



**Ter 'advisering aan de gemeenteraad' voor de
commissievergadering van**

23 maart 2016

Portefeuille **31**
Agendapunt **14**
Datum besluit B&W **23 februari 2016**

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33

De commissie wordt gevraagd aan de gemeenteraad het volgende advies uit te brengen

In te stemmen met de raadsvoordracht tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuidas- Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om de volgende besluiten te nemen:

1. de naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 naar voren gebrachte zienswijze, zoals samengevat en omschreven in de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van beantwoording, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1407BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2014;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid.

De Gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid, onder a en tweede lid jo bijlage II onder Aa nummer 3.

De Zuidas is aangewezen als ruimtelijk project wat betekent dat bij ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten er procedurele versnellingen gelden.

Aanvullende informatie commissie

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

De Nationale Postcode Loterij heeft het pand aan de Prinses Irenestraat 31-33 (het voormalige Winterthur gebouw) gekocht met het doel het te herontwikkelen en hier haar nieuwe kantoor te vestigen. Door de Nationale Postcode Loterij is besloten het gebouw duurzaam te renoveren en uit te breiden in plaats van te slopen en nieuw te bouwen. Na een selectieprocedure is Benthem Crowel gekozen als architect. De ambitie van de Nationale Postcode Loterij is om een plek te creëren voor zowel haar

eigen medewerkers als ook voor buurtbewoners, beneficianten en voorbijgangers. Het gebouw wordt zichtbaar voor iedereen en krijgt een duidelijk publiek karakter. Eén van de speerpunten is om het pand te verbouwen tot het meest duurzame gebouw van Amsterdam.

Voorliggend project van de Nationale Postcode Loterij met de uitbreiding van het programma, het toevoegen van voorzieningen en het ondergronds voorzien in parkeergelegenheid, past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De afwijking van het geldende bestemmingsplan is ruimtelijk en planologisch gezien marginaal. Voorliggend bestemmingsplan maakt genoemde ontwikkelingen mogelijk.

Doel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch planologisch kader ter verwezenlijking van de uitbreiding van het bestaande kantoorgebouw, het toevoegen van voorzieningen en het ondergronds voorzien in parkeergelegenheid. Het bestemmingsplan draagt voorts bij aan de actualisatiedoelstelling van verouderde bestemmingsplannen.

Wat verandert er ten opzichte van het oude bestemmingsplan?

Het bestemmingsplan conserveert de bestemming van het huidige kantoorgebouw van 8.000 m² brutovloeroppervlak (bvo), voorziet in het toevoegen van kantoorprogramma en voorzieningen van in totaal circa 5.000 m² bvo, een parkeergarage met maximaal 63 parkeerplaatsen en een inpandige fietsparkeergarage voor minimaal 225 fietsen. Het totale nieuwe programma bedraagt maximaal 13.000 m².

Het bestemmingsplan

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het grootstedelijk gebied Zuidas, op de locatie ten noorden van de Strawinskylaan, ten zuiden van de Prinses Irenestraat en ten westen van de Beethovenstraat.

Geldend regime

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan Prinses Irenestraat e.o. (1981) inclusief de tweede herziening. Het geldend regime voorziet niet in de gewenste uitbreiding van kantoren, voorzieningen en de parkeergarage. Het voorliggende bestemmingsplan vervangt bij vaststelling gedeeltelijk het bestemmingsplan Prinses Irenestraat e.o.

Procedure

- Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgelegd aan de waterbeheerder. Er is geen reactie ontvangen.

- Advies bestuurscommissie

Het positieve advies van de bestuurscommissie Zuid over het bestemmingsplan is op 16 juni 2015 ontvangen. Het dagelijks bestuur (DB) van de bestuurscommissie Zuid heeft het volgende aandachtspunt aangegeven:

"Het DB hecht echter groot belang aan het open, transparant en volledig betrekken en informeren van omwonenden in de Prinses Irenebuurt tijdens de inspraak, met name

op het vlak van de overschrijding van de in het Startbesluit Strawinsky vastgelegde maximale hoogtelijn, en adviseert hierover expliciet in gesprek te gaan."

In verband met het voor het gehele Strawinskygebied op te stellen Uitvoeringsbesluit is in de afgelopen periode met buurtbewoners een participatietraject doorlopen. De maximale hoogtelijn van het bouwplan is in dat traject nadrukkelijk ter sprake gebracht en de buurtbewoners hebben daarop kunnen reageren. De aanwezige buurtbewoners konden zich vinden in de uitleg met betrekking tot de overschrijding van de hoogtelijn en hebben aangegeven in te kunnen instemmen met de bouwhoogte van het bouwplan van de Nationale Postcode Loterij.

- **Ontwerpbestemmingsplan**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 juli 2015 tot en met 12 augustus 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn is één zienswijze ontvangen. Zie verder hieronder onder 'Ad 1. Ingebrachte zienswijze'.

Aandachtspunten

- **Verkeer en parkeren**

De parkeerplaatsen van het huidige kantoorgebouw zijn op het perceel op maaiveldniveau gesitueerd. Ten behoeve van het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen totale programma voor kantoren en voorzieningen wordt voorzien in een ondergrondse parkeergarage voor maximaal 63 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen op maaiveld op eigen terrein komen daarmee te vervallen. Het aantal parkeerplaatsen is bepaald op basis van het in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen programma en de parkeernormen uit het geldende Zuidas parkeerbeleid (1:250 m² bvo voor kantoren en 1:100 m² bvo voor voorzieningen). Op basis van deze parkeernorm wordt bij het indienen van de bouwaanvraag bepaald hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Op basis van het bestemmingsplan zijn maximaal 63 parkeerplaatsen toegestaan. De parkeergarage wordt ontsloten via de Prinses Irenestraat. De hellingbaan wordt inpandig opgelost.

- **Externe veiligheid**

Over de ringweg A10 Zuid worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Hoewel het groepsrisico als gevolg van dit voorliggende bestemmingsplan niet toeneemt, is sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Om deze reden zijn de stappen van de verantwoordingsplicht doorlopen. De Regionale Brandweer is om advies gevraagd. Gelet op de verschillende maatregelen (zoals te verwachten ondertunneling A10 zonder vervoer gevaarlijke stoffen), het belang van de voorgenomen ontwikkeling (als onderdeel van de Zuidas) en het feit dat als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan de overschrijding niet verder toeneemt, wordt geconcludeerd dat het aanvaardbaar is om voor het voorliggende bestemmingsplan de oriëntatiewaarde te overschrijden.

- **Bouwhoogte**

In het voorliggende bestemmingsplan is de toegestane bouwhoogte bepaald op maximaal 18 meter. Hiermee wordt de schuin oplopende hoogtelijn (van 14 meter aan de noordzijde naar 36 meter aan de zuidzijde) uit het startbesluit Strawinsky (2009) aan de noordzijde met 4 meter overschreden maar blijft de bouwhoogte aan de zuidzijde ruim 18 meter onder de hoogtelijn. De nieuwe bouwhoogte sluit aan bij de

bouwhoogte van het tegenover gelegen Citizen M Hotel. De schaduwwerking op omliggende gebouwen is blijkens de bezonningsstudie beperkt en bovendien bevinden er zich geen woningen in de naastgelegen panden. De bestaande woningen in de Prinses Irenebuurt ondervinden geen extra schaduw hinder.

- **Water**

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld, waarin inzicht is gegeven in de waterhuishoudkundige gevolgen van het bouwplan. Vanuit het oogpunt van de verschillende (grond)watergerelateerde aspecten zijn er geen belemmeringen aanwezig die aan de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan in de weg staan.

- **MER Zuidas – de Flanken**

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de Zuidas Flanken is een milieueffectrapportage uitgevoerd (MER Zuidas - De Flanken, delen A (25 januari 2011) en B (25 januari 2011), zie bijlagen). Deze m.e.r.-procedure is gekoppeld geweest aan het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord-West (inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 14 juli 2011 (BD2011-006128) en onherroepelijk geworden).

In het kader van die besluitvorming is vastgesteld dat het Milieueffectrapport (hierna: het MER) de wettelijk voorgeschreven gegevens bevat. Het MER bevat die informatie die nodig is om de gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben in de besluitvorming rond voorliggend bestemmingsplan te betrekken. In hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan. Op deze plek kan worden volstaan met te concluderen dat:

- gelet op de mogelijke gevolgen voor het milieu van de activiteit en de wijze waarop daarmee in het bestemmingsplan is rekening gehouden;
- gelet op de in het MER beschreven alternatieven;
- gelet op hetgeen bij vaststelling van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord-West is overwogen omtrent de ter zake van het MER naar voren gebrachte zienswijzen;
- gelet op het advies dat de Commissie voor de milieueffectrapportage, daartoe in de gelegenheid gesteld, over het MER heeft uitgebracht.

Het MER geeft geen aanleiding tot het stellen van nadere voorwaarden, voorschriften en beperkingen die nodig zijn ter bescherming van het milieu, zoals bedoeld in artikel 7.35 van de Wet milieubeheer.

- **Stedelijke kaders**

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

Programma

Het voorliggende bestemmingsplan kent één hoofdbestemming, namelijk Kantoor. Met deze bestemming wordt de uitbreiding van het bestaande kantoor mogelijk gemaakt en het bestaande kantoorgebouw geconserveerd. In de bouwregels zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen zoals deze volgen uit de bouwvelop (zie ook bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan) voor dit project. In de gebruiksbepalingen is voor het totale programma een maximum van 13.000 m² bvo opgenomen, waarvan maximaal 11.000 m² bvo kan worden aangewend voor kantoren en maximaal 3.000 m² bvo ten behoeve van voorzieningen

kan worden ingericht en gebruikt. Dit zijn voorzieningen zoals vergaderaccommodatie en bijeenkomstfaciliteiten voor sponsors, tentoonstellings- en expositieruimten en een televisiestudio voor het eigen programma 'Koffietijd'. Ook wordt gedacht aan horeca in de vorm van een restaurant voor zowel de eigen medewerkers, als openbaar toegankelijk. Met de voorzieningen wordt voorzien in de wens van zowel Zuidas als de Nationale Postcode Loterij om nieuwe levendigheid te creëren in een al jaren leegstaand gebouw op een plek die de entree vormt van de Zuidas. Met de plannen wordt een prettige nieuwe overgang tussen de ontwikkelingen in de Zuidas en de Prinses Irenebuurt gecreëerd. Er is ook een regeling opgenomen voor een verdiepte parkeervoorziening, waarbij maximaal 63 parkeerplaatsen zijn toegestaan. Tot slot bepalen de gebruiksregels dat in pandig minimaal 225 fietsparkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Voorts is in het bestemmingsplan de bestemming Groen opgenomen. Deze bestemming regelt de groene zone rond het kantoorgebouw, waaronder mede verblijfsgroen en een plein op de hoek van de Beethovenstraat en de Strawinskylaan.

Inspraak en maatschappelijk overleg

Ten behoeve van de Zuidas Flanken is een m.e.r.-procedure doorlopen. In het kader van die procedure zijn er verschillende participatiemomenten geweest. Daarnaast heeft in het kader van de Startbesluit voor het Strawinskygebied inspraak plaatsgehad.

In aanloop naar het voorliggende bestemmingsplan heeft, in het kader van het opstellen van de bouwvelop, overleg plaatsgehad met eigenaren van omliggende gebouwen. Zij zijn enthousiast over het bouwplan en de invulling van het leegstaande kantoorgebouw.

Op 27 oktober 2014 is het ontwerp van het bouwplan gepresenteerd aan de vertegenwoordigers van de Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg (de vereniging). De vereniging heeft gevraagd of het mogelijk is om groene zichtlijnen vanuit het nieuwe gebouw naar het Beatrixpark mogelijk te maken. In het ontwerp is hiermee rekening gehouden.

Op 29 juni 2015 is het concept ontwerpbestemmingsplan aan de vertegenwoordigers van de vereniging toegelicht.

Overige buurtbewoners zijn op 9 maart 2015 geïnformeerd tijdens een inloopbijeenkomst. Voor deze bijeenkomst zijn direct omwonenden uitgenodigd. Het ontwerp van het nieuwe gebouw werd positief ontvangen. Met name het toevoegen van publieke functies die voor levendigheid zorgen, spreekt de buurtbewoners aan.

Onlangs is in het kader van het Uitvoeringsbesluit voor het Strawinskygebied een participatietraject doorlopen. Tijdens dit traject is het bouwplan van de Nationale Postcode Loterij ter sprake gekomen. Zie hiervoor tevens onder het kopje 'Onderbouwing besluit' onder het kopje 'Procedure'.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld in samenwerking met de Nationale Postcode Loterij, eigenaar van het gebouw. De taskforce Bereikbaarheid Zuidas is tevens betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad 1 Ingebrachte zienswijze

Voorgesteld wordt de ingebrachte zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Zienswijze ongegrond

De Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg (verder: de vereniging) heeft een zienswijze ingediend.

In de zienswijze benadrukt de vereniging enthousiast te zijn over het bouwplan van de Nationale Postcode Loterij en de vereniging waardeert het plan om het gebouw deels voor publiek toegankelijk te maken. Naast de positieve waardering stelt de vereniging enkele kritische vragen over het bestemmingsplan en het bouwplan. De vragen zien op de bouwhoogte van het gebouw, de mogelijkheid tot behoud van het groene karakter van de omgeving, het laden en lossen, het parkeren en de toename van wateroverlast als gevolg van het bestemmingsplan.

In de Nota van Beantwoording is uitleg gegeven over de nieuwe bouwhoogte en het bouwvolume van het plan. Tevens is toegelicht welke bijdrage het bestemmingsplan levert aan het groene karakter van de lokale omgeving, dat laden en lossen bij wijze van langsparkeren plaatsvindt en op welke wijze rekening is gehouden met de geldende parkeernormen. In de beantwoording is uitgebreid stilgestaan bij het onderwerp water teneinde indiener nader te informeren over de wateraspecten. Hierbij is tevens nogmaals toegelicht op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de waterhuishouding.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijze van de vereniging wordt verwezen naar de Nota van beantwoording welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Ad 2 Ongewijzigde vaststelling

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Overig

De toelichting is op enkele punten geactualiseerd. Dit heeft geen gevolgen voor de regels of de verbeelding. Omdat de toelichting van het bestemmingsplan geen deel uitmaakt van het vaststellingsbesluit, hebben wijzigingen in de toelichting geen juridische status in formele zin.

Wettelijke termijn

Op grond van de wet dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.8 lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening). De termijn van terinzagelegging eindigde op 12 augustus 2015. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 30 maart 2016 wordt de wettelijke termijn overschreden. De overschrijding is het gevolg van overleg tussen de projectorganisatie Zuidas, de eigenaar van het gebouw en omwonenden. Aan het overschrijden van de termijn zijn geen consequenties verbonden.

Ad 3 Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen

bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden waar het bestemmingsplan betrekking op heeft in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Aangezien daarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen en het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, kan worden besloten af te zien van een exploitatieplan.

Ad 4 Crisis- en herstelwet

Per 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen als ruimtelijk en infrastructureel project als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid van de Crisis- en herstelwet (bijlage II, Aa nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. De aanwijzing op basis van de crisis- en herstelwet dient bij het besluit te worden aangegeven.

Uitkomsten extern advies

Het voorliggende bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 is opgesteld en afgestemd conform de werkafspraken tussen de projectorganisaties Zuidasdok en Zuidas. Tevens is advies gevraagd aan de bestuurscommissie Zuid. Zie verder onder het kopje 'Bestuurlijke achtergrond' onder het kopje 'Procedure'.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Datum van behandeling in gemeenteraad

30 maart 2016

Stukken

Meegestuurd

1. Nota van Beantwoording zienswijze, inclusief zienswijze;
2. Verbeelding;
3. Raadsvoordracht.

Ter inzage gelegd

Bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33, bestaande uit:

- 1. Toelichting
- 2. Bijlagen behorende bij de toelichting
- 3. Regels
- 4. Verbeelding.

Gemeente Amsterdam

Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

Ter 'advisering aan de gemeenteraad'

voor de commissievergadering van 23 maart 2016

RO

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Jet de Graaf, 06 4878 4861, j.degraaf@amsterdam.nl
