



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-West

Directie Dienstverlening
Afdeling Beleid

Memo

Van: Dagelijks Bestuur
Aan: de leden van de Deelraad
Behandelend ambtenaar: De heer Roel Leenders
Doorkiesnummer: 3683
Faxnummer: 3589
E-mail: r.leenders@oudwest.amsterdam.nl

Datum: november 2008
Betreft: consultatieverzoek en aanvullend afwegingskader

Geachte leden van de Deelraad,

In de vergadering van de Deelraad van 30 september heeft u in meerderheid het Dagelijks Bestuur te kennen gegeven te willen adviseren over de aanvraag tot gemeentelijk monument van het complex Vinkzicht. Over de inhoudelijke aspecten ten aanzien van de monumentale waarden van de panden wordt u in de notitie 'afwegingskader monumentale status Vinkzicht' geïnformeerd. In dit memorandum geven we u de mogelijke consequenties aan die inhoudelijk niet zozeer verband houden met de monumentale waarden, maar wel van belang zijn bij een integrale afweging van het al dan niet plaatsen van Vinkzicht op de monumentenlijst.

Dit betreft vooral het belang van ontwikkeling van de locatie voor Oud-West en de Kinkerstraat en de (zakelijke) belangen van de eigenaar. Ook alternatieve instrumenten om tot bescherming/behoud van een (deel van) de monumentale waarden te komen spelen hierbij een rol.

Voor de duidelijkheid: wij gaan er hierbij van uit dat het streven blijft om op deze locatie een *hotel*accommodatie te realiseren. Met een woningbouwinvulling zou immers weer een totaal andere situatie gaan ontstaan.

Hieronder volgen de argumenten die pleiten *voor*, danwel *tegen* de aanwijzing. Daarbij moet er een flinke slag om de arm worden gehouden: het is hoogst onzeker hoe verschillende partijen zullen reageren en hoe procedures zullen uitpakken. Het is dus vaak een "best guess".

Plaatsen Vinkzicht: mogelijke consequenties.

Wanneer besloten zou worden Vinkzicht op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen zal dit allereerst betekenen dat de monumentale waarden van Vinkzicht (voorgevel, dak, achtergevel, stedenbouwkundige betekenis) per direct beschermd zijn. Daarmee geeft de overheid invulling aan een primaire taak, namelijk het cultureel erfgoed van Amsterdam

behoeden en beschermen. In dit geval: wanneer de daartoe ingestelde deskundigencommissie tot de slotsom komt dat een pand monumentwaardig is, dient dit een zeer zwaarwegend argument te zijn om ook daadwerkelijk over te gaan tot bescherming.

Maar, plaatsing op de monumentenlijst betekent nog geenszins feitelijk behoud van Vinkzicht. Er moet immers wel wat gebeuren. Planvorming moet mogelijk blijven. Het is duidelijk dat het huidige planvoorstel van Korjako (hotel realiseren met behoud van de voorgevels) niet één op één past in een beschermde status voor Vinkzicht. Het plan zou dus moeten worden aangepast, of er zouden creatieve oplossingen verzonnen moeten worden, waarbij het altijd de vraag blijft of een dergelijk aangepast plan de eindstreep haalt.

In ieder geval zal de eigenaar naar verwachting bezwaar maken tegen de aanwijzing. Inhoudelijk kan het balletje daarbij twee kanten op rollen.

Aan de ene kant, het advies van Commissie IV is helder en plaatsing is dan ook goed te verdedigen. Het argument dat in het recente verleden de monumentale waarden van Vinkzicht nog niet op deze wijze zijn omschreven zal naar verwachting niet veel gewicht in de schaal leggen; het gebeurt nu eenmaal regelmatig dat – bij nadere bestudering - iets *toch* waardevol blijkt. In de brief van BMA wordt dit voor het geval Vinkzicht ook verklaard.

Aan de andere kant, het stadsdeel (Dagelijks Bestuur) heeft de afgelopen jaren op verschillende manieren laten blijken mee te willen werken aan een plan voor een hotel op deze locatie. Er is ooit een artikel-19 procedure gestart en het plan met behoud van voorgevel is zelfs een expliciete vraag van het DB aan Korjako geweest, vanuit de Deelraad aangedragen. Als resultaat ligt er momenteel een voorstel wat financieel haalbaar is. Dit heeft ook reeds een eerste welstandstoets ondergaan, waarbij er wel wat opmerkingen waren, maar in hoofdlijnen met het plan kon worden ingestemd. Een spoedige start van de vergunningsprocedure zou dus in de rede liggen. De monumentenaanvraag doorkruist dit alles. De vraag is of de belangen van de eigenaar daarmee uiteindelijk *onevenredig* geschaad worden. *Dat* zij geschaad worden, is duidelijk, maar dit is een onontkoombaar gevolg van de mogelijkheden die de wet aan belanghebbende biedt om voor een pand een monumentenstatus aan te vragen. Het Cuypersgenootschap *is* een belanghebbende hierin. Ook is het de bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur om panden op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, ongeacht hoe waardestellingen in het verleden hebben uitgepakt. Het gaat om de adviezen die *nu* ter tafel liggen. Men zal de plaatsing wel zorgvuldig moeten *motiveren*. Belangrijk hierbij is de vraag of het getuigt van behoorlijk bestuur om in deze fase van de planvorming nog over te gaan tot aanwijzing van Vinkzicht als monument.

Wanneer nu plotseling, door de aanwijzing tot monument, de (fysieke) mogelijkheden worden beperkt, zou niet alleen het huidige voorstel van tafel zijn, maar zou uiteindelijk, op welke wijze dan ook, een onhaalbare situatie *kunnen* ontstaan. Overigens is dit nog lang niet zeker; Korjako heeft weliswaar in een eerste reactie aangegeven dat realisatie van een haalbaar plan binnen de monumentale waarden wel heel moeilijk, zo niet onmogelijk zou worden, maar aangetoond is dit nog lang niet. Nader onderzoek zou de

haalbaarheid van een vorm van hotelbestemming moeten uitwijzen. Een onafhankelijke (financiële) toetsing hoort hier onderdeel van uit te maken.

Dat door aanwijzing er op geen enkele reële (marktconforme) wijze een hotel is te realiseren met respect voor de monumentale waarden, is dus nog geenszins gezegd. Ook een monument mag immers verbouwd worden om een normaal, doelmatig gebruik mogelijk te maken.

Mocht er uiteindelijk écht geen haalbaar plan mogelijk blijken, dan kan de beschermde status er alsnog af worden gehaald om een wél haalbaar plan te kunnen realiseren.

Naast het formele bezwaar kan de eigenaar op basis van artikel 23 van onze Monumentenverordening, een *schadeclaim* indienen.

Planschade is in ieder geval op dit moment niet aan de orde, omdat er geen planologische beperkingen worden opgelegd ten opzichte van de huidige situatie. De huidige bestemming laat een hotel immers ook niet direct toe, hiervoor moet een procedure worden gevoerd. Deze procedure is nog niet gestart, zodat de ontwikkelaar zich hier niet op zal kunnen beroepen.

Behalve de mogelijk negatieve consequenties voor de ontwikkelaar is het ook in *algemene zin* ongewenst dat planvorming door plaatsing op de monumentenlijst meer vertraging oploopt dan nodig is. Het is immers ook een belang van Oud-West en Amsterdam als geheel dat er de komende jaren voldoende hotelcapaciteit wordt gerealiseerd. Mede om deze reden zijn wij al sinds 2004 hierover met Korjako in gesprek. De basis hiervoor is ons Horecabeleid (2005). Op basis hiervan is de mogelijkheid om in de Kinkerstraat in de toekomst (maximaal) vier hotels te vestigen opgenomen in het bestemmingsplan Oud-West. Met aanwijzing zou een nieuw plan moeten worden ontwikkeld, hetgeen gezien de ervaringen in het verleden, niet gemakkelijk zal zijn. Dat dit geruime tijd vergt is dus waarschijnlijk.

Naast de ontwikkelaar zijn er natuurlijk ook het Cuypersgenootschap en bewonersgroepen. Zij zullen plaatsing in eerste instantie toejuichen. Wanneer echter een hotelplan in procedure wordt gebracht – zelfs wanneer dit volledig binnen de monumentale kaders zou zijn – zullen zij naar verwachting hiertegen bezwaar maken: ze willen immers een woningbouwontwikkeling. Deze bezwarenprocedure kan al snel tot twee jaar in beslag nemen wanneer men tot aan de Raad van State doorprocedeert.

De combinatie van de tijd om een nieuw, wél haalbaar plan te ontwikkelen en de daarna volgende bezwaarprocedures van omwonenden maken het uiterst onzeker hoeveel vertraging er zal ontstaan. Dit heeft zeker ook consequenties voor de beoogde herinrichting van de openbare ruimte van de Kinkerstraat Oost. Deze herinrichting staat in het Meerjarenplan Groot Onderhoud (MGO) voor 2012 op de agenda. Het kan redelijkerwijs echter pas aangepakt worden als de verbouwing bij Vinkzicht afgerond is. Het mag duidelijk zijn dat in het geval er lange procedures volgen, van welke aard dan ook, deze planning niet wordt gehaald. Het mag ook duidelijk zijn dat noch bij plaatsing, noch bij niet-plaatsing in redelijkheid kan worden bepaald dat de (ver)bouwing voor 2012 is afgerond. Dat is zelfs redelijk onwaarschijnlijk - het is al bijna 2009.

De Deelraad heeft in het verleden echter meerdere malen aangegeven er juist belang aan te hechten dat dit stuk Kinkerstraat (Oost) aangepakt zou moeten worden om te zorgen voor een aantrekkelijke verbinding met het centrum.

Niet-plaatsen Vinkzicht: mogelijke consequenties

Er zou ook voor gekozen kunnen worden het complex *niet* op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen, maar door te gaan met het nu voorliggende voorstel van Korjako Vastgoed. De consequentie van niet-plaatsen is allereerst dat bescherming van de genoemde monumentale waarden van Vinkzicht (voorgevel, dak, achtergevel, stedenbouwkundige betekenis) niet is gegarandeerd.

Momenteel rust er een zekere bescherming op de panden vanuit het feit dat ze een “orde 3” toegekend hebben gekregen in het Welstandsbeleid. Het vrij strikte aanlegvergunningstelsel uit het bestemmingsplan sluit hierbij aan. Deze bescherming beperkt zich echter tot datgene wat vanuit *welstandelijk* oogpunt af te dwingen is. We praten dan dus vooral over het gevelbeeld aan de Kinkerstraat/Da Costakade. Het gaat er om dat sloop of verbouw geen onevenredige inbreuk maakt op de beeldbepalende (welstandelijke) kenmerken van het complex.

Op deze wijze is dus wel het *straatbeeld* beschermd, maar *niet* de monumentale waarden van het daklandschap/-constructie en de achtergevels. Deze beperkte bescherming zou betekenen dat, mocht de planvorming een andere wending krijgen, toch sommige als waardevol omschreven onderdelen zouden kunnen sneuvelen.

Ook het instrument van aanschrijving kan harder worden ingezet om de monumentale waarden bij niet-plaatsen te beschermen. Echter, ook hier geldt dat het slechts een beperkte bescherming zal opleveren. Aanschrijven kan op basis van “ernstige strijd met welstandelijke waarden”, of in het uiterste geval omdat de veiligheid in het geding komt (bv. losraken geveldelen). Het is dus vooral een “vangnet” voor ernstige misstanden, geen alomvattende bescherming van monumentale waarden. Inzetten van het aanschrijvingsinstrument kan dus helpen, maar slechts ten dele. Een reguliere aanschrijving op basis van het Bouwbesluit kan wel een halt toeroepen aan verdere verpaupering. Er rusten inmiddels diverse aanschrijvingen op het complex, maar deze worden, lopende de planvoorbereiding met Korjako, niet geëffectueerd. Uiteraard betreft dit geen zaken die de veiligheid zouden raken.

Procedureel betekent niet-plaatsen (en doorgaan met het huidige hotelplan) dat er op twee fronten bezwaren zijn te verwachten. Allereerst zullen het Cuypersgenootschap en omwonenden(organisaties) naar verwachting direct bezwaar maken tegen het niet-plaatsen. Zij zullen daarbij wijzen op het uiteindelijke advies van Commissie IV, dat overduidelijk is. Hoe lang een dergelijke procedure loopt, is moeilijk te voorspellen. Op zich *heeft* het Dagelijks Bestuur de bevoegdheid een advies niet op te volgen. Een rechter zal toetsen of dit besluit deugdelijk en voldoende gemotiveerd is, niet direct of het inhoudelijk door de beugel kan. Uiteindelijk zou te verwachten zijn dat het besluit dus in stand blijft. We zijn dan wel ongeveer een jaar verder.

Tegelijk zal, wanneer de hotelontwikkeling in procedure wordt gebracht (een bestemmingsplanwijziging), ook daar bezwaar tegen worden gemaakt. Ieder aspect van de ontwikkeling (verkeer, bedrijfsvoering) zal onder het vergrootglas worden gelegd. Wanneer dit tot aan de Raad van State zou doorgaan betekent dit sowieso een periode van circa twee jaar. De uiteindelijke uitkomst daarbij is ongewis.

In de tussentijd zou, wanneer geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd, Korjako *kunnen* beginnen met werkzaamheden. Echter, die zaken die onomkeerbare gevolgen zouden hebben kunnen beter nog niet worden aangepakt. Dit zou onbehoorlijk zijn in de richting van de bezwaarmakers. In de praktijk betekent dit dat er weinig zal kunnen gebeuren. In deze tijd zal Vinkzicht – behoudens basaal onderhoud – verder verpauperen. Uiteraard is het wel te verwachten dat bezwaarmakers in dit geval een voorlopige voorziening zullen aanvragen.