vitea school	M	T

Toelichting

Op plankaart wordt M (rood) alleen getoond indien het pand van kelder tot nok een maatschappelijke bestemming heeft.

Aanbevelingen.

* Indien in de plint een maatschappelijke bestemming of functie gevestigd is, en in souterrain of kelder ook, en in alle etages daarboven wordt gewoond, is sprake van een gemengde bestemming. Wij bevelen aan om deze panden te bestemmen als GD-3 met de toevoeging (m) (maatschappelijke dienstverlening), zie blz.11.

** Indien naast kelder/souterrain en plint óók aan de eerste etage een maatschappelijke bestemming/functie toegekend wordt, bevelen wij aan om deze te kenmerken als GD-3 met de toevoeging (m-2).

*** Indien naast kelder/souterrain en plint óók op de 1-e etage een kantoor gevestigd is en de daarboven gelegen etages worden bewoond, bevelen wij aan om dit pand te kenmerken als GD-1 (k-2).

**** Het begrip laboratorium komt niet voor in de begrippenlijst, blz 7 t/m 14.

Een laboratorium vergt waarschijnlijk een eigen aanduiding. En een laboratoriumvergunning !!!

***** (sgd-abl) is een onduidelijke aanduiding: eventueel te vervangen door een duidelijke aanduiding.

***** * voor een veilinghuis is geen enkele bestemming beschikbaar, en komt ook niet voor in de begrippenlijst.

***** ** voor een hotel is geen bestemming beschikbaar, maar komt wel voor in de functieaanduidingen (sh-ho)