Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	januari 2016
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit d.d. 30 maart 2016

Algemeen

Met ingang van 2 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 (hierna: het bestemmingsplan), met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze zal daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven.
De zienswijze is integraal opgenomen in de bijlage. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg (hierna: de vereniging) is met betrekking tot het bestemmingsplan een zienswijze ontvangen.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 12 augustus 2015. De zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht, en derhalve ontvankelijk.

Belanghebbendheid
Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.
Hierna wordt op de zienswijzen een inhoudelijke reactie gegeven.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze de vereniging

i. De vereniging heeft de indruk dat zeer weinig van het huidige gebouw zal blijven staan en vraagt zich af of, zoals de naamgeving van het bestemmingsplan suggereert, wel sprake is van een verbouwing.
ii. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een ondergrondse parkeergarage op een locatie waar op basis van de Visie Zuidas 2009 een robuuste nieuwe waterloop, zijnde de Irenegracht, is vereist. De vereniging constateert dat het bestemmingsplan met geen woord rept over een gracht en vraagt zich af of het belang van de goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen de bouw van de ondergrondse parkeergarage.
iii. De vereniging ontvangt graag een toelichting op het totaal toegestane maximaal aantal parkeerplaatsen in relatie tot het maximaal aantal m² programma en de toegestane functies.
iv. De nummering in artikel 3, lid 3.2 is niet correct.
v. De vereniging vraagt zich af of het bestemmingsplan rekening houdt met ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht voor bijvoorbeeld bezoekers van de horecagelegenheid. Tevens vraagt de vereniging zich

af hoe wordt gewaarborgd dat werknemers en bezoekers gebruik maken van de inpandige fietsparkeerplaatsen.

vi. Ten aanzien van de bouwhoogte vraagt de vereniging zich af of de door het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 18 meter geen precedent schept voor met namen genoemde andere (kantoor)gebouwen.

vii. De vereniging pleit er voor het gebied ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' zoveel mogelijk groen te houden en alleen te verharden waar dat echt nodig is. De vereniging vraagt zich af of hiertoe een dubbelbestemming 'groen' kan worden opgenomen zodat de vijver behouden blijft, de overkapping en overkraging worden beperkt en voor verharding een maximum geldt.

viii. Om overlast voor de buurt te voorkomen verzoekt de vereniging dat wordt bepaald dat laad- en losgelegenheid op eigen terrein wordt gesitueerd en uitsluitend mag worden ontsloten vanaf de noordzijde. Een regeling is mede van belang omdat de Prinses Irenestraat is aangewezen als Fietsnet Plus en in de toekomst grote fietsstromen te verwerken zal krijgen.

ix. De vereniging kan zich niet verenigen met de nadere eisenregeling zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3, onder b van de planregels indien op basis van die regeling de noodzakelijke maatregelen om grondwateroverlast te voorkomen pas bij de aanvraag om bouwvergunning wordt bekeken. De vereniging verwijst tevens naar hetgeen naar voren gebracht onder sub i ten aanzien van de gracht en uit haar grote zorgen over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de grondwaterstand. De vereniging merkt voorts op dat de in de toelichting genoemde oplossing met betrekking tot wateroverlast door middel van een DT-riool ontoereikend is. Op basis van het rapport 'Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond)watersysteem' concludeert de vereniging dat ook bij de realisatie van een DT-riool de grondwaterstand met 0,1 m ten opzichte van de huidige situatie stijgt. De vereniging wijst op het gegeven dat de komst van een DT-riool in het geheel niet vast staat en maakt zich derhalve grote zorgen over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. Tot slot merkt de vereniging op dat alle normen uitgaan van normen bij kruipruimteloos bouwen, terwijl in de Irenebuurt de normen voor bouwen met kruipruimte zou moeten gelden.

x. Het lijkt de vereniging noodzakelijk om in het kader van onderhavig bestemmingsplan uitgebreider onderzoek te doen naar "onbekende grondlagen" zodat inzicht ontstaat in de noodzakelijk toe te passen funderingstechnieken.

Gemeentelijke reactie

i. De indruk van de vereniging dat zeer weinig van het gebouw blijft staan is onjuist. Het bestaande gebouw blijft grotendeels gehandhaafd, en zal door middel van renovatie en nieuwbouw worden uitgebreid en vernieuwd.

ii. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moet overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening, een beschrijving worden gegeven van de

wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In paragraaf 11.4 van de plantoelichting is een uitgebreide beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuidhouding opgenomen. De beschrijving is gebaseerd op onderzoek, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. (Grond)water gerelateerde aspecten vormen derhalve geen belemmeringen bij de uitvoering van het bestemmingsplan.
Tevens wordt opgemerkt dat het besluit over het al dan niet realiseren van een robuuste waterloop d.m.v. een gracht of op andere wijze buiten de omvang en reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan valt. Ten aanzien van een robuuste waterloop zoals opgenomen in de Visie Zuidas 2009, informeren wij de vereniging als volgt.
In de Visie Zuidas 2009 is opgenomen dat de tunnel van het kunstwerk van Zuidasdok aan de noordzijde een verholen waterkering tussen de Amstellandboezem en de Binnendijkse Buitenveldertse Polder vormt en dat daarom minimaal twee robuuste nieuwe waterlopen zijn vereist. Bij een robuuste nieuwe waterloop ten noorden van de A10 is steeds gedacht aan een gracht in/nabij de Irenestraat. Als gevolg van het besluit dat gedurende de uitvoering van Zuidasdok de Strawinskylaan niet wordt verlaagd en op basis waarvan de huidige kavelgrenzen van de (kantoor)gebouwen behouden blijven, is de realisatie van een gracht ter discussie komen te staan. Niet alleen de robuuste waterloop, maar een integrale oplossing voor alle wateraspecten wordt thans bezien in het kader van het voor het gehele Strawinskygebied op te stellen Uitvoeringsbesluit. De (ruimtelijke en waterhuishoudkundige) consequenties van het vervallen van een gracht en de alternatieven worden in verband met het opstellen van het Uitvoeringsbesluit in beeld gebracht en opgenomen in besluitvorming daarover.

iii. In paragraaf 6.2.4 van de plantoelichting is toegelicht dat het maximaal aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan het maximaal toegestane functioneel programma van 13.000 m². Het maximaal aantal parkeerplaatsen is om die reden bepaald op een aantal van 63.

iv. Artikel 3, lid 3.2 is abusievelijk onjuist geredigeerd. De omissie wordt hersteld.

v. In het bestemmingsplan is een minimaal aantal fietsparkeerplaatsen opgenomen teneinde te waarborgen dat het bouwplan voorziet in voldoende fietsparkeerplaatsen. Tevens is in de bouwenvelop opgenomen dat fiets- en brommerparkeren voor werknemers inpandig moet en gebruiksvriendelijke moet worden opgelost.
Met de ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht zal bij de inrichting van het maaiveld rekening worden gehouden. Dergelijke fietsparkeervoorzieningen worden niet expliciet geregeld in het bestemmingsplan vanwege het vergunningsvrije karakter ervan.

vi. De vereniging vraagt zich af of de bouwhoogte van 18 meter geen precedent schept voor de andere kantoorgebouwen. Als wij de zienswijze van de vereniging goed begrijpen, verwijst ze naar de geringe overschrijding van de hoogtelijn uit het startbesluit Strawinsky 2009. In paragraaf 3.4.8 is beschreven dat de hoogtelijn oploopt van 14 meter aan de noordzijde naar 36 meter aan de zuidzijde. Er is derhalve aan de ene zijde sprake van een kleine overschrijding van deze

hoogtelijn, maar aan de andere zijde sprake van een forse inperking van de maximale toegestane bouwhoogte uit het startbesluit. Gelet op dit gegeven en het gegeven dat de bestaande bebouwing behouden blijft, maakt dat in dit specifieke geval een (geringe) overschrijding van de hoogtelijn uit het startbesluit toelaatbaar is geacht. Van een precedentwerking is, gelet op het specifieke karakter (te weten behoud bestaand gebouw) van het project, geen sprake.

vii. De door de vereniging in de zienswijze genoemde 'specifieke bouwaanduiding' maakt onderdeel uit van de bestemming 'Kantoor', op basis waarvan bebouwing op deze locatie is toegestaan. De bouwaanduiding met bijbehorende beperkingen waarborgt het ter plaatse openbaar toegankelijke plein. De gekozen bestemming en bouwaanduiding geeft invulling aan de wenselijke bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De opgenomen bestemming staat niet in de weg aan de ambities van de gemeente en de gebouweigenaar de openbare ruimte inclusief het gebouw een groen karakter te geven. Over de nadere invulling hiervan zal in overleg met de vereniging worden getreden.

viii. De locatie waar de laad- en losgelegenheid ten behoeve van het plan is voorzien, valt buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan. Het laden en lossen zal plaatsvinden in de Prinses Irenestraat, bij wijze van langsparkeren. Een specifieke gebruiksregel wordt slechts in bestemmingsplannen opgenomen indien dat strikt noodzakelijk is, gelet op de met het bestemmingsplan te dienen doelen. Hiervan is geen sprake.

ix. Zoals onder punt ii toegelicht, bevat het bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Hierbij is tevens ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan voor de grondwaterhuishouding. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de grondwateraspecten derhalve betrokken. Aanvullend is een nadere eisenregeling in de planregels opgenomen, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen aan een bouwplan kunnen stellen. De regeling is bedoeld als vangnet in het geval het bij vergunningverlening noodzakelijk blijkt om ter voorkoming van negatieve grondwatereffecten, nadere eisen te stellen aan het bouwplan. Zonder deze regeling zou het niet mogelijk zijn dergelijke eisten te stellen.
Met betrekking tot de grondwateroverlast.
Het is de gemeente bekend dat de vereniging grote zorgen heeft over de gevolgen van ontwikkelingen op de grondwaterstand. Deze zorgen vloeien mede voort uit de huidige grondwateroverlast die in de Prinses Irenebuurt wordt ervaren.
Het gemeentelijk grondwatermodel maakt inzichtelijk wat de effecten zijn op het grondwater van de in een bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en of de ontwatering ook na realisatie van door bestemmingsplannen mogelijk gemaakte bebouwing nog voldoet aan de gemeentelijke grondwaternorm. Het model laat zien dat de effecten van het bestemmingsplan op het grondwater zeer beperkt zijn, te weten een stijging van minder dan 5 cm in de directe omgeving van het plangebied van het bestemmingsplan. De grondwaterstanden

fluctueren gemiddeld 30 tot 40 centimeter per seizoen. Daarom wordt dit effect als verwaarloosbaar beschouwd.
In de zienswijze wordt daarnaast ook verwezen naar de achterliggende notitie "Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond-) watersysteem, van 12 juni 2015, documentnummer 190692, projectnummer 50520, Gemeente Amsterdam Ingenieursbureau" waarin wordt vermeld dat ook in een situatie waarbij een DT-riool in de Prinses Irenestraat gerealiseerd is, de grondwaterstand in de Prinses Irenebuurt met 10 centimeter ten opzichte van de huidige situatie stijgt. De in deze notitie genoemde stijging is het gevolg van klimaatverandering en niet van de ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De stijging als gevolg van klimaatverandering is een zogenaamd autonome ontwikkeling die ook zal plaatsvinden indien er geen ontwikkelingen plaatsvinden.
De vereniging vreest ook dat het verdwijnen van het openbaar groen aan de oostzijde van het gebouw mogelijk leidt tot hogere grondwaterstanden, ook omdat de groenstroken in de Irenestraat ten tijde van de ontwikkeling nog niet zijn ingericht als waterbergende groenstroken. Het toevoegen van verharding leidt hier echter eerder tot een verlaging van de grondwaterstand, omdat regenwater dan niet meer kan infiltreren in de bodem. De geplande waterbergende groenstroken zijn bedoeld om regenwater te bergen. Zij zullen een waterdichte bodem krijgen om infiltratie en daarmee aanvulling van het grondwater te voorkomen.
Tot slot de norm ten aanzien van kruipruimteloos bouwen.
De effecten op het grondwater worden getoetst aan twee normen: een norm voor de bestaande bebouwing in de omgeving en een norm voor de geplande ontwikkeling(en). Voor de bestaande bebouwing geldt dat de grondwaterstand niet mag verslechteren, oftewel niet significant mag stijgen of dalen. De normen ten aanzien van kruipruimteloos bouwen hebben geen betrekking op bestaande bouw, maar gelden bij nieuwe ontwikkelingen.

x. De vereniging stelt dat verdergaand onderzoek naar de bodem noodzakelijk is, zodat op voorhand de funderingstechniek kan worden bepaald. Genoemd onderzoek maakt geen onderdeel uit van de bij de voorbereiding van bestemmingsplannen te betrekken onderzoeken. Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is wel een verkennend bodemonderzoek opgesteld, zodat inzichtelijk is of de bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoerbaarheid het plan. In hoofdstuk 10 van de plantoelichting is ingegaan op de bodemaspecten bij onderhavig bestemmingsplan. De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie
De zienswijze van de vereniging is ongegrond.