

Inspraakbijeenkomst over het Concept-Ontwerpprojectbesluit Vijzelstraat 66-80 (Duintjer)

Datum: 30 augustus 2010

Aanwezig;

Stadsdeel Centrum; dhr. Dirk Jense, dhr. Joris Rolf (V), mevr. Anya Kenter, mevr. Veronika Meijer.

Verzoeker; dhr. Frans van Dun (Vesteda)

Inleiding

Dhr. Jense geeft een inleiding. Hierin wordt het doel, inhoud en agenda van de avond besproken.

Vesteda heeft enkele jaren geleden het pand aan de Vijzelstraat gekocht. Zij heeft, samen met Stadgenoot, plannen ontwikkeld om het complex te verbouwen tot winkels, kantoren en woningen. Met dit plan heeft Vesteda/Stadgenoot het stadsdeel verzocht mee te werken aan de ontwikkeling, door de nieuwe bestemming, met name de woonbestemming, planologisch mogelijk te maken.

Het stadsdeel heeft toegezegd alleen mee te werken binnen een aantal kaders. Hiervoor is de afgelopen jaren gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten (NvU) waarin uiteen wordt gezet binnen welke kaders mee gewerkt kan worden aan het realiseren van woningen. Deze NvU is in februari j.l. door de stadsdeelraad vastgesteld. Hiermee is een politiek besluit genomen over de kaders waarbinnen met een bestemmingswijziging (het toestaan van woningen) kan worden meegewerkt.

De kaders zijn nu waar mogelijk juridisch en planologisch vertaald in een concept-ontwerpprojectbesluit.

Doel van de inspraakbijeenkomst

De inspraakbijeenkomst is georganiseerd binnen de procedure voor het concept ontwerp-projectbesluit tbv de plannen van Vesteda/Stadgenoot voor het pand Vijzelstraat 66-80.

Men kan op de inspraakbijeenkomst inspreken op het voorliggende concept-ontwerpprojectbesluit welke noodzakelijk is voor de planologische onderbouwing van de noodzakelijke vergunningen.

De inspraakbijeenkomst gaat niet over de bouwaanvraag/plannen van Vesteda/Stadgenoot. Hierover is op 26 augustus 2010 een informatiebijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer (Vesteda). De bouwplannen hebben bij de aanvraag in februari 2010 ter visie gelegen.

Deze inspraakbijeenkomst gaat dus over het concept-ontwerpprojectbesluit. Na een korte uitleg van de inhoud van het projectbesluit en komende planologische procedure is er de mogelijkheid tot het stellen van vragen. Nadat vragen zijn beantwoord is er de mogelijkheid voor een ieder om zijn/haar mening te geven op het projectbesluit. Deze reacties worden opgenomen in een verslag, het verslag wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Projectbesluit

De procedure Projectbesluit is gestart n.a.v. aanvraag om bouwvergunning voor het pand Vijzelstraat 66-80. Op 10-2-2010 is een 1e fase aanvraag bouwvergunning ingediend, die op 20-7-2010 is omgezet in een reguliere aanvraag.

Er is strijdigheid met het huidige bestemmingsplan op het punt van de woningen. Het huidige

bestemmingsplan staat wonen niet toe in dit gebouw. Om de woningen mogelijk te kunnen maken is een planologische procedure noodzakelijk.

Er is gekozen voor een projectbesluit omdat dit een snellere procedure is dan wijziging van een bestemmingsplan. Deze laatste moet namelijk ook nog worden vastgesteld door de stadsdeelraad, dit is niet nodig bij een projectbesluit.

In het NvU, dat al door de stadsdeelraad is vastgesteld op 9 februari 2010, is aangegeven in welke mate het stadsdeel wil meewerken aan bestemmingswijzigingen.

Naast de planologische toets wordt de bouwaanvraag getoetst aan het bouwbesluit, de welstandsnota en de bouwverordening.

Het projectbesluit voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bestemming wonen in het voormalige kantoren complex. Verder wordt in het projectbesluit niet afgeweken van de normale regelingen in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zuidelijke binnenstad worden alle aspecten van het projectbesluit overgenomen.

Ook wordt gelijk met het projectbesluit een besluit 'hogere grenswaarden geluidsbelasting' genomen. Dit besluit is nodig vanwege een hoge geluidsbelasting op de Vijzelstraat gevel van het pand. Met name de uitvoering van de loggia's aan de Vijzelstraat zijn hiervan afhankelijk.

Het Bouwplan is op 26 augustus aan de orde geweest in de informatiebijeenkomst, welke was georganiseerd door Vesteda. Sedenbouwkundig zijn voor het projectbesluit van belang enige volume aanpassingen op de begane grond en op de bovenste verdieping.

Inhoudelijk gaan we niet de hele 'ruimtelijk onderbouwing' citeren, omdat het grotendeels een juridische vertaling is van de NvU. Het belangrijkste aspect is de bestemmingswijziging van een deel van het gebouw zodat wonen mogelijk wordt.

Planologische procedure en planning

De inspraakronde is de eerste fase in de procedure. Deze inspraak wordt gehouden over het concept-ontwerpprojectbesluit. Dit wordt waar nodig en mogelijk aangepast aan de inspraakreacties. Daarnaast wordt het verslag van de inspraakronde bijgevoegd bij het ontwerpprojectbesluit.

Hierna zal het besluit als ontwerpprojectbesluit ter inzage worden gelegd (November-december 2010) en kan een ieder schriftelijke zienswijzen indienen. Daarna kunnen naar aanleiding van deze zienswijzen nog aanpassingen worden gedaan aan het besluit.

Op 10 februari 2010 wordt het definitieve besluit vervolgens ter vaststelling aan het dagelijks bestuur voorgelegd, wordt ook de bouwvergunning verleend. Daarna is er dan nog de mogelijkheid tot beroep bij de rechtbank tegen het projectbesluit en bouwvergunning.

Inspraak vandaag gaat over concept-ontwerpprojectbesluit en kan leiden tot wijzigingen. Een planning wordt meegezonden met het verslag.

Vragen

De initiatiefnemer heeft meerdere malen te kennen gegeven dat het noodzakelijk is dat het pand eind

dit jaar leegkomt vanwege de start van de bouwwerkzaamheden. Is het noodzakelijk dat het pand leegstaat per eind dit jaar?

Bouwwerkzaamheden kunnen pas worden gestart op het moment dat daar een vergunning voor is afgegeven. Volgens de huidige planning wordt de bouwvergunning (en daarmee ook de bijbehorende (interne) sloopvergunningen) voor het project in maart 2011 afgegeven.

Wel is het mogelijk eerder een sloopvergunning voor de asbestsanering af te geven wanneer dit niet noodzaakt tot constructieve ingrepen. Hiervan is op dit moment geen sprake. Vanuit bouwactiviteiten ziet het stadsdeel dan ook geen noodzaak het gebouw vrij te maken van gebruikers. De keuze hiervoor en daarbij de motivering van de noodzakelijkheid ligt echter niet bij het stadsdeel. Dit is een keuze van de eigenaar.

Kan het stadsdeel verplichten het pand te gebruiken?

Nee, of een pand gebruikt wordt is aan de eigenaar van het pand. De gemeente kan niet een eigenaar dwingen tot verhuur van zijn pand.

Het is een politieke afweging om met gedeelde belangen te zoeken naar een oplossing tegen leegstand. Kan via de politieke weg geen oplossing worden gevonden?

Het stadsdeel ziet leegstand inderdaad ook niet als een gewenste situatie. Meer dan een verzoek naar de eigenaar voor behoud van gebruik is echter niet mogelijk.

Er bestaat een kans dat de initiatiefnemer na de verlening van de bouwvergunning niet meteen begint met de verbouw, waardoor nog langer leegstand dreigt. Kan de bouwvergunning dan worden ingetrokken? Hoelang is een bouwvergunning geldig?

Een bouwvergunning is ten minste 6 maanden geldig. Wanneer dan nog niet met de bouw begonnen is kan mits goed gemotiveerd de bouwvergunning door de verlener (dagelijks bestuur) worden ingetrokken. Dit is echter geen aantrekkelijke optie. Met het intrekken van een bouwvergunning is alleen maar meer zeker dat er niet begonnen zal worden met de bouw. De bestaande mogelijk ongewenste situatie blijft bestaan.

Is het niet de verantwoordelijkheid van de het stadsdeel om start bouw af te dwingen?

Nee, het stadsdeel heeft niet de mogelijkheid om een eigenaar/vergunninghouder te dwingen tot start bouw.

Kunnen voorwaarden met betrekking tot ongewenste leegstand/ start bouw etc. in een bouwvergunning worden opgenomen?

Nee. Voorwaarden in een bouwvergunning kunnen alleen betrekking hebben op de bouwtechnische zaken.

Vesteda zegt dit jaar te starten met de interne sloop. Is de sloopvergunning eerder af te geven dan de bouwvergunning?

Een sloopvergunning wordt niet los van een bouwvergunning afgegeven. Wel is het mogelijk eerder een sloopvergunning voor de asbestsanering af te geven wanneer dit niet noodzaakt tot constructieve ingrepen. Deze moet apart worden aangevraagd.

Breedte van de galerij wordt een meter versmald, tot de minimum toegestane doorgang van 3m60. Dit is een zeer krappe maat, zeker wanneer er een grote hoeveelheid fietsen komt te staan. Kan dit nog veranderd worden? Is daar iets in het kader van het bestemmingsplan iets over te regelen?

De voorgestelde versmalling is onderzocht door de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV) en berekeningen gaven geen aanleiding om dit niet toe te staan. Daarnaast is de doorgang aan de koppen van de galerij op dit moment ook al 3m60.

De bomen in de tuin achter het complex zijn de parels van de Kerkstraat. Wat zijn de plannen met betrekking tot de groen voorziening, met name de bomen?

In het kader van het bestemmingsplan c.q. projectbesluit is daar niets over te regelen. Voor zover bekend bij het stadsdeel worden deze bomen in de plannen van Vesteda/Stadgenoot behouden. Wel is in de tuin een zgn Warmte-Koude-bron gepland. De bomen kunnen bij de aanleg van deze bron blijven staan, maar er is hierbij wel een risico voor de bomen.

Waarom kunnen de huidige huurders van het pand geen huurcontracten krijgen voor een langere periode?

Dit is een zaak van de eigenaar. Het stadsdeel/gemeente heeft hier geen zeggenschap over.

Heeft Vesteda een alternatieve locatie aangeboden aan de voormalige Post CS gebruikers?

Met het faillissement van FanU is er een nieuwe situatie ontstaan in de huurder/verhuurder relatie. Bij het stadsdeel is niet bekend of er een aanbieding is gedaan aan de huurders na het faillissement van FanU.

Al een tijd geleden is een begin gemaakt met de procedure tot aanwijzing als monument. Hiervoor is advies gevraagd aan de commissie voor Welstand en Monumenten en Bureau voor Monumenten en Archeologie (BMA). Daarna hebben wij (Cuypersgenootschap) hier niets meer van vernomen. Hoe zit het met de monumentenstatus?

Deze procedure is inderdaad doorlopen en op 30 juni 2009 heeft het dagelijks bestuur besloten het pand niet als monument aan te wijzen. Wel is in overleg met de eigenaar besloten het gebouw zoveel mogelijk als zodanig te behandelen.

In de voorgelegde plannen is de kleurstelling van de gevel erg onduidelijk?

Welstand heeft hier inderdaad nog geen besluit over kunnen nemen. Er moeten nog tekeningen worden aangeleverd om dit te verduidelijken.

Moet er een vergunning worden aangevraagd voor airco?

Hiervoor hoeft geen aparte vergunning te worden aangevraagd. Aangezien er een Warmte Koude-installatie wordt aangelegd zal de noodzaak tot aircoinstallaties zeer beperkt zijn. Daarnaast worden alle plannen getoetst aan de normen die hiervoor wettelijk zijn vastgelegd.

Inspiraakreacties

- Bezwaar tegen de minimale maat van de galerij. De galerij wordt versmald tot de minimale maat. Zeker met de hoeveelheid fietsen die hier staan, is dit een te smalle maat.

- Er moeten meer sociale woningen voor ouderen komen. Er moet op worden toegezien dat alle woningen goed toegankelijk worden voor ouderen en mindervaliden. Daarnaast is het wenselijk meer sociale woningen in het complex te realiseren.
- Er moet goed toezicht gehouden worden op de realisering van de plannen. Het is onwenselijk als het ambitieniveau wordt bijgesteld of wanneer de realisering wordt vertraagd. Er moet bij het stadsdeel iemand worden aangewezen om hier toezicht op te houden.
- Bezwaar tegen de 'schoepen' die de tuin afschermen. De tuin wordt in de plannen afgeschermd door een hek dat bestaat uit vrij brede 'schoepen' waardoor het zicht op de tuin wordt beperkt, wanneer er niet recht op uit gekeken wordt. Het is gewenst dit aan te passen.

Horeca

- Geen Horeca ivm geluid en ander overlast. Het is niet gewenst om horeca toe te staan in het gedeelte van de Kerkstraat, ook het Deutzenhofje zal geluidsoverlast van horeca ondervinden wanneer dit aan de achterkant in de binnentuinen zou worden toegestaan, het geluid draagt zelfs over het Luzac-college (Prinsengracht 927) heen.
- Er moet goed op worden gelet hoe wordt omgegaan met de lucht- en stankafvoer en dit moet extra worden gecontroleerd.

Leegstand

- Houdt alsjeblieft rekening met de ondernemers in de rest van de Vijzelstraat, die lijden onder de leegstand. Hoe langer de leegstand duurt hoe meer last er wordt ondervonden aan de overzijde van de Vijzelstraat.
Het is daarom ook essentieel het project en de procedures zo spoedig mogelijk af te ronden.

Fietsenstalling

- Het is noodzakelijk om voldoende (dus meer) fietsenstallingen te realiseren. Op dit moment staat op straat (in de galerij) al een zeer grote hoeveelheid fietsen. Deze zullen met het versmallen van de galerij meer en meer een obstakel worden. Er moeten ook voor bezoekers fietsenstalling geregeld worden. Daarnaast moet de fietsenstalling een inpandige toegang krijgen en niet buiten om.
- De geplande fietsenstalling heeft een veel te smalle toegang. Het steegje achter de tuin langs is ten eerste veel te smal om goed gebruikt te kunnen worden (denk aan bakfietsen) en er zullen fietsen in worden geparkeerd waardoor de toegang helemaal wordt geblokkeerd.
- Er moet een goed beheer van de fietsenstallingen komen om dergelijke eerder genoemde problemen te vermijden.

Afsluiting

Het verslag wordt samen met de huidige planning naar alle aanwezigen (welke zich hebben ingetekend) verzonden. Het verslag wordt daarnaast toegevoegd aan het projectbesluit dat ter

inzage gelegd zal worden.

De heer Jense dankt de aanwezigen hartelijk voor hun inbreng.

JR