

Stadsdeelraad Stadsdeel Centrum
Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 202 1000 AE AMSTERDAM

Zienswijze ontwerpbesluit omgevingsvergunning Plantage Middenlaan 52 Amsterdam BWT 1974935

Amsterdam, woensdag 19 april 2017

Geacht bestuur en leden van de bestuurscommissie,

Hierbij bieden wij u de zienswijze aan van het Plantage Weesperbuurt Overleg inzake het bovenvermelde ontwerpbesluit omgevingsvergunning Plantage Middenlaan 52 Amsterdam BWT 1974935.

Het leek te mooi om waar te zijn: geen Hermitage zoals in de Amstelhof, geen short-stay zoals in de Wittenberg, maar levensbestendige seniorenwoningen met zorgunits. De bomen leken in die Nieuwe Plantage tot in de hemel te reiken. Ze blijken echter niet alleen hoger te reiken, maar ook over de erfgrenzen heen te groeien en dieper te wortelen dan het bestemmingsplan toelaat. De uiterste grenzen worden opgezocht. Weliswaar worden die grenzen, zoals dat dan heet, slechts 'marginaal overschreden'. Dat laatste echter vooral in wettelijke zin en niet in verhouding tot de huidige situatie, maar daarover dadelijk meer.

De vraag is natuurlijk wie in de huidige Plantage bezwaar zou kunnen hebben tegen die Nieuwe Plantage op de plek van het oude Sint Jacob. Dat zijn in eerste instantie de omwonenden die nu nog in de luwte van Sint Jacob wonen, maar die straks in de schaduw zullen leven van een kolossaal nieuw gebouw dat door zijn omvang heel de buurt gaat overheersen. Maar het zijn ook andere bewoners en Amsterdammers voor wie die 325 levensbestendige seniorenwoningen met 32 zorgunits, parkeervoorzieningen voor 222 auto's en 550 fietsen en commerciële ruimtes aanvankelijk bestemd leken.

Van hen wordt verwacht dat zij straks een maandhuur van € 17,00 per vierkante meter kunnen betalen, wat bij woningen van 80 m², en dat zijn nog niet eens de grootste, neerkomt op € 1.360,00 exclusief. Wie kan die hoofdprijs betalen? Ongetwijfeld zullen er mensen zijn die dat kunnen, maar of dat omwonenden of andere bewoners uit de Plantagebuurt zullen zijn, is nog maar de vraag. Om het over de voormalige bewoners van het oude Sint Jacob maar helemaal niet te hebben. De bomen in de Plantage groeien kortom niet tot in de hemel. Daarom nog wat (groei)cijfers van de Nieuwe Plantage.

Over de volle kadastrale lengte en breedte is de geplande nieuwbouw met 22,1 meter een fractie hoger dan de toegestane maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan en op de dakranden met 22,5 tot 22,8 meter nog hoger. Daar komen dan nog de liftopbouwen (tot 23,4 meter hoog) en de installatieruimtes (tot 24,2 meter hoog) bij. Alleen al aan de Plantage Middenlaan wordt het gebouw zes meter hoger dan het huidige Sint Jacob. Bovendien komt het pal aan de straat te staan en met de voorbij de erfgrens uitstekende balkons zelfs deels boven de straat.

Met de ondergrondse en in pandige parkeervoorziening wordt de maximaal toegestane omvang en diepte van het bestemmingsplan voor 'groen' met 0,3 meter en voor 'verkeer' met 1,1 meter overschreden. De parkeerkelder zelf zal verschillende hoogteniveaus krijgen, die ontstaan doordat een deel verdiept wordt aangelegd ten opzichte van de huidige kelderlagen: 3,7 in plaats van 2,8 meter. Niet alleen de diepte maar ook de omvang van de parkeervoorzieningen wijkt af van de aanwezige situatie bij de terinzagelegging van de vergunning, afwijkingen die volgens het geldende bestemmingsplan bij recht niet zijn toegestaan. Ten tijde van de terinzagelegging was er geen sprake van een in pandige en ondergrondse parkeervoorziening. Voor meer onderdelen van de nieuwbouw geldt trouwens dat zij afwijken van de bestaande situatie en van wat bij recht is toegestaan.

Alle afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan of van de regelgeving zijn nu opgenomen in één omgevingsvergunning en worden (door)berekend of beleidsmatig ver(ant)woord in de zogenaamde 'ruimtelijke onderbouwing' behorende bij het ontwerp omgevingsvergunning voor bouwen en planologisch afwijkend gebruik op het adres Plantage Middenlaan 52 / Plantage Muidergracht 97 - 99'. Onder het kopje 'wijzigingsbevoegdheden' wordt gesteld:

'In het algemeen geldt dat toepassing van een wijzigingsbevoegdheid niet tot gevolg mag hebben, dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan'. In de voorliggende onderbouwing wordt de onevenredigheid (af)gemeten en getoetst aan bestaande beleidskaders, het bestemmingsplan en de regelgeving, waarbij zoals gezegd wordt opgemerkt dat een aantal zaken bij recht niet mogelijk of afwijkend zijn.

De enorme en dus onevenredige mate waarin de Nieuwe Plantage afwijkt van de bestaande situatie en afbreuk doet aan de oorspronkelijke doelstelling van Sint Jacob wordt niet of nauwelijks meegewogen, alsof die afwijking niet onder de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid valt. 'Rupsje nooit genoeg' heeft op die manier de kans gekregen niet alleen aan het maatschappelijk draagvlak te knagen, maar erger het te ondermijnen.

Om te zorgen voor voldoende maatschappelijk draagvlak dringen wij er bij u met klem op aan om gebruik te maken van uw wijzigingsbevoegdheid en het voorliggende ontwerpbesluit omgevingsvergunning te herzien of te herroepen. Het kan toch niet uw bedoeling zijn om met de sloop van het oude Sint Jacob en de bouw van de Nieuwe Plantage het karakteristieke stadsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit van de huidige Plantage onherstelbaar aan te tasten.

Dat staat niet in verhouding tot het beoogde doel: het behoud van levensloopbestendige seniorenwoningen in en voor de buurt. *Er is veel vraag naar kwalitatief goede en voldoende ruime woningen, maar deze moeten voor een belangrijk deel betaalbaar blijven.* Deze formulering inclusief het 'maar' staat in de bovengenoemde ruimtelijke onderbouwing. Belangrijk is dus dat ze voor een deel betaalbaar blijven, maar hoe groot moet dat deel zijn en wat is betaalbaar? Of om het, wat tegenwoordig gangbaar is, in een oneliner samen te vatten: als een woning in de Nieuwe Plantage voor Jan Modaal senior onbetaalbaar wordt, valt die Kees Kapitaal junior ten deel.

Met dank voor uw aandacht en met vriendelijke groeten,

Henk van der Westen, voorzitter van het Plantage Weesperbuurt Overleg.
Plantage Parklaan 17, 1018 ST Amsterdam hendricusvanderwesten@planet.nl