

Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg
Henriëtte Bosmansstraat 53, 1077 XG Amsterdam
www.irenebuurt.nl

De gemeenteraad van Amsterdam
p/a directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Amsterdam, 12 augustus 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33

Geachte raad,

Wij hebben met de dienst Zuidas afgesproken dat wij onze vragen over het ontwerpbestemmingsplan eerst aan de dienst voorleggen en dat afhankelijk van de antwoorden al dan niet een zienswijze wordt ingediend. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vlak voor het begin van de vakantieperiode ter inzage is gelegd, is het ons niet gelukt een en ander tijdig te bestuderen en in het bestuur af te stemmen. Teneinde de termijn niet te laten verstrijken geven wij u hierbij onze zienswijze. Hopelijk volgt hierop nog een reactie van de dienst Zuidas. Deze reactie zou aanleiding kunnen zijn de zienswijze in te trekken dan wel te wijzigen.

Alvorens wij inhoudelijk op het ontwerpbestemmingsplan ingaan, willen wij u graag mededelen dat wij verheugd waren toen wij vernamen dat de Nationale Postcode Loterij het al jaren leegstaande gebouw aan de Prinses Irenestraat had aangekocht teneinde op deze plek haar hoofdkantoor te vestigen. Wij hopen van harte dat wij hiermee een goede en zorgzame organisatie als buurtgenoot aan onze mooie buurt kunnen toevoegen. Sinds de aanschaf van het gebouw aan de Irenestraat heeft de Nationale Postcode Loterij de buurtvereniging op de hoogte gehouden van hun globale plannen. Op 29 juni jl. zijn wij in het maandelijks overleg Noordzone tussen onze vereniging en dienst Zuidas door de dienst Zuidas en de Nationale Postcode Loterij op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn zeker ambitieus te noemen en wij waarderen het dat de Nationale Postcode Loterij voornemens is om het gebouw deels openbaar te maken voor onder andere de buurtgenoten die wij vertegenwoordigen.

Na deze inleiding leggen wij graag het volgende aan u voor.

De naam van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan draagt de naam Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33. Wij hebben echter de indruk dat er zeer weinig van het huidige gebouw zal blijven staan. Vraag: Is er sprake van verbouw en zo ja, in welke mate?

De Prinses Irenegracht

Bij bestudering van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is ons opgevallen dat elke verwijzing naar de Prinses Irenegracht achterwege is gelaten. De komst van de Prinses Irenegracht is vastgelegd in de Visie Zuidas 2009, waarin de door uw raad aangenomen moties en amendementen zijn verwerkt. Op p. 43 van deze visie is opgenomen dat er ter voorkoming van wateroverlast binnen

en buiten Zuidas minimaal twee robuuste nieuwe waterlopen zijn vereist: aan de noordzijde de Prinses Irenegracht, aan de zuidzijde de De Boeigracht. In de toelichting op voorgaande plannen en in de Planmer-Zuidasdok is hiernaar steeds verwezen.

Zie:

- ontwerpbestemmingsplan Fred. Roeskestraat d.d. 6 maart 2013
- ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas d.d. 12 februari 2015
- bestemmingsplan Zuidas-Atrium d.d. 1 juli 2015

In de Visie Zuidas 2009 is opgenomen dat de Prinses Irenegracht als bevaarbaar water dient uitgewerkt te worden in nieuwe deelplannen voor Strawinsky. In de toelichting op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt de gracht echter met geen woord genoemd. Ons is steeds voorgehouden dat bij herontwikkeling van de kantoren langs de Prinses Irenestraat rekening moet worden gehouden met de komst van de gracht. Het wil ons voorkomen dat het bouwplan van de Nationale Postcode Loterij ook een herontwikkeling is. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van een ondergrondse parkeergarage op het toekomstige tracé van de gracht. Wij vragen ons af of het belang van een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen niet verzet. Er zijn grote financiële consequenties verbonden aan het vrijmaken van de gronden voor de aanleg van de gracht nadat de kavel conform het bestemmingsplan is herontwikkeld. Ook is de vraag of de overlast die de buurt ten gevolge van de bouw én de afbraak van de parkeergarage te verduren krijgt wel in verhouding staat tot het belang van de Nationale Postcode Loterij om te kunnen bouwen op het toekomstige tracé van de gracht.

Bouwregels - maximum aantal parkeerplaatsen

In artikel 3, lid 3.2, staat dat het maximum aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden 1 parkeerplaats per 250 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder a bedraagt en 1 parkeerplaats per 100 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met d. Uit de toelichting begrijpen wij dat maximaal 11.000 m² bvo kan worden aangewend voor de eerste functie (kantoor) en maximaal 3.000 m² bvo ten behoeve van de tweede functie (ontvangst-, tentoonstellings- en expositieruimten, horeca III en horeca IV; auditorium, radio- en televisiestudio). Dit zou betekenen dat voor de functie kantoor 44 parkeerplaatsen mogelijk zijn en voor de overige functies 30, dus in totaal 74. In artikel 3.2 staat echter ook dat het aantal parkeerplaatsen in totaal niet meer bedraagt dan 63. Graag ontvangen wij hierop een toelichting.

Bouwregels - fout

In artikel 3, lid 3.2 klopt de nummering niet. Na 1, 2 en 3 begint de nummering opnieuw met 1, terwijl bedoeld is door te nummeren. Wij nemen aan dat u dit herstelt.

Bouwregels - fietsparkeren

In artikel 3, lid 3.4, staat dat fietsparkeren inpandig dient plaats te vinden en dat het aantal fietsparkeerplaatsen minimaal 225 bedraagt. Wij vragen ons af of er ook rekening is gehouden met ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht voor bijvoorbeeld bezoekers van het café en op het voorplein bij de ingang van het gebouw. Ook vragen wij ons af hoe gewaarborgd wordt dat werknemers en bezoekers hun fiets inderdaad inpandig zullen stallen.

Bouwregels – ‘hoogte’

Verder vragen wij ons af of dit bestemmingsplan geen precedent is voor de rest van de Strawinskylaan of instemming daarmee. Hoogte bijvoorbeeld naar 18 meter is veel teveel voor de andere kant. (Nauta is 16,50 m; Assurantiebeurs 16,50m; Sedgwick 12,50m; Winterthur 13,50m).

Bouwregels - 'specifieke bouwaanduiding'

Uit artikel 3, lid 3.2, volgt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' onder meer een dak, ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke en een gevel aan de noord- en westzijde zijn toegestaan. Daarnaast een overkraging van maximaal 7 meter op de derde en vierde bouwlaag, een entreeportaal van maximaal 10 m² en een kiosk van maximaal 10 m². Dit gebied bestaat momenteel uit gazon, struiken, bomen en een vijver. Wij pleiten ervoor dit gebied zoveel mogelijk groen te houden en alleen te verharden daar waar dat echt nodig is, zoals ter plaatse van toegangen naar inpandige stallingen en rondom de hoofdentree. Graag zou de buurt zien dat ook de vijver behouden blijft, wel of niet op dezelfde plek of in dezelfde vorm. De enkelbestemming Kantoor voor dit gebied maakt het realiseren van groen niet mogelijk. Het gebied kan volgens lid 3.2 zelfs geheel overkapt worden, waardoor er niet veel zal groeien en de bestaande bomen die volgens het document 'Bouwenvelop NPL-pand' (bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) behouden blijven, geen kans maken. Wij vragen ons af of het niet mogelijk is de planregels op dit punt aan te passen door bijvoorbeeld een dubbelbestemming groen op te nemen, door de toegestane overkapping en overkraging te beperken en door de toegestane verharding aan een maximum te verbinden.

Bouwregels - Laden en lossen

Wij missen in het ontwerpbestemmingsplan regels over laden en lossen (bevoorrading). Alleen in het document 'Bouwenvelop NPL-pand' (bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) staat hierover een en ander ("In de Prinses Irenestraat moet een langspaarkeer laad- en loszone ingepast worden. Deze wordt gekoppeld in logische looplijn met de inpandige laad- en losruimte.") In andere bestemmingsplannen zijn bepalingen over laden en lossen in de planregels opgenomen. Wij vragen ons af waarom dit niet ook in het onderhavige bestemmingsplan het geval is. Om overlast voor de buurt door verstopping van de Prinses Irenestraat te voorkomen zou kunnen worden bepaald dat laad- en losgelegenheden op eigen terrein dient te worden gesitueerd en uitsluitend mag worden ontsloten vanaf de noordzijde. Het lijkt ons van belang dit goed te regelen mede gezien het feit dat de Prinses Irenestraat is aangewezen als Fietsnet Plus en in de toekomst grote fietsstromen te verwerken zal krijgen.

Nadere eisen

Wij zijn nogal verbaasd over artikel 3, lid 3.3, onder b, dat bepaalt dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In de tweede volzin is bepaald dat van een initiatiefnemer van een bouwplan kan worden verlangd een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan het college te overleggen. In artikel 9 is vervolgens een regeling over de te volgen procedure opgenomen die voorziet in terinzagelegging van het ontwerp en het inbrengen van zienswijzen.

In dit geval is de initiatiefnemer bekend en is het bestemmingsplan afgestemd op het bouwplan dat uitgaat van twee lagen ondergrondse bebouwing. Daarnaast is berekend dat het grondwaterniveau daardoor zal stijgen. Indien artikel 3, lid 3.3, onder b, betekent dat de noodzakelijke maatregelen om grondwateroverlast te voorkomen pas bij de aanvraag om bouwvergunning worden bekeken, kunnen wij niet instemmen met deze planregel. Zie ook het gestelde onder het kopje 'De Prinses Irenegracht', waar wij hebben gewezen op gemeentelijke besluitvorming over de noodzaak om ter voorkoming van wateroverlast de Prinses Irenegracht aan te leggen en het feit dat bij het opstellen van het onderhavige plan hiermee blijkbaar geen rekening is gehouden.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt wat betreft het voorkomen van wateroverlast volstaan met de opmerking dat door het toepassen van een drainerende voorziening (DT-riool) ter plaatse van de Prinses Irenestraat blijft worden voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm. Ook is opgemerkt dat de grondwaterstanden ter plaatse van de Strawinskylaan daardoor zullen dalen. Uit het

rapport 'Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond-) watersysteem', van 12 juni 2015, documentnummer 190692, projectnummer 50520, Gemeente Amsterdam Ingenieursbureau, blijkt echter dat ook in een situatie waarbij een DT-riool in de Prinses Irenestraat gerealiseerd is, de grondwaterstand in de Prinses Irenebuurt met 0,1 m ten opzichte van de huidige situatie stijgt. Bovendien moeten dan de groenstroken zijn ingericht als waterbergende voorziening. Dit is nu niet het geval. Integendeel, door het bouwplan waarin het bestemmingsplan voorziet gaat het grootste deel van het openbaar groen aan de oostzijde van het plangebied verloren. Ook over de aanleg een DT-riool in de Prinses Irenestraat staat nog niets vast. Wij maken ons dan ook zorgen over de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, zeker gezien de overlast van de hoge grondwaterstand die de buurt sedert 2011 ondervindt. Tot slot willen we opmerken dat al die berekeningen uitgaan van de normen bij kruipruimteloos bouwen, terwijl voor de Irenebuurt de normen voor bouwen met kruipruimte zouden moeten gelden.

Onderzoek naar de bodem

In tabel 2.3 Overzicht veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn enkele grondboringen vermeld. De genoemde proefboringen gaan tot ongeveer 7 meter onder NAP. Maar de funderingspalen zullen door veel diepere grondlagen gaan. Wij denken dat men niet op deze wijze kan bepalen wat voor funderingstechniek toegepast kan worden.

Gezien onze ervaring bij de bouw van de parkeergarage van het Atrium lijkt het ons noodzakelijk om een gedegen en uitgebreider onderzoek te doen naar "onbekende grondlagen" waardoor heipalen niet geschroefd kunnen worden, maar getrild moeten worden met enorme geluidsoverlast tot gevolg. Wij verwijzen u in dit verband naar het verslag van een overleg tussen ons bestuur en Zuidas van 29 juni 2015 over de overlast van de buurt bij de vele bouwprojecten.

Hoogachtend,

E. L. Lindenbergh-Krabbendam

J.E. Shaya