



# Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening

Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)



Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van  
beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van  
beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van  
beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## Inhoudsopgave

<b>A. Inleiding .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Beantwoording zienswijzen .....</b>	<b>7</b>
<b>C. Bijlage Reactie M&amp;A .....</b>	<b>25</b>

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van  
beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## **A. Inleiding**

Conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening middels een kennisgeving in de Staatscourant met ingang van 6 februari 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende de periode van de ter inzage legging kon iedereen een zienswijze indienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal vier zienswijzen ingediend. Alle ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk geacht. De zienswijzen worden hierna puntsgewijs samengevat en voorzien worden van een beantwoording.

In deze Nota van Beantwoording zijn de zienswijzen van burgers geanonimiseerd in verband met privacybescherming. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt namelijk gepubliceerd op internet.

## B. Beantwoording zienswijzen

### 1. Zienswijze 1

- 1.1 Adressant wijst op de onherroepelijke omgevingsvergunning (OLO-kenmerk 4062679) van 22 januari 2019, waarmee in de begane grond van de De Lairessestraat 155 de woonfunctie is toegestaan. Verzocht wordt om deze omgevingsvergunning op te nemen in de onderhavige 1<sup>e</sup> herziening van het huidige bestemmingsplan door de bestemming/functieaanduiding van de woning te wijzigen van gemengd-2 naar wonen. Per brief van 8 januari 2020 van de gemeente Amsterdam is aan adressant meegedeeld dat de bedoelde omgevingsvergunning kan worden meegenomen bij het nieuwe bestemmingsplan dat eind 2020 ter visie zal worden gelegd. Adressant ziet echter geen belemmering om de wijziging niet mee te nemen in de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan, aangezien met het onherroepelijk worden van de verleende vergunning wonen nu reeds in de begane grond is toegestaan en hem geen redenen bekend zijn om te wachten en de wijziging niet mee te nemen in de herziening.

#### Beantwoording

In deze herziening is ervoor gekozen om uitsluitend de bestaande bouw- en goothoogtes vast te leggen. Daartoe wordt aan het moederplan Museumkwartier en Valeriusbuurt de 'specifieke aanduiding – 1' toegevoegd. Het verlagen van de maximaal toegestane bouwhoogte is nodig om het rijksbeschermd stadsgezicht te beschermen en daarmee te voldoen aan artikel 36 van de Monumentenwet. Alle andere aspecten uit het moederplan blijven van toepassing. De onherroepelijke omgevingsvergunning van adressant is rechtsgeldig en zal (net als andere onherroepelijke omgevingsvergunningen voorzover die er op dat moment zijn) worden meegenomen in de actualisering van het moederplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Dit is aan adressant, zoals adressant aangeeft, ook te kennen gegeven in de brief van de projectleider van het te actualiseren moederplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Naar verwachting zal het geactualiseerde moederplan later dit jaar (2020) ter inzage worden gelegd. In dat bestemmingsplan zal het gewijzigde gebruik worden verwerkt.

#### Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

- 1.2 Adressant geeft aan op dit moment geen concrete plannen tot het plaatsen van een extra bouwlaag te hebben, noch een aanvraag tot een omgevingsvergunning daartoe te hebben ingediend. Desondanks maakt adressant bezwaar tegen het tegen het maximeren van de maximale bouwhoogte, aangezien dit hem of zijn rechtsopvolgers in de toekomst beperkt ten opzichte van de huidige situatie. Ter onderbouwing verwijst adressant naar meerdere onderdelen in het advies van 10 september 2018 van Monumenten en Archeologie. Volgens adressant bevat deze analyse voorbarige conclusies, is hij soms tendentius of verzandt hij in algemeenheden. Extremiteten worden volgens adressant besproken, maar nergens wordt de grens waar die extremen beginnen verklaard. Omdat volgens adressant in 2018 al geconcludeerd wordt over een op dit moment nog in volle gang zijnde bouwproject, wordt verzocht tot een nieuwe waarneming door de commissie M&A wanneer het gebouw afgebouwd is. Volgens adressant wordt in het advies tevens niet genoemd of en in hoeverre reeds uitgevoerde verhogingen wel of niet mooi zijn of goed passen in het bestaande straatbeeld. Wanneer met de uitvoering sterk rekening gehouden wordt met de bestaande architectuur en sfeer, hoeft het toevoegen van de extra bouwlaag in de toekomst volgens adressant helemaal geen inbreuk te doen op of afbreuk te doen aan het bestaande stadsgezicht. Zeker wanneer in de toekomst een gezamenlijkheid van burens besluit tot een

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

gemeenschappelijk toevoegen van een extra bouwlaag bovenop de bestaande bebouwing, zou dit volgens adressant prima kunnen passen in het kader van het bestaande bestemmingsplan. Deze 1<sup>e</sup> herziening ontnemt adressant die mogelijkheid en daartegen wordt bezwaar gemaakt.

#### Beantwoording

Adressant geeft kritiek op het advies van Monumenten en Archeologie. Zo hoeft volgens adressant het toevoegen van de extra bouwlaag in de toekomst helemaal geen afbreuk te doen aan het bestaande stadsgezicht.

Adressant dient de conclusies in samenhang te lezen. Het verhogen van orde 3 panden in het gehele bouwblok in een stedenbouwkundige zone a is disproportioneel.

De T-splitsing vanuit de Lassusstraat is niet de T-splitsing die bij conclusie 2 wordt beschreven. Daar wordt ingegaan op de kenmerkende zichtlijn vanuit de De lairessestraat gezien, niet vanuit de Lassusstraat. Die straat maakt geen deel uit van het beschermde stadsgezicht.

Het betoog over De Lairessestraat 145-147 kunnen wij niet volgen. Dit pand is genoemd in de bijlage van het rapport omdat daar een aanvraag voor een ophoging was ingediend.

Deze ophoging kon niet worden tegen gehouden. Het geeft slechts een beeld van hoe het eruit komt te zien als er opgehoogd wordt.

De bebouwing aan de overzijde van adressant behoort niet tot het beschermde stadsgezicht. In onze ogen is M&A voldoende deskundig op dit gebied en is het rapport voldoende zorgvuldig tot stand gekomen. Wij zien geen reden om M&A nogmaals naar de bouwmogelijkheden te kijken. Het standpunt van M&A is duidelijk: ophoging van dit bouwblok dat afwijkt van de oorspronkelijke bebouwing wordt als aantasting gezien.

#### Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.



## 2. Zienswijze 2

De zienswijze betreft een bouwplan voor de panden Emmastraat 42 en 44. In de zienswijze lichten adressanten de achtergrond van het bouwplan als volgt toe.

- Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt voor de beide panden Emmastraat 42 en Emmastraat 44 een maximum bouwhoogte van 22 meter. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ter plaatse aanwezige bouw- en goothoogte als maximale bouwhoogte geldt. Die is op dit moment lager dan de vigerende hoogte, zodat daarmee de bouwmogelijkheden van de twee panden worden beperkt.
- In het bekendmakingsbesluit d.d. 1 april 2018 van de aanwijzing van Plan Zuid tot beschermd stadsgezicht, is expliciet vermeld dat het vigerend bestemmingsplan voldoet aan de beschermingsvereisten, zodat hiervoor geen ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Echter, in de 'Startnotitie Beschermd stadsgezicht Plan Zuid' d.d. 10 juli 2019 wordt vermeld dat dat niet overal zo is, en dat er daarom aanleiding is om de planologische regeling voor het onderhavige plangebied te herzien, omdat er onbedoeld onvoldoende bescherming wordt geboden. Als uitgangspunt voor de nieuwe planologische regeling zal de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden vastgelegd. Volgens adressanten ontbreekt hiervoor echter een deskundige analyse en is niet duidelijk waarom op 10 juli 2019 anders wordt gedacht dan ten tijde van het Aanwijzingsbesluit.
- Adressanten zijn reeds sinds 2017 bezig met plannen voor de herontwikkeling van de locatie Emmastraat 42 en 44, bestaande uit het ophogen van de locatie met twee verdiepingen. Dit bouwplan past binnen de vigerende bouwhoogte. In de zomer van 2019 was de documentatie van het bouwplan nagenoeg gereed voor het indienen van een omgevingsvergunning en er lag reeds een positief advies van de Commissie Welstand en Monumenten. Vanwege het zoeken naar een vervangend onderkomen tijdens de bouwwerkzaamheden, hebben adressanten nog gewacht met indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Gelet op de toezegging van ambtenaren, welke toezeggingen volgens adressant aan de gemeenteraad zijn toe te rekenen, dat pas in het vierde kwartaal van 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd (en dus tot die tijd van de vigerende bouwmogelijkheden gebruik kon worden gemaakt), was er voor adressanten ook geen aanleiding tot haast voor indiening van een aanvraag.
- Na bekend te zijn geworden met de plotselinge terinzagelegging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan, hebben adressanten op 13 februari 2020 alsnog een omgevingsvergunning ingediend. Vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (6 februari 2010) is sprake van zogeheten voorbereidingsbescherming. Dat houdt in dat de omgevingsvergunning is aangehouden tot het moment dat de termijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan is verstreken dan wel het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Indien het bestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld, zal het bouwplan van adressanten geen doorgang kunnen vinden.

- 2.1 Adressanten stellen zich op het standpunt dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de beperking in het ontwerpbestemmingsplan van de bestaande bouwmogelijkheden, in strijd is met het vertrouwensbeginsel en dat niet kan worden overgegaan tot vaststelling van een definitief bestemmingsplan zonder dat de toezegging die is gedaan wordt nagekomen.

In de zienswijze lichten adressanten eerst de aan hem gedane ambtelijke toezeggingen toe aan de hand van een aantal e-mailberichten. Vervolgens lichten adressanten aan de hand van drie stappen toe waarom de gemeente heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel.

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

1. Volgens adressanten zijn de toezeggingen gedaan door overheidsfunctionarissen met een functie waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat hun standpunt overeenkomt met een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur. De strekking van de toezeggingen is daarnaast tevens bevestigd op de website van de gemeente. Daarmee hadden adressanten niet hoeven vermoeden dat de door de ambtenaren verstrekte informatie onjuist was.
2. Volgens adressanten zijn de ambtenaren die de toezeggingen hebben gedaan daartoe bevoegd en spreken zij ook daadwerkelijk namens het college en de raad. Adressanten mochten er daarmee op vertrouwen dat hun toezegging dat het ontwerpbestemmingsplan in het vierde kwartaal van 2020 ter inzage zou worden gelegd juist was en zou worden nagekomen, zodanig dat niet al in het eerste kwartaal van 2020 zeer onverwacht een ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Volgens adressanten is daarmee gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat hij op tijd zou zijn voor de benutting van de vigerende bouwrechten als hij voor het vierde kwartaal van 2020 een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen.
3. Indien gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt, dan dient dit te worden gehonoreerd wanneer het belang van degene bij wie de gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt zwaar weegt en er geen zwaarder wegende belangen aan het honoreren van de verwachtingen in de weg staan. Adressanten geven aan dat hun belangen, naast de door hen gemaakte kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning, zwaarwegend zijn, aangezien het een groot algemeen belang betreft als gevolg van de ontwikkelingen in de zorg. Het ter plaatse gevestigde medisch centrum werkt samen met het OLVG en gaat een flinke groei tegemoet door de voorgenomen verplaatsing van zorg uit het OLVG naar het medisch centrum. Het gaat daarbij met name om zorg die niet noodzakelijk in een groot ziekenhuis hoeft te worden uitgevoerd. Door de samenwerking met het OLVG kan het medisch centrum goede integrale zorg verlenen van hoog niveau, toegankelijk, beschikbaar en betaalbaar. Daarmee draagt het centrum bij aan een hogere kwaliteit van zorg, lagere zorgkosten en het bevorderen van een gezonde levensstijl, in lijn met de zorgvisie van de gemeente Amsterdam. De huidige omvang van het medisch centrum is echter te beperkt om het toenemende aantal patiënten te kunnen bedienen. Tegenover de belangen van de voorzetting van het medisch centrum en het OLVG staan de belangen van de bescherming van het beschermd stadsgezicht. Adressanten zijn van mening dat die belangen in dit geval niet zwaarder wegen dan zijn belang bij nakoming van de namens het college en de raad gedane toezegging, benutting van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en het algemeen belang van de voortzetting van de exploitatie van OLVG. Ten tijde van het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht was het gemeentebestuur nog van mening dat het vigerende bestemmingsplan in overeenstemming was met het beschermingsvereiste. Daar komt bij dat toen het college en de raad blijkbaar een gewijzigd inzicht hadden en toch tot een nieuw planologisch regime wilden komen, niet direct een voorbereidingsbesluit is genomen ondanks het verzoek daartoe van bewoners in het plangebied. Daaruit leiden adressanten af dat op het moment dat gewijzigd inzicht leidde tot de conclusie dat het vigerende bestemmingsplan toch niet voldoende bescherming bood, het belang van bestaande rechten en de mogelijkheid tot benutting van bestaande bebouwingsmogelijkheden, zwaarder woog dan de bescherming van het beschermd stadsgezicht of de belangen van derden.

Samengevat stellen adressanten dat gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt door middel van toezeggingen over de planning van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, welke toezeggingen dienen te worden nagekomen. Volgens adressanten komt hen een beroep op het vertrouwensbeginsel toe.

- 2.2 Adressanten stellen dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en daaraan niet een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt. Volgens adressanten

zijn de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor hen onevenredig en worden zij harder getroffen dan andere eigenaren en/of bewoners in het plangebied die geen concrete bouwplannen hebben. Volgens adressanten is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Adressant licht dit als volgt toe.

1. Hoewel op 16 september en 29 oktober 2019 met belanghebbenden is gesproken, blijkt op geen enkele manier uit de planregels en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat de belangen van behoud van bestaande rechten en in het bijzonder de belangen van adressanten, zijn meegenomen. Hoewel ambtenaren al geruime tijd op de hoogte waren van het bouwplan van adressanten, is daar op geen enkele wijze rekening mee gehouden. Inmiddels hebben adressanten begrepen dat niet is afgestemd of gecommuniceerd tussen de ambtenaren van verschillende afdelingen. Dat blijkt ook uit de informatie die in het BMA-advies, dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, onjuist is. Hierin is een afbeelding van een variant van het bouwplan van adressant genoemd als behorende bij de Emmastraat 40 en niet Emmastraat 42. Voor Emmastraat 40 is volgens adressanten nooit een omgevingsvergunning ingediend. Volgens adressanten is daarmee geen sprake van een zorgvuldige vergaring van kennis omtrent relevante feiten en omstandigheden en omtrent de af te wegen belangen, en is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel tot stand gekomen.
2. De onzorgvuldige voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft voorts tot gevolg dat de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan, wanneer dit definitief wordt vastgesteld, voor adressanten onevenredig zijn in verhouding tot de belangen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Het komt hen voor alsof het verzoek van bewoners om alleen de bestaande bouwhoogte toe te staan, een-op-een is overgenomen en onvoldoende een belangenafweging is gemaakt tussen de belangen van het behoud van de bestaande rechten en de belangen van de bewoners en bescherming van het beschermd stadsgezicht. De nadelig gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor adressanten onevenredig in verhouding tot de met het ontwerpbestemmingsplan te dienen doel, namelijk bescherming van het beschermd stadsgezicht.

Volgens adressanten is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel, en kan niet ongewijzigd een definitief bestemmingsplan ter herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt worden vastgesteld.

- 2.3 Adressanten stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan niet berust op een duidelijke motivering en dat het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd is met artikel 3:46 Awb omtrent het motiveringsbeginsel. Adressanten lichten dit als volgt toe.
  1. In het vigerend bestemmingsplan is uitdrukkelijk een zorgvuldige afweging gemaakt omtrent de toegestane maximale bouw- en goothoogte. Voor de Valeriusbuurt, waarin de Emmastraat 42 en 44 zijn gelegen, is daarover in de toelichting opgenomen dat 'de bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden maximaal beschermd worden en bij minder beeldbepalende panden/blokken enige flexibiliteit in bouwmogelijkheden wordt aangebracht'. Uit de plantoelichting volgt volgens adressanten verder dat zorgvuldig en nauwkeurig per pand, bouwblok en architectuureenheid de maximale bouw- en goothoogten zijn bepaald. De zeer beperkte toelichting en het op zichzelf maar ook in samenhang met de toelichting van het vigerende bestemmingsplan strijdige advies van BMA dat aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt, doen op geen enkele wijze recht aan de zorgvuldige motivering en belangenafweging in het vigerend bestemmingsplan.
  2. De plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan stelt dat 'de gemeenteraad verplicht is om ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een

bestemmingsplan vast te stellen'. Ter onderbouwing wordt verwezen naar het eerder genoemde aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht. De stelling in de toelichting is volgens adressanten onjuist en vindt op geen enkele wijze grondslag in dat aanwijzingsbesluit, aangezien daarin juist expliciet wordt bevestigd dat het vigerende bestemmingsplan voldoet aan het beschermingsvereiste van het aanwijzingsbesluit. De toelichting en ook het advies van BMA maken op geen enkele manier duidelijk waarom nu sprake is van een andere situatie dan ten tijde van het nemen van het aanwijzingsbesluit.

3. In het advies van BMA wordt het volgende gesteld.
  - Bij de beantwoording van vraag 1: Het toevoegen van bouwlagen denkbaar voor gebouwen van orde 3 – de orde waar blijkens de afbeelding op p. 2 van het BMA-advies ook de Emmastraat 42 en 44 onder vallen – denkbaar als de oorspronkelijke karakteristiek gehandhaafd blijft. Daarbij wordt opgemerkt dat lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone, vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld, zodanig moeten worden behandeld dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft. In dit geval betekent dit volgens BMA dat voor gebouwen van orde 3 langs een stedenbouwkundige zone a, zoals hier het geval, het wenselijk is om vast te houden aan de ruimtelijke werking van de straat en het disproportioneel vergroten van de bouwmassa aan de orde-waardering zal afdoen.
  - Bij de beantwoording van vraag 2: Het toevoegen van bouwlagen doet afbreuk aan de hoofdkenmerken van het beschermde stadsgezicht Plan Zuid. Deze algemene conclusie wordt echter niet onderbouwd of toegespitst door juist de verschillen in bouwlagen die er reeds bestaan. Waar wel aan een specifiek adres wordt gerefereerd bij de beantwoording van vraag 3, wordt door BMA onjuiste informatie gehanteerd door de Emmastraat 40 te benoemen in relatie tot een verleende omgevingsvergunning. Volgens adressant wordt hier waarschijnlijk de Emmastraat 36 en 38 bedoeld. Voor deze adressen is wel een omgevingsvergunning verleend, voor Emmastraat 40 is volgens adressant nooit een omgevingsvergunning ingediend.

Volgens adressanten blijft het advies van BMA daarmee zeer algemeen en berust het op onjuiste informatie. Niet duidelijk is of en waarom de bestaande bouwhoogte in het vigerend bestemmingsplan gekwalificeerd zou moeten worden als het 'disproportioneel vergroten van de bouwmassa. Adressanten hebben een stedenbouwkundig bureau gevraagd het BMA-advies op juistheid te beoordelen. Het oordeel van die beoordeling is dat juist sprake is van een verbetering van de stedenbouwkundige compositie wanneer het bouwplan voor Emmastraat 42 en 44 wordt ontwikkeld. Bovendien is de opvatting die ten grondslag ligt aan het ontwerpbestemmingsplan in strijd met het advies dat de CWM gaf over de conceptaanvraag. Daarbij komt dat BMA eerder zelf ook positief heeft geoordeeld over de conceptaanvraag. Zonder motivering ziet adressant niet in waarom BMA nu plotseling een andere opvatting is toegedaan.

Volgens adressanten is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met artikel 3:46 Awb en kan niet ongewijzigd een definitief bestemmingsplan ter herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt worden vastgesteld.

- 2.4 Volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen regels in een bestemmingsplan te worden gesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Volgens adressanten is daar in dit geval geen sprake van. Adressanten hebben dit al in eerdere onderdelen van deze zienswijze toegelicht. In het verlengde daarvan geldt volgens adressanten dat de stedenbouwkundige onderbouwing die aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag ligt, onjuist is. De planregels die op basis van deze onderbouwing zijn opgesteld, zijn daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu zonder juiste en volledige stedenbouwkundige onderbouwing bestaande

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

rechten teniet worden gedaan. Zoals eerder door adressanten aangegeven, zijn deze bestaande rechten op zorgvuldige wijze tot stand gekomen op basis van het vigerende bestemmingsplan, dat overeenkomstig is met een goede ruimtelijke ordening.

- 2.5 Concluderend wordt verzocht om rekening te houden met de zienswijze van adressanten bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan. Adressanten menen dat dit bestemmingsplan niet ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan kan worden vastgesteld en verzoeken om de huidige bouwhoogte volgens het vigerende bestemmingsplan in een nieuw bestemmingsplan te handhaven.

#### Beantwoording onderdelen 2.1 t/m 2.5

De onderdelen 2.1 t/m 2.5 worden gezien als een geheel en in samenhang beantwoord.

#### Het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (2011) is BMA (thans M&A) verzocht te adviseren over welke bouwhoogtes per pand, architectuureenheid of bouwblok toelaatbaar is vanuit cultuurhistorisch perspectief. In dit onderzoek heeft BMA zich voornamelijk gericht op het Museumkwartier en een klein deel van de Valeriusbuurt omdat daar nog de bouwverordening gold (en geen bestemmingsplan), die op bepaalde locaties grote bouwhoogtes toestond.

Het bouwblok, dat nu voorligt, is hierbij buiten beschouwing gelaten. Volgens de plantoelichting van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt was een dergelijke analyse ook niet noodzakelijk, omdat in deze buurt de bestaande rechten zijn gebaseerd op de bestaande situatie (zie paragraaf 4.2.1 van de plantoelichting).

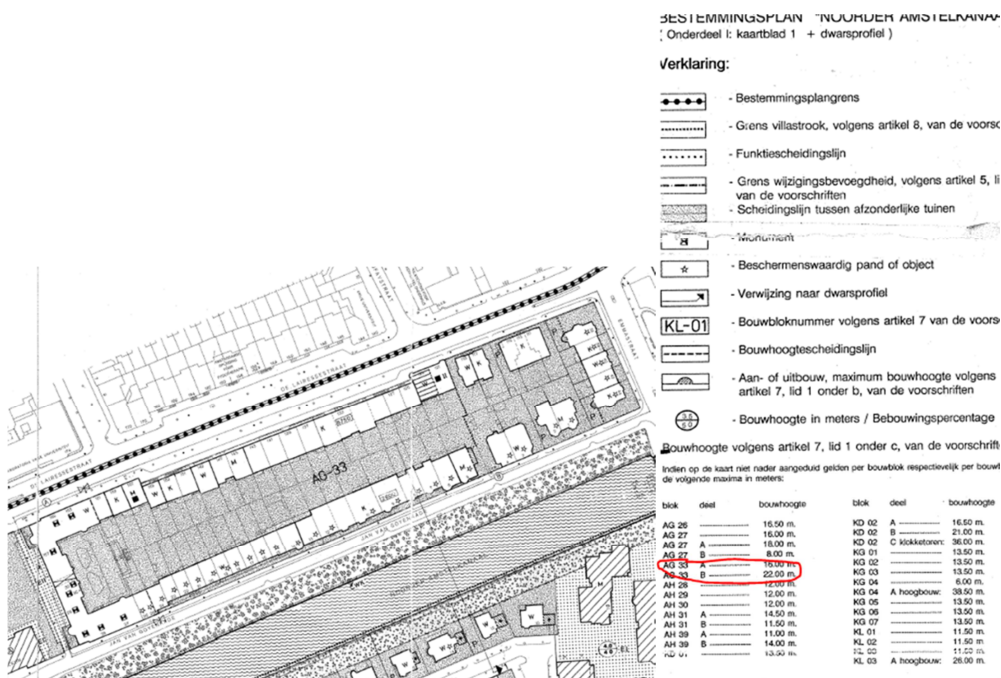
“Voor de Valeriusbuurt is deze analyse niet uitgevoerd omdat in deze buurt de bestaande rechten gebaseerd zijn op de bestaande situatie. Binnen dit overige deel van het plangebied geldt op grond van de geldende bestemmingsplannen ( zijnde “Noorder Amstelkanaal”) voor elk pand een bouwhoogtecategorie die een minimale en maximale goot- en bouwhoogte kennen. De maximum bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan overgenomen en bieden voldoende bouw mogelijkheden zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit wordt aangetast. Op deze manier worden bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden maximaal beschermd en wordt bij minder beeldbepalende panden/blokken enige flexibiliteit in bouw mogelijkheden aangebracht.”

Nu het uitgangspunt van het bestemmingsplan was dat de bestaande rechten gebaseerd op de bestaande situatie als zodanig bestemd zouden worden, is bij het Aanwijzingsbesluit 4 oktober 2017 tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht er van uitgegaan dat het bestemmingsplan “Museumkwartier en Valeriusbuurt”, uitgaande van genoemd uitgangspunt, een voldoende beschermd bestemmingsplan is. In de plantoelichting is het uitgangspunt van een bestemmingsplan weergegeven en kan worden beoordeeld of een bestemmingsplan voldoende bescherming biedt. Het uitgangspunt, namelijk de bestaande bouwhoogte overnemen uit het vorige bestemmingsplan achtte de RCE als voldoende beschermend. Of dit uitgangspunt ook bij elk bouwblok of pand is doorgevoerd, is of niet of onvoldoende getoetst bij het Aanwijzingsbesluit. We hebben in ieder geval vastgesteld dat de bebouwing bij het hier in geding zijnde bouwblok niet is bestemd overeenkomstig het uitgangspunt dat in het bestemmingsplan “ Museumkwartier

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

en Valeriusbuurt” is gehanteerd. Hieronder zullen we uitleggen hoe we tot die conclusie zijn gekomen.

Naar aanleiding van het raadsadres is nader onderzoek gedaan, waar uit naar voren kwam dat de planologische situatie behoorlijk afwijkt van de bestaande situatie, terwijl in het bestemmingsplan niet nader gemotiveerd werd waarom er zoveel bouw mogelijkheden zijn toegekend. In het bestemmingsplan “Museumkwartier en Valeriusbuurt” is de bouwhoogte bij bedoeld bouwblok, afgezien van het westelijke deel, op 22 meter hoogte vastgesteld, terwijl de feitelijke bouwhoogte veel lager is. Omdat in het bestemmingsplan bedoeld was de bestaande maximale bouwhoogte over te nemen van het vorige plan, hebben we gekeken hoe de bouwhoogte was vastgelegd in het vorige bestemmingsplan. In het voorheen geldende bestemmingsplan “Noorder Amstelkanaal” gold voor het westelijke deel een maximale bouwhoogte van 22 meter en voor het overige maximaal 16 meter. Wij kunnen niet anders verklaren dan dat deze bouwhoogte per abuis verkeerd is overgenomen. En dat bij het overnemen voor het hier in geding zijnde bouwblok ten onrechte een maximale bouwhoogte van 22 meter is opgenomen, terwijl 16 meter aansluit bij de bestaande situatie. Als bij het bestemmingsplan “Museumkwartier en Valeriusbuurt” de bestaande situatie was overgenomen zoals bedoeld, had voor nagenoeg het hele bouwblok een maximale bouwhoogte van 16 meter gegolden. Er zijn geen aanwijzingen te vinden dat hier bewust de keuze is gemaakt om extra bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan vast te leggen. Aangezien een dergelijke keuze in strijd zou zijn met het uitgangspunt zou daarvoor een uitgebreide motivering te verwachten zijn. Dit kan noch in de plantoelichting noch een ander stuk gevonden worden.



Dat in het Aanwijzingsbesluit staat dat het bestemmingsplan voldoende bescherming biedt, ontslaat het bestuur niet van de verplichting om daar waar blijkt dat de planologische regeling

niet overeenkomt met het beoogde uitgangspunt, de planologische regeling aan te passen. Het gaat er uiteindelijk om dat het cultuurhistorisch erfgoed zo goed mogelijk behouden blijft. Daar past het verhogen van de bebouwing niet bij, zoals blijkt uit het M&A advies. Voor een belangafweging geeft artikel 36 van de Monumentenwet 1988 geen ruimte. Als een gebied is aangegeven tot beschermd stadsgezicht dan is de raad verplicht een beschermende regeling vast te stellen. Dat het Aanwijzingsbesluit in algemene bewoording concludeert dat het bestemmingsplan op zich zelf voldoende bescherming biedt, doet niet af aan de situatie dat voor dit bouwblok dat niet het geval is. Het Aanwijzingsbesluit geeft in dat opzicht geen “carte blanche”.

Dat een bouwhoogte van 22 meter niet strookt met de oorspronkelijke bestaande bebouwing blijkt ook uit de uitsnede van de volgende kaarten die behoren bij de Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht Plan Zuid gemeente Amsterdam (Noord-Holland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988” van de RCE van april 2017 (kaart 4, op pagina 30 van de toelichting). Van deze kaart is af te lezen dat onderhavige panden hoofdzakelijk zijn aangegeven als bebouwing van 3-4 bouwlagen met kap. Dit komt overeen met 16 meter.



Wij hebben M&A (voorheen BMA) om een nadere analyse gevraagd. Ook omdat dit destijds bij het bestemmingsplan “Museumkwartier en Valeriusbuurt” is nagelaten voor dit deel van het plangebied.

De conclusie van M&A is “*dat bebouwing die met een orde 1 of 2 gewaardeerd is, of met een lagere orde in combinatie met een stedenbouwkundige zone A of B, een beschermende regeling op te nemen in (de herziening van) het bestemmingsplan waarbij de bestaande bouwhoogtes aangehouden moeten worden.*”

Dit is overigens ook hetgeen in de andere bestemmingsplannen wordt aangehouden als beschermingsmaat.

Op de Ordekaart is te zien dat bedoeld bouwblok bestaat uit orde 1, 2 en 3 panden aan zone A. Ook zijn enkele panden basisorde. Vanwege de zone A dient voor alle bebouwing in het bouwblok de bestaande bouwhoogte worden vastgelegd, voor zover die er nog is.

Ter aankondiging van voorliggend bestemmingsplan is op 10 juli 2019 de Startnotitie gepubliceerd. Daarin stond aangekondigd dat binnen het Beschermd stadsgezicht de bestaande bebouwing bestemd ging worden, voor zover dat nog niet was gedaan. De planning was om eind

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

2019 een ontwerp aan het bestuur aan te bieden. Door enige vertraging is dit begin 2020 geworden. Hiermee had in onze ogen voor betrokkene duidelijk kunnen zijn dat wij voornemens zijn om een bestemmingsplan voor te bereiden waarin de bestaande bouwhoogtes worden vastgelegd. Voor betrokkene had hiermee duidelijk kunnen zijn dat hij zijn bouwaanvraag voor eind 2019 had moeten indienen. Als de aanvraag al vanaf de zomer gereed was, begrijpen wij niet waarom betrokkene, de startnotitie kennende, de aanvraag niet heeft ingediend.

#### Vertrouwensbeginsel

Betrokkene doet een beroep op het vertrouwensbeginsel en stelt in dat verband dat er vanuit de gemeente meerdere uitlating of gedragingen zijn geweest, die neer komen op een (toerekenbare schijn van een) toezegging. Daarvoor wijst hij op de volgende uitlatingen:

- Een akkoord van de CWM op een concept bouwplan van 28 maart 2018;
- Bevestiging in een mail (van mw. A.) van 29 maart 2018 dat bouwaanvraag past binnen planologisch regime;
- Mail van dhr. F. van 10 december 2018 over informatie over een eventueel nieuw bestemmingsplan;
- De rondetafelgesprekken op 16 september 2019 en de mail van dhr. R. van 8 november 2019.

Om een goed beeld van de uitlatingen te hebben is het proces van de voorbereiding van voorliggend ontwerpbestemmingsplan van belang.

- 8 juni 2018: indiening raadsadres
- 10 september 2018: conceptadvies M&A, uiteindelijk gereed begin december 2018
- januari t/m juni 2019 strategie bepaling en instemming bestuur met strategie
- 10 juli 2019: publicatie startnotitie
- augustus t/m december voorbereidingen ontwerpbestemmingsplan

#### Advies CWM, mail van A. 29 maart 2018, mail van VTH-medewerker F. 10 december 2018.

Zoals te zien is, hebben de gedragingen van de CWM en de mail van A. plaatsgevonden voordat het raadsadres was ingediend. Op dat moment was nog niet bekend dat er een planologische wijziging zou aankomen en dat de maximale bouwhoogte aangepast zou worden. De uitlatingen die gedaan zijn, waren dan ook juist.

Verder lijkt betrokkene ervan uit te gaan dat mw. A., die voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit werkt, voor de afdeling BMA werkt. Daarmee lijkt betrokkene de afdelingen CMW en BMA te vereenzelvigen met elkaar. Dat zijn echter 2 onderscheidende afdelingen. De Commissie Welstand en Monumenten is opgegaan in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De CWM heeft een advies gegeven over alleen de welstandelijke aspecten bij een bouwaanvraag. Bureau Monumenten en Archeologie is opgegaan in de afdeling Monumenten en Archeologie die adviseren over archeologische en monumentale waarden in preadviezen.

Een welstandsadvies mag nooit tot meer beperkingen leiden in bouwmogelijkheden dan die het bestemmingsplan toestaat. Op dat moment liet het bestemmingsplan nog een maximale bouwhoogte van 22 meter toe. Dat is voor de CWM dus een vaststaand gegeven en uitgangspunt. De toets die de CWM op 28 maart 2018 heeft gedaan heeft zich beperkt tot de welstand. In de mail van 29 maart 2018 wordt het eerdere advies van 28 maart 2018 onderschreven en wordt



nog benadrukt dat dit past binnen de beschikbare bestemmingsplanruimte. Op dat moment liet het bestemmingsplan nog 22 meter toe.

Ook de mededeling van dhr. F. is juist: op dat moment nog geen plannen voor een nieuw bestemmingsplan. Daarbij heeft dhr. F. uitdrukkelijk het voorbehoud gemaakt "voor zover hij weet". De heer F. werkt overigens niet voor de afdeling die zich bezig houdt met de voorbereiding van bestemmingsplannen. Derhalve zou ook getwijfeld kunnen worden of hij vanuit zijn functie redelijkerwijs de indruk kan wekken dat het een welbewust standpuntbepaling van het bestuur ter zake betreft.

Los daarvan had het bestuur nog geen keuze gemaakt over de aanpassing van de planologische regeling. In juni 2019 zijn die keuzes pas definitief gemaakt, hetgeen heeft geleid tot de publicatie van de Startnotitie 10 juli 2019. Vanaf dat moment had voor een ieder bekend kunnen zijn dat als zijn pand binnen het beschermde stadsgezicht Plan Zuid staat, de bestaande bebouwing, voor zover dat nog niet was gedaan, vastgelegd zou worden in een nieuwe planologische regeling met ingang van eind 2019. Anders dan betrokkene veronderstelt, is de startnotitie opgesteld nadat advies van M&A is ingewonnen. Dat is ook te lezen van de data van de onderscheidende stukken, te weten het rapport van M&A van september 2018 en de startnotitie juli 2019.

#### De rondetafelgesprekken en de mail van een medewerker R&D dhr. R.

De Afdeling Ruimte en Duurzaamheid is bezig om de oudere bestemmingsplannen nog te actualiseren voordat de Omgevingswet in werking gaat treden. Het gehele bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" is een daarvan. Hier gaat het om een integrale actualisatie van het hele bestemmingsplan. Overigens ligt maar een kleine strook van het plangebied "Museumkwartier en Valeriusbuurt" binnen de begrenzing van het beschermde stadgezicht.

De schriftelijke reactie van desbetreffende medewerker dhr. R. verkondigt geen onwaarheden. Er komt nog een algehele actualisatie van het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt", dat volgens de planning in het 4<sup>de</sup> kwartaal 2020 ter inzage wordt gelegd. Voor dhr. R. was onduidelijk in verband met welk pand deze vraag aan hem werd gesteld noch dat het ging om een maximale bouwhoogte. Aan hem werd in algemene bewoordingen gevraagd wanneer de herziening van het gehele gebied zal plaatsvinden. De heer R. heeft daar in zijn algemeenheid op geantwoord. Als voor betrokkene onduidelijkheid bestond over hoe de terinzagelegging van de algehele herziening van het gebied zich verhield tot hetgeen in de startnotitie stond vermeld, dan had het op de weg van betrokkene gelegen daar specifiek navraag over te doen of zijn vraagstelling duidelijker te formuleren. Nu voor dhr. R. op geen enkele wijze kenbaar was dat betrokkene een pand in het bouwblok aan de Jan van Goyenkade/De Lairessestraat wilde ophogen, kon hij daar ook geen specifiek antwoord op geven. In die zin kan niet worden gezegd dat de uitlating is gedaan na kennisneming van de voor dat geval relevante gegevens, zoals vereist wordt bij een toerekenbare toezegging (punt 26 van de zienswijze).

In onze ogen zijn er geen uitlatingen gedaan die neerkomen op een (toerekenbare schijn van een) toezegging. Aan de beoordeling of de uitlatingen zijn gedaan door een bevoegd, dan wel de schijn van bevoegdheid toerekenbaar persoon en de belangenafweging over een dergelijk toerekenbare uitlating wordt niet toegekomen.

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

### Algemeen groot belang

Betrokkene stelt een algemeen groot belang te hebben bij de ophoging, omdat hij met de uitbreiding van het pand een betere integrale zorg kan verlenen. Zonder ophoging en met de wetenschap dat de huurcontracten van de huidige panden afloopt, is het medisch centrum genoodzaakt zich elders te vestigen. Betrokkene meent dat dit belang betrokken had moeten worden bij de belangen van het beschermde stadsgezicht. Wij zijn van mening dat het belang voor het eventueel ophoging, onder voorwaarden, voldoende is meegewogen in de vertaling van de planologische regeling. In het advies van M&A zijn de mogelijkheden namelijk onderzocht.

Vraag 3 in het rapport gaat hierover:

“Mocht er sprake zijn van aantasting van de orde-waardering (*gezien vragen 1 en 2*) dan wel het beschermd stadsgezicht, is het verhogen van de panden in zijn geheel uitgesloten of kan dit met behoud van de architectuurstijl onder omstandigheden toch toelaatbaar zijn?

Antwoord: Het verhogen van de panden tot de maximaal toegestane bouwhoogte zou samenhang tussen architectuur en stedelijk-ruimtelijke werking die aan de orde- en zone waardering ten grondslag ligt aantasten (zie beantwoording op vragen 1 en 2). Dat doet dan ook teveel afbreuk aan de architectonische vormgeving van de afzonderlijke blokken. Sterker nog, iedere kant van het bouwblok vormt een geheel met de rest van de straat (De Lairessestraat, de Jan van Goyenkade en de Emmastraat). Als de bebouwing hier vergroot wordt, raakt de stedelijke samenhang van deze straten uit balans. De gaafheid van het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept én de architectonische uitwerking wordt dan ernstig aangetast.”

Ook dit is een standpunt dat M&A consistent uitdraagt: ophoging van orde 1 en 2 en orde 3 in zone A of B zijn niet toegestaan.

In onze ogen hebben wij het eventueel ophogen van de bebouwing binnen het bedoelde bouwblok voldoende laten onderzoeken. Het belang dat betrokkene naar voren brengt over de verbetering van integrale zorg is geen belang dat rol kan spelen bij mogelijke aantasting van het beschermde stadsgezicht. De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is een gegeven en de Monumentenwet verplicht tot het opnemen van een beschermende regeling. Uit het advies van M&A volgt dat dit betekent dat de bestaande bouwhoogte moet worden vastgelegd. Overigens zijn wij van mening dat aan betrokkene een voldoende lange benuttingsperiode van de bestaande rechten is geboden. Te meer nu betrokkene kenbaar heeft gemaakt de aanvraag vanaf de zomer al gereed te hebben gehad. De hele situatie kan ook bekeken worden vanuit het standpunt dat betrokkene jarenlang ten onrechte bouwmogelijkheden had die ze eigenlijk niet had moeten krijgen. Daar hebben ze niet tijdig gebruik van gemaakt. Van een onevenredige belangenafweging is in onze ogen geen sprake.

### Zorgvuldigheid

Betrokkene wijst op een onterechte verwijzing in de bijlage van het M&A advies naar Emmastraat 40, omdat voor dat pand nooit een omgevingsvergunning is verleend. Volgens betrokkene is dit onzorgvuldig.

In de bijlage van het M&A advies is een overzicht gegeven van de aanvragen sinds 2004 om ook een beeld te krijgen wat het effect is, als er opgehoogd wordt. Voor Emmastraat 40 is inderdaad alleen een conceptaanvraag ingediend. Daar wijst betrokkene terecht op. In onze ogen betekent dit echter niet dat het hele advies van M&A onzorgvuldig is. Nu betrokkene zelf al

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

aangeeft dat deze aanvraag is ingetrokken, ontgaat ons in hoeverre dit bij de besluitvorming had moeten worden betrokken.

#### Het rapport van mdbs

We hebben dit rapport voorgelegd aan M&A. In een “ Reactie M&A op analyse mdbs” van 2 april 2020 is M&A op het ingediende rapport ingegaan. Voor de inhoud verwijzen wij naar deze reactie die bij de Beantwoording van de zienswijze is gevoegd. M&A ziet geen aanleiding voor een gewijzigd standpunt.

Ook hebben we naar het bouwplan gekeken dat adressant op 13 februari 2020 heeft ingediend. Met betrekking tot de gewenste bouwhoogte van 21 meter achten wij het bouwplan ruimtelijk niet wenselijk.

#### Conclusie onderdelen 2.1 t/m 2.5

Deze onderdelen van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

2.6 Adressanten verzoeken om gehoord te worden voordat over het bestemmingsplan een besluit wordt genomen.

#### Beantwoording

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Binnen deze procedure kan een ieder een zienswijze naar voren brengen. Artikel 7:2 van de Awb is niet van toepassing op de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Awb.

#### Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

### 3. Zienswijze 3

De zienswijze betreft de panden Jan van Goyenkade 10, 11 en 12. In de zienswijze licht adressant de achtergrond van de zienswijze toe.

- Op grond van het vigerend bestemmingsplan geldt voor de panden Jan van Goyenkade 10-12 een maximum bouwhoogte van 22 meter. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot gevolg dat de ter plaatse aanwezige bouw- en goothoogte als maximale bouwhoogte geldt. Die is op dit moment lager dan de vigerende hoogte, zodat daarmee de bouw mogelijkheden van de panden worden beperkt.
- In het bekendmakingsbesluit d.d. 1 april 2018 van de aanwijzing van Plan Zuid tot beschermd stadsgezicht, is expliciet vermeld dat het vigerend bestemmingsplan voldoet aan de beschermingsvereisten, zodat hiervoor geen ter bescherming strekkend bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Echter, in de 'Startnotitie Beschermd stadsgezicht Plan Zuid' d.d. 10 juli 2019 wordt vermeld dat dat niet overal zo is, en dat er daarom aanleiding is om de planologische regeling voor het onderhavige plangebied te herzien, omdat er onbedoeld onvoldoende bescherming wordt geboden. Als uitgangspunt voor de nieuwe planologische regeling zal de bestaande bebouwing zoveel mogelijk worden vastgelegd. Volgens adressant ontbreekt hiervoor echter een deskundige analyse en is niet duidelijk waarom op 10 juli 2019 anders wordt gedacht dan ten tijde van het Aanwijzingsbesluit.
- Adressant is sinds oktober 2019 bezig met plannen voor de herontwikkeling van de locatie Jan van Goyenkade 10-12, bestaande uit het toevoegen van één bouwlaag. Dit bouwplan past binnen de vigerende bouwhoogte.
- Adressant werd op 6 februari 2020 onverwachts geconfronteerd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De reden dat de aanvraag niet eerder is ingediend, hoewel de plannen en een conceptaanvraag gereed zijn, is gelegen in het feit dat adressant nog een en ander wilde afronden en op basis van de toezeggingen van de gemeente wist dat er niet direct haast geboden was. Vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is sprake van zogeheten voorbereidingsbescherming. Dat houdt in dat indien adressant alsnog een aanvraag omgevingsvergunning zou indienen, deze aanvraag zou worden aangehouden tot het moment dat de termijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan is verstreken dan wel het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld. Volgens adressant wordt hij daarmee ten onrechte belemmerd om gebruik te maken van de bestaande bouw mogelijkheden.

#### 3.1 Adressant stelt zich op het standpunt dat de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de beperking in het ontwerpbestemmingsplan van de bestaande bouw mogelijkheden, in strijd is met het vertrouwensbeginsel.

In de zienswijze verwijst adressant naar de e-mailwisseling die de architect van het bouwplan Emmastraat 42-44 heeft gehad met de gemeente en de op de website van de gemeente verstrekt informatie (zie hierboven bij onderdeel 1 zienswijze 2). Vervolgens licht adressant aan de hand van dezelfde drie stappen als in zienswijze 2, toe waarom de gemeente heeft gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Daarbij geeft adressant aan dat zijn zwaarwegend belang om gebruik te kunnen maken van de vigerende bouwrechten, is gelegen in het gegeven dat er sprake is van vergevorderde ontwerpwerkzaamheden voor zijn bouwplan en er in dat kader reeds flinke investeringen zijn gedaan.

Adressant concludeert dat door de gemeente gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt door middel van toezeggingen over de planning van het terinzageleggen van het ontwerpbestemmingsplan, welke toezeggingen dienen te worden nagekomen. Volgens adressant komt hem een beroep op het vertrouwensbeginsel toe.

3.2 Adressant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid en daaraan niet een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag ligt. Volgens adressant zijn de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor hem onevenredig en wordt hij harder getroffen dan andere eigenaren en/of bewoners in het plangebied die geen concrete bouwplannen hebben. Volgens adressant is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Adressant licht dit als volgt toe.

1. Hoewel op 16 september en 29 oktober 2019 met belanghebbenden is gesproken, blijkt op geen enkele manier uit de planregels en de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan dat de belangen van behoud van bestaande rechten en in het bijzonder de belangen van adressant, zijn meegenomen. Zeker wanneer sprake is van een planologische regeling voor een zeer specifieke situatie zoals hier aan de orde en op zeer kleine schaal, mag volgens adressant worden verwacht dat de relevante feiten en omstandigheden ten aanzien van het plangebied volledig in kaart worden gebracht. Volgens adressant is dit niet gebeurd, waarmee geen sprake is van een zorgvuldige vergaring van kennis omtrent relevante feiten en omstandigheden en omtrent de af te wegen belangen, en is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel tot stand gekomen.
2. De onzorgvuldige voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft voorts tot gevolg dat de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan, wanneer dit definitief wordt vastgesteld, voor adressant onevenredig zijn in verhouding tot de belangen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht. Het komt voor alsof het verzoek van bewoners om alleen de bestaande bouwhoogte toe te staan, een-op-een is overgenomen en onvoldoende een belangenafweging is gemaakt tussen de belangen van het behoud van de bestaande rechten en de belangen en de belangen van de bewoners en bescherming van het beschermd stadsgezicht. De nadelig gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor adressant onevenredig in verhouding tot de met het ontwerpbestemmingsplan te dienen doel, namelijk bescherming van het beschermd stadsgezicht. Adressant heeft zijn bouwplan gereed en daarvoor al veel kosten gemaakt, en heeft ervoor gezorgd steeds goed op de hoogte te zijn van de stand van zaken om te zorgen dat benutting van de bestaande bouwmogelijkheden niet zonder meer aan hem voorbij zou gaan.

Volgens adressant is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel, en kan niet ongewijzigd een definitief bestemmingsplan ter herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt worden vastgesteld.

3.3 Dit onderdeel van de zienswijze komt op hoofdlijnen overeen met onderdeel 3 van zienswijze 2, zij het dat het betrekking heeft op het adres Jan van Goyenkade 10-12. Anders dan in onderdeel 3 van zienswijze 2:

- Wordt niet verwezen naar de door BMA gehanteerde informatie omtrent Emmastraat 40;
- Is bij de zienswijze geen stedenbouwkundig rapport bijgevoegd waarin een BMA-advies op juistheid is beoordeeld; wel wordt verwezen naar het stedenbouwkundig rapport bij onderdeel 3 van zienswijze 2;
- Wordt niet gerefereerd aan een CWM-advies over een conceptaanvraag.

Vergelijkbaar met onderdeel 3 van zienswijze 2 betoogt adressant wel dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3:46 Awb omtrent het motiveringsbeginsel en niet ongewijzigd een definitief bestemmingsplan ter herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt kan worden vastgesteld.

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

3.4 Dit onderdeel van de zienswijze is gelijk aan onderdeel 4 van zienswijze 2.

3.5 Dit onderdeel van de zienswijze komt overeen met onderdeel 5 van zienswijze 2.

Beantwoording onderdelen 3.1 t/m 3.5

De onderdelen 3.1 t/m 3.5 worden gezien als een geheel en in samenhang beantwoord.

De zienswijze van adressant komt nagenoeg overeen met die van adressant 2. Voor de beantwoording verwijzen wij dan ook naar dat antwoord.

Een kleine aanvulling daarop. Voor het beroep op het vertrouwensbeginsel wijst adressant op dezelfde uitlatingen die ten opzichte zijn gedaan aan adressant 2. De omstandigheid dat dhr. P voor beide adressen de architect is, geeft die verklaring. Daarin zien wij echter ons standpunt gesterkt dat de uitlatingen onvoldoende concreet waren. De mail van dhr. F. heeft duidelijk als onderwerp Emmastraat staan. Ook hier geldt hetzelfde als bij de beantwoording van adressant 2: op het moment van de mail waren er nog geen concrete plannen om de planologische regeling te wijzigen.

En ook wat betreft de mail van dhr. R. kan gezegd worden dat de vraagstelling aan dhr. R. te algemeen was en onvoldoende concreet. In onze ogen is geen sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel.

Verder willen we nog enkele punten aanstippen uit de zienswijze.

Betrokkene betoogt dat alle relevante feiten en omstandigheden volledig in kaart moeten worden gebracht. Vooral bij een zeer specifieke planologische situatie. Daartoe overwegen wij dat zoveel mogelijk hebben gedaan door te bezien of er aanvragen nog in behandeling waren en in hoeverre er nog sprake zou zijn van een te beschermen stadsgezicht. Zolang er geen aanvraag is ingediend zien wij niet in welke gegevens er verzameld dienen te worden. Verder benadrukken wij dat van onevenredige benadeling geen sprake is. Betrokkene heeft jarenlang ten onrechte bouw mogelijkheden gehad, die hij helemaal niet had behoren te hebben. Dat blijkt uit de aanvullende motivering die wij gegeven hebben over de onjuiste wijze van bestemmen van de bouwhoogte bij bedoeld bouwblok in het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt".

Conclusie onderdelen 3.1 t/m 3.5

Deze onderdelen van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

3.6 Dit onderdeel van de zienswijze komt overeen met onderdeel 6 van zienswijze 2.

Beantwoording

De beantwoording komt overeen met de beantwoording op onderdeel 6 van zienswijze 2.

Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

#### 4. Zienswijze 4

- 4.1 Adressanten geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan beperkende regels met betrekking tot de maximale bouwhoogte van de percelen zijn opgenomen. Middels een aan de percelen toegekende 'specifieke bouwaanduiding – 1' wordt de bestaande bouw- en goothoogte van de gebouwen in het ontwerpbestemmingsplan de maximaal toegestane hoogte. Uit artikel 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan blijkt voorts dat de planregels voor de bestemming 'Gemengd – 2' uit het plan (het moederplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt') voor het overige ongewijzigd van kracht blijven.

Voor de verbeelding is een dergelijke regeling in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Uit de regels van noch uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt of de overige op de verbeelding van het moederplan opgenomen aanduidingen van kracht blijven. Adressanten geven aan dat dit waarschijnlijk wel het uitgangspunt is van het ontwerpbestemmingsplan, maar vragen zich af of dit in het ontwerpbestemmingsplan voldoende gewaarborgd is.

Het betreft de volgende aanduidingen die volgens het moederplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt' ter plaatse van de percelen gelden:

- functieaanduiding 'kantoor';
- functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen';
- aanduiding "bouwvlak".

Adressanten verzoeken een en ander te waarborgen in het vast te stellen bestemmingsplan.

##### Beantwoording

Er is voor gekozen met de herziening uitsluitend de bestaande bouw- en goothoogtes vast te leggen. De hoofdbestemming uit het bestemmingsplan blijft ongewijzigd gelden. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' is toegevoegd. Alle andere aspecten uit het moederplan blijven van toepassing. Dit is opgenomen in de regels van de onderhavige herziening.

##### Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

- 4.2 Adressanten geven aan dat op grond van het moederplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt' ter plaatse van de onderhavige adressen een bouwhoogte van 22 meter is toegestaan. Met uitzondering van twee adressen, hebben de gebouwen op de percelen een aanzienlijk lagere bouwhoogte dan 22 meter. Met het ontwerpbestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden om op de percelen tot 22 meter hoog te bouwen derhalve wegbestemd. Adressanten kunnen zich hiermee niet verenigen en licht dat als volgt toe.
- Op 4 oktober 2017 is het zogenaamde 'Plan Zuid' aangewezen als beschermd stadsgezicht. In dat besluit is geoordeeld dat het moederplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt' voldoet aan het zogenaamde beschermingsvereiste, zodat daarvoor geen nieuwe beschermend bestemmingsplan behoeft te worden vastgesteld.
  - In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens adressanten dan ook ten onrechte gesteld dat ter bescherming van het beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan moet worden vastgesteld. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Minister van Infrastructuur en Milieu hebben immers onherroepelijk geoordeeld dat het vigerende moederplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt' voldoende bescherming biedt.

Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

- Daarbij is van belang dat adressanten onevenredig worden benadeeld door de vaststelling van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen beperking van de bouwmogelijkheden.

Adressanten zijn dan ook van mening dat het ontwerpbestemmingsplan zoals dat thans voorligt niet kan worden vastgesteld.

#### Beantwoording

Dat in het Aanwijzingsbesluit staat dat het bestemmingsplan voldoende bescherming biedt, ontslaat het bestuur niet van de verplichting om daar waar blijkt dat de planologische regeling niet overeenkomt met het beoogde uitgangspunt, de planologische regeling aan te passen. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de maximale bouwhoogte van 22 meter niet past bij het uitgangspunt, namelijk de bestaande bouwhoogte uit het vorige bestemmingsplan "Noorder Amstelkanaal" overnemen. In het bestemmingsplan "Noorder Amstelkanaal" had het bouwblok ter plaatse een maximale bouwhoogte van 16 meter. Dat is nu weer hersteld.

Het gaat er uiteindelijk om dat het cultuurhistorisch erfgoed zo goed mogelijk behouden blijft. Daar past het verhogen van de bebouwing niet bij, zoals blijkt uit het M&A advies. Als een gebied is aangewezen tot beschermd stadsgezicht dan is de raad verplicht een beschermende regeling vast te stellen. Dat het Aanwijzingsbesluit in algemene bewoording concludeert dat het bestemmingsplan op zich zelf voldoende bescherming biedt, doet niet af aan de situatie dat voor dit bouwblok dat niet het geval is. Het Aanwijzingsbesluit geeft in dat opzicht geen "carte blanche".

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Op 10 juli 2019 is in de Staatscourant en Gemeentebled de voorgenomen planologische wijziging aangekondigd. Sindsdien heeft er een benuttingsperiode gelopen totdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd op 6 februari 2020. Adressant heeft jarenlang ten onrechte bouwmogelijkheden gehad. Verder is hem na aankondiging van de wijziging nog een benuttingsperiode gegund. In onze ogen is adressant niet onevenredig benadeeld.

#### Conclusie

Dit onderdeel van deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening; Nota van  
beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## **C. Bijlage Reactie M&A**

### **Reactie MenA op analyse MdbS/ 2 april 2020**

In het stedenbouwkundig advies van mdbs wordt een historische analyse gemaakt van de ontwikkeling van Plan Zuid, toegespitst op Emmastraat 42-44 en een opvatting geformuleerd over hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen en welke stedenbouwkundige betekenis het door F.A. Warnars ontworpen woongebouw daarin zou moeten vervullen. In het advies lopen beide verhaallijnen nogal eens door elkaar. In de historische analyse betwist mdbs de in het advies van MenA naar voren gebracht betoog dat het woongebouw tot Plan Zuid behoort. In de onderbouwing van zijn stelling waarom de woongebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter zou kunnen worden opgehoogd, gebruikt hij stedenbouwkundige principes die Berlage en de Dienst Publieke werken gebruikten bij de uitwerking van Plan Zuid.

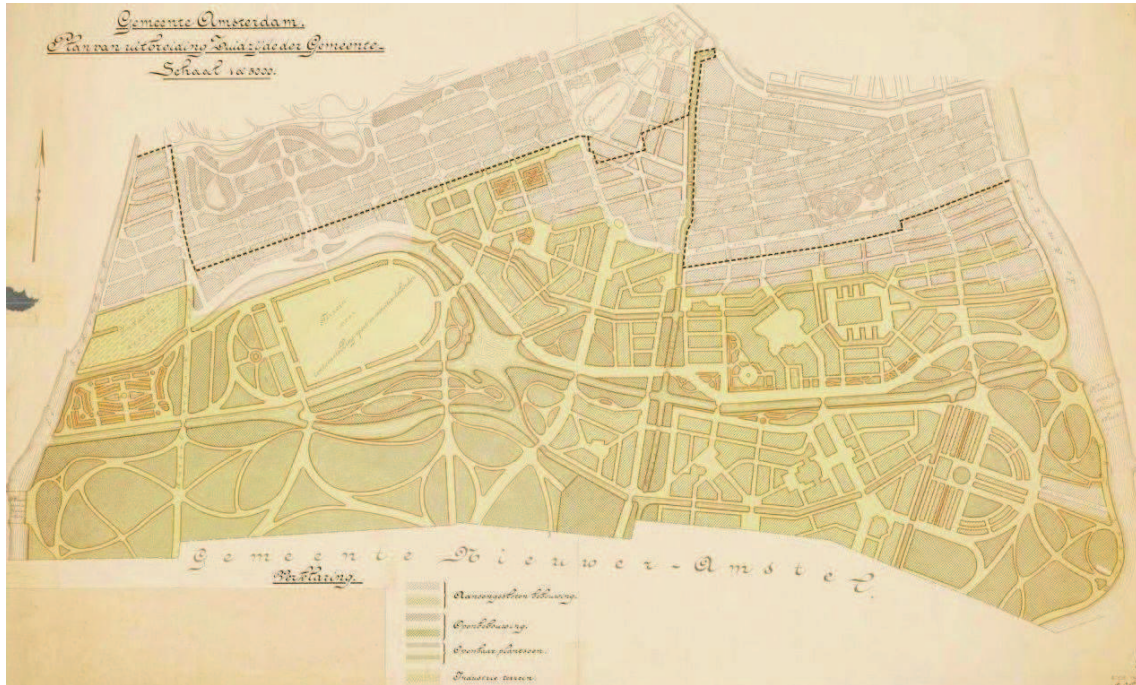
MenA wil in haar recatie deze verhaallijnen los van elkaar behandelen.

- Eerst zal zij een nadere toelichting geven op de vraag waarom het bouwblok waarvan Emmastraat 42-44 deel uitmaakt, tot Plan Zuid behoort.
- Daarna gaat zij in op de vraag waarom voor het bestemmingsplan is gedaviseerd de bestaande bouwhoogte van het bouwblok aan te houden.

### **Emmastraat 42-44 als onderdeel van Plan Zuid**

Uit het advies van het stedenbouwkundig bureau mdbs MenA is gebleken dat zij niet duidelijk genoeg is geweest in de historisch-stedenbouwkundige en architectuurhistorische onderbouwing van de waardstelling van het bouwblok tussen Jan van Goyenkade, De Lairessestraat, Emmstraat en Valeriusplein. Om die reden volgt hierbij een toelichting. In de plangeschiedenis van Plan Zuid is de aanhechting tussen de bestaande stad, in dit geval de Valeriusbuurt en de nieuwe uitbreiding een belangrijke thema voor Berlage geweest. In het Plan Zuid van 1905 dat niet werd goedgekeurd, had hij deze overgangszone opgenomen. Hoewel het plan niet formeel werd vastgesteld zijn bepaalde elementen wel uitgevoerd, zoals het Concertgebouwplein aan het begin van de De Lairessestraat.

✘ Gemeente  
✘ Amsterdam  
✘



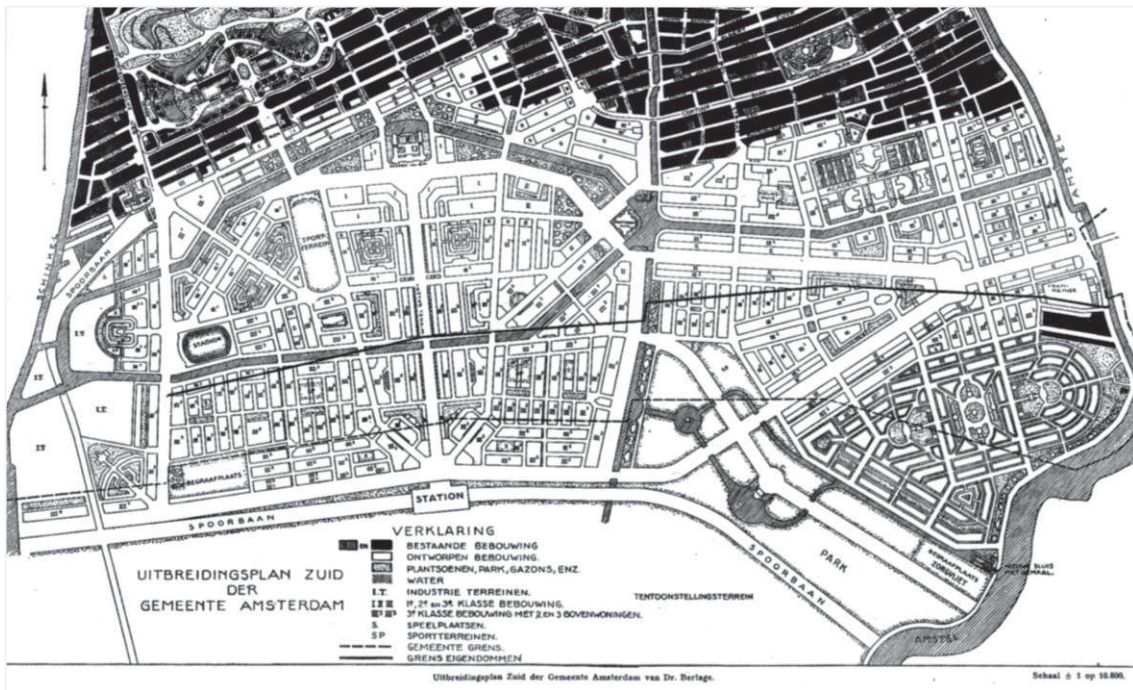
Plan Zuid 1905



Uitsnede plattegrond Amsterdam, 1910 voorafgaand aan de realisering van Plan Zuid van 1915. Ter hoogte waarvan later de De Lairesestraat is ingetekend is nu het stratenpatroon uit het Plan Zuid van 1905 ingetekend. De De Lairesestraat en omgeving kwam tot stand op basis van Plan Zuid van 1917.

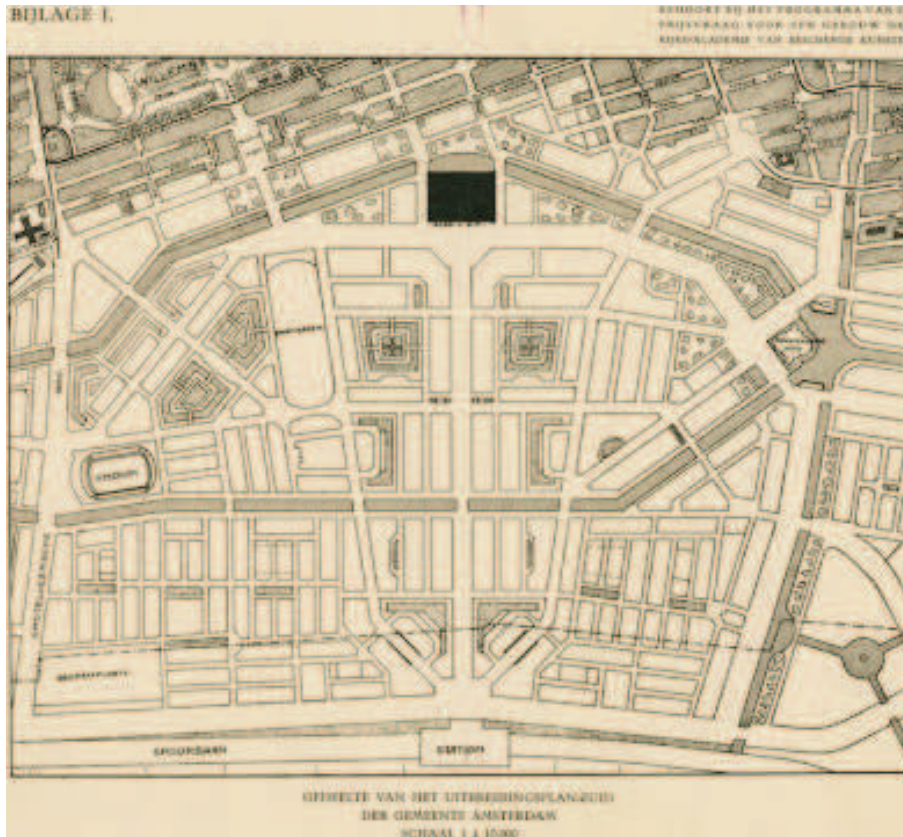
# ✘ Gemeente ✘ Amsterdam ✘

Het Plan Zuid dat wel werd goedgekeurd werd in 1917 vastgesteld. Dat de zone tussen de De Lairesestraat en het Noorder Amstelkanaal tot Plan Zuid gerekend wordt laten de plattegronden zien die voor de oorlog gepubliceerd werden.



Plan Zuid 1915, zoals deze werd gepubliceerd in het Tijdschrift voor Stedenbouw en Volkshuisvesting, 1915. De Romeinse cijfers geven de klasse bebouwing aan waartoe een gepland bouwblok zou moeten behoren. In deze tekening behoort het bouwblok waartoe Emmastraat 42-44 tot de 2<sup>de</sup> klasse.

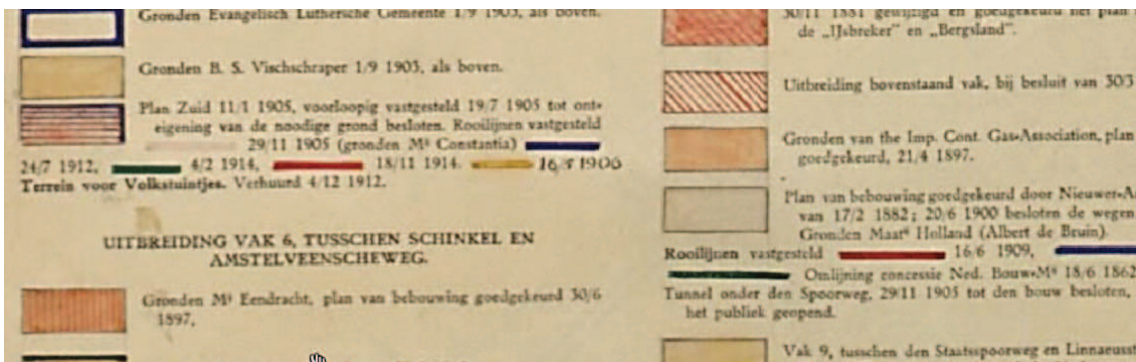
✘ Gemeente  
✘ Amsterdam  
✘



Plattegrond, gepubliceerd bij programma van eisen voor Prijsvraag voor Rijksacademie voor Beeldende Kunsten.

Om de overgang tussen de oude en nieuwe stad zo vanzelfsprekend mogelijk te laten verlopen hield Berlage de verkaveling van de bestaande stad aan, maar werd de bebouwing in de overgangszone op Berlagiaanse wijze vormgegeven. Het bouwblok waarvan Emmastraat 42-44 deel uitmaakt was in dat jaar in ontwikkeling. A.J. van Eck heeft op een kaart van 1915 minutieus de planvorming vastgelegd, gebaseerd op besluiten die in de gemeenteraad werden genomen. Hierop is te zien dat het woongebouw, ontworpen door F.A. Warnars, nog niet tot de bestaande stad hoorde. De rooilijnen van de De Lairessestraat werden in 1912 en 1914 vastgeteld. Het woningbouwblok werd in diezelfde tijd ontwikkeld en in 1918 opgeleverd.

✘ Gemeente  
✘ Amsterdam  
✘



Uitsnede van de plattegrond van Amsterdam uit 1915 waarop J.A. van Eck de planvorming van eind 19<sup>de</sup> eeuw heeft aangegeven.

De geschiedenis van de uitleg op basis van Plan Zuid uit 1905 had al laten zien dat nog niet vastgestelde plannen als leidraad werden gebruikt voor bebouwing. Plan Zuid werd namelijk al in 1915 gepubliceerd, zoals deze zelden gepubliceerde versie van het uitbreidingsplan laat zien.

# ✘ Gemeente ✘ Amsterdam ✘



Plan Zuid, 1915 (het jaartal is in de legenda opgenomen). Vermoedelijk is deze kaart die zich in het Amsterdam Museum bevindt, bij de formele vaststelling gebruikt. Het is de meest uitgewerkte versie van het plan, inclusief programmering, straatprofielen en beplanting.

Zoals mdbs terecht aangeeft is het Plan Zuid niet geheel uitgevoerd, zoals Berlage het heeft getekend. Het tuindorp in de zuidoosthoek is er niet gekomen en als gevolg van de bouw van het Olympisch Stadion werd het Zuidelijk Amstelkanaal naar het zuiden toe opgeschoven om plaats te kunnen maken voor de Tuyl van Serooskerkenbuurt. Berlage was alleen bij het begin van de uitvoering van het plan als adviseur betrokken. Het toezicht op de uitvoering lag bij de Dienst Publieke Werken. Een deel van het plan kwam zoals in de toelichting op het beschermd stadsgezicht wordt gemeld, pas na de crisis of deels pas na de oorlog tot stand op basis van ontwerpen van Cornelis van Eesteren. Dat geldt bijvoorbeeld voor de villa's die mdbs noemt aan het zuidelijk einde van de Minervalaan. Of dat een interessante interpretatie is van Plan Zuid door Van Eesteren of dat hij daarbij de plank missloeg laten we in het midden. In de vooroorlogse delen die door Stadsontwikkeling werden ontworpen – Plan Rijnstraat rond de Uiterwaardenstraat en de buurt rond het Vossiusgymnasium – volgden zij de stedenbouwkundige principes van Berlage, zoals Berlage bij de verkaveling van de 19<sup>de</sup> eeuwse stad had gedaan in de overgang naar Plan Zuid.

Wanneer we inzoomen van Plan Zuid naar het bouwblok zelf is duidelijk dat op alle gepubliceerde plannen de villapark-achtige opzet zoals die is gerealiseerd, is terug te vinden. De losse groepering van vrijstaande gebouwen op de kop van het bouwblok is in deze tekeningen te zien, evenals overigens de groepering van vrijstaande gebouwen tussen de J.J. Viottastraat en het Noorder Amstelkanaal.

✘ Gemeente  
✘ Amsterdam  
✘



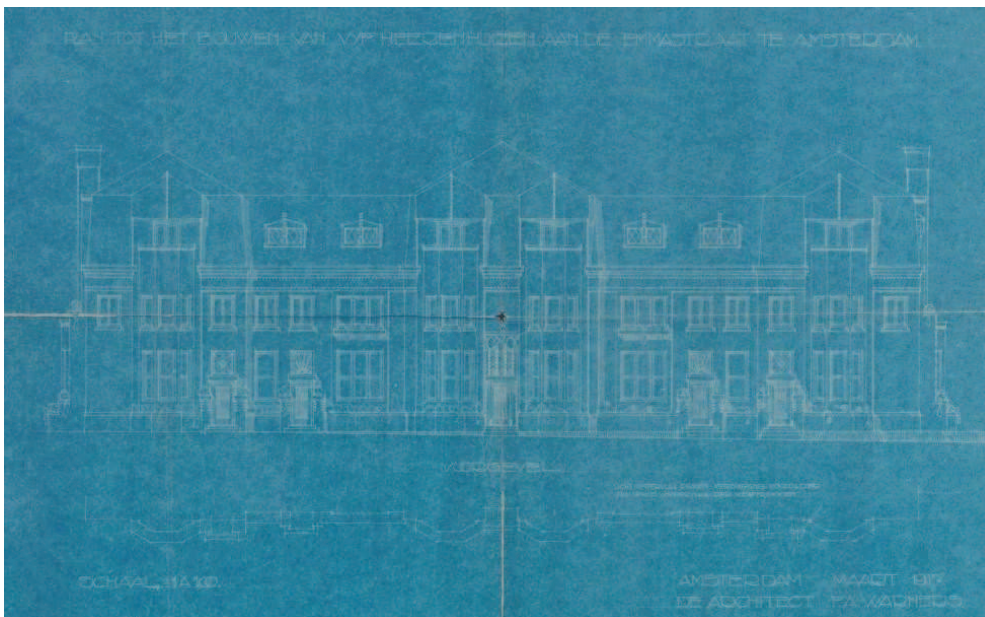
Uitsnede uit publicatietekening in Tijdschrift voor Stedenbouw en Volkshuisvesting, 1915



# ✘ Gemeente ✘ Amsterdam ✘

Dat deze strook tot het Plan Zuid behoort laat ook de architectuur van de bebouwing zien. Terwijl de bouwblokken in de Valeriusbuurt bestaan uit een aaneenschakeling van op zich zelf ontworpen ensembles, soms bestaand uit twee of meerdere panden, soms ook bestaand uit één pand, worden de woningbouwblokken in het deel van Plan Zuid vormgegeven als een groter geheel. De zuidelijke wand van het bouwblok dat tegenover het hier beschreven woningbouwblok ligt is in 1923 als een geheel ontworpen door H.L. de Jong; ook de noordwand van het hier beschreven bouwblok is los van de losstaande bebouwing, als een geheel ontworpen waarbij de ontwerpen van J.F.W. van Schaik en H.L. de Jong geheel op elkaar zijn afgestemd. Beide wanden reageren door de spiegeling van de terugspringing in de straatwand op elkaar, geheel volgens de stedenbouwkundige principes die aan de uitvoering van Plan Zuid ten grondslag ligt.

Emmastraat 36-44 is in 1914 als één geheel ontworpen door F.A. Warnars en opgeleverd in 1918. De symmetrische opzet van het woongebouw is verloren gegaan bij de ophoging van de rechtervleugel in 2018-2019.



## **Advisering bouwhoogte woningbouwblok tussen De Lairessestraat, Noorderamstelkanaal, Emmastraat, Valeriusplein**

Voorafgaand aan de reactie op de opmerkingen van mdbs ten aanzien van de beantwoording van de door het stadsdeel gestelde vragen, moet duidelijk zijn dat het advies van MenA betrekking heeft op de cultuurhistorische betekenis van het bouwblok tussen De Lairessestraat, Emmastraat, Valeriusplein en Jan van Goyenkade als geheel. Het is niet onze taak een uitspraak te doen over afzonderlijke, lopende projecten. Ook is het niet de rol van MenA om op basis van de cultuurhistorische waardering van dit bouwblok een stedenbouwkundige visie te formuleren op de toekomstige ontwikkeling van Plan Zuid in zijn

algemeenheid en dit bouwblok in het bijzonder. Het is aan andere commissies zoals de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit te bepalen of een verhoging van Emmastraat 42-44 om reden van architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit opportuun is.

#### Reactie naar aanleiding van de vragen

- Vraag 1 van het rapport van MenA - *"Welke consequentie kan het toevoegen van bouwlagen voor de orde 2 en orde 3 panden of het slopen en nieuw bouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan ter plaatse hebben? In hoeverre doet dit af aan de orde-waardering?"* - gaat over de consequenties van het vergroten van de bouwmassa voor de orde-waardering van de verschillende panden in het betreffende bouwblok.  
MenA concludeert in haar rapport dat het disproportionele vergroten van de bouwmassa aan de orde waardering zal afdoen.  
Mdb's beweert in zijn zienswijze dat dit niet klopt omdat de voorgestelde nieuwe bouwhoogtes veel in het stedenbouwkundige ensemble, het bouwblok, voorkomen. De orde-waardering gaat echter niet alleen over de stedenbouwkundige encadrering van het pand of van het (nieuwe) bouwvolume maar ook over de karakteristieke architectonische vormgeving. Deze gaat helemaal verloren in het geval van sloop-nieuwbouw en kan ernstig aangetast worden als een pand een aantal extra bouwlagen bij krijgt.
- Vraag 2 van het rapport van MenA - *"In hoeverre wordt met het toevoegen van bouwlagen of het slopen en nieuw bouwen tot de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan afbreuk gedaan aan het beschermde stadsgezicht?"* - gaat over de consequenties van het vergroten van de bouwmassa tot de maximaal toegestane bouwhoogte (22 meter) voor het beschermde stadsgezicht.  
MenA concludeert in haar rapport dat het toevoegen van bouwlagen of het slopen en nieuw bouwen fundamenteel afbreuk doet aan een aantal hoofdkenmerken van het beschermde stadsgezicht Plan Zuid.  
Mdb's beweert in zijn zienswijze dat de verwijzing naar Plan Zuid van Berlage voor de stedenbouwkundige beoordeling van het vergroten van de bouwmassa niet juist is omdat het betrokken bouwblok niet bij Plan Zuid behoort. In het eerste deel van dit document wordt hier uitgebreid op ingegaan.  
De tegenstrijdigheid die mdb's opmerkt in het advies van MenA is niet geheel correct. De opmerking over de accenten en spiegelingen in architectuur hebben betrekking op Plan Zuid als geheel. De hoogte verschillen in het blok Emmastraat 36-44 zijn door recente verbouwing ontstaan.
- Vraag 3 van het rapport van MenA - *"Mocht er sprake zijn van aantasting van de orde-waardering dan wel het beschermd stadsgezicht, is het verhogen van de panden in zijn geheel uitgesloten of kan dit met behoud van de architectuurstijl onder omstandigheden toch toelaatbaar zijn?"* - gaat over de mogelijkheid om het vergroten van de bouwmassa toch toe te laten als de architectonische uitwerking van de opgehoogde panden bij de straat past.  
MenA concludeert in haar rapport dat ook in dat geval zowel de gaafheid van het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept als de architectonische uitwerking daarvan ernstig aangetast worden.

Mdbs beweert in zijn zienswijze dat deze conclusie voor het blok als geheel is, en dat de voorbeelden die gebruikt werden niet van toepassing zijn op Emmastraat 42-44. Het klopt dat de conclusie van MenA voor het blok als geheel geldt en niet voor afzonderlijke bouwplannen. Toentertijd waren ook de vergunningaanvragen voor de panden aan de Emmastraat met nummers 42 en 44 ingetrokken. Echter, zoals in het eerste deel van dit document uitgelegd is, is de Emmastraat al in het begin bedacht als onderdeel van een villapark-achtige opzet. Hierin ligt dus de cultuurhistorische waarde van de opzet. De Emmastraat was nooit met hoogteaccenten en een symmetrisch profiel bedacht of ontworpen.

- In zijn analyse concludeert mdbs dat de *'deels arbitraire analyse van de gemeente [...] opgesteld is met de vooropgezette bedoeling om [...] uitbreidingsplannen in het bouwblok [...] te verhinderen, maar dat daaraan geen zorgvuldig onderbouwde stedenbouwkundige visie ten grondslag ligt.'*

Plan Zuid is op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1988 als beschermd stadsgezicht aangewezen. De gemeenteraad is op grond van artikel 36 verplicht om ter bescherming van een beschermd stadsgezicht een bestemmingsplan vast te stellen. Hoewel in het aanwijzingsbesluit van 4 oktober 2017 staat dat het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt" voldoet aan de beschermingsvereisten, zijn de toegestane bouwhoogtes van onderhavig blok een afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van het stadsgezicht. Deze bouwhoogtes zijn in het geldende bestemmingsplan per abuis toegestaan, zonder dat er een zorgvuldig onderbouwde stedenbouwkundige waardering van het betreffende bouwblok aan ten grondslag ligt. Het verdient volgens MenA om die reden aanbeveling om voor de betekenisvolle bebouwing die met een orde 1 of 2 gewaardeerd is, of met een lagere orde in combinatie met een stedenbouwkundige zone A of B, een beschermende regeling op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan waarbij de bestaande bouwhoogtes aangehouden worden.