

**C/M/S/**

Law . Tax

Stadsdeelraad van het Stadsdeel West  
Afdeling ruimtelijke ordening & grondzaken  
Postbus 57239  
1040 BC AMSTERDAM

Tevens per fax: 020-2530727

**CMS Derks Star Busmann N.V.**  
Mondriaantoren - Amstelplein 8A  
NL-1086 BC Amsterdam  
Postbus 94700  
NL-1090 GS Amsterdam  
www.cms-dsb.com

Bankrekening (Stichting Dardengelden)  
Iban: NL31 RABO 0103 3545 49  
Swift/bic: RABONL2U

**F.M.G.M. Leyendeckers**  
Advocaat  
T +31 20 3016 434  
F +31 20 3016 333  
E frank.leyendeckers@cms-dsb.com  
Onze ref. /FL/11300775  
Uw ref.

**Betreft** zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Bos en Lommerplein 2 april 2013

Geachte Stadsdeelraad,

Namens cliënten, AM gevestigd te Nieuwegein, Stadgenoot Projecten BV gevestigd te Amsterdam en BLPI Properties BV gevestigd te Amsterdam, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Bos en Lommerplein 2013, welk besluit van 21 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage ligt, zodat deze zienswijze tijdig is ingediend. Het indienen van deze zienswijze door cliënten is reeds mondeling met medewerkers van uw stadsdeel besproken. De zienswijzen van cliënten hebben betrekking op het volgende.

#### Artikel 6.2 Bouwregels resp. verbeelding

##### *Bouwhoogte parkeergarage:*

De toegestane bouwhoogte is 10 meter vanaf peil. Hierbij zullen er, conform de huidige aanbestedings-stukken voor de garage, maximaal drie parkeerlagen gerealiseerd mogen worden (maaiveldniveau, +1 en op het dak) in het gebouwde deel van de garage. De thans voorgestelde maximale bouwhoogte maakt het echter mogelijk dat er een extra parkeerlaag wordt gerealiseerd. Op die manier wordt er een planologisch kader geschapen waarin latere verhoging van de toekomstige parkeergarage mogelijk is. Dit is schadelijk voor de woningen en/of andere type ruimten die wij in het voormalige GAK gebouw willen gaan realiseren. Wij verzoeken u dan ook om in de planregels dan wel op de verbeelding in het bouwvlak voor de parkeergarage te regelen dat er maximaal drie parkeerlagen gerealiseerd mogen worden.

---

Alle diensten worden verleend op grond van een overeenkomst van opdracht met CMS Derks Star Busmann N.V., statutair gevestigd in Utrecht. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van CMS Derks Star Busmann N.V., welke zijn gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht onder nummer 212/2007 en waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op [www.cms-dsb.com](http://www.cms-dsb.com) en worden op verzoek verstrekt. CMS Derks Star Busmann N.V. is in Nederland ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30201164 en in België in het RPR Brussel onder nummer 0877.478.727. Het BTW-nummer van CMS Derks Star Busmann N.V. in Nederland is NL8140.16.479.B01 en in België BE 0877.478.727.

CMS Derks Star Busmann maakt deel uit van CMS, de organisatie van Europese advocatenkantoren. In bepaalde gevallen wordt CMS gebruikt als een merk of als de bedrijfsnaam van, of om te refereren aan, enkele of alle leden of hun kantoren. Meer informatie vindt u op [www.cmslegal.com](http://www.cmslegal.com). CMS kantoren en gelieerde kantoren wereldwijd: Aberdeen, Algiers, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Beijing, Belgrade, Berlin, Bratislava, Bristol, Brussel, Boekarest, Boedapest, Casablanca, Dresden, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, Keulen, Kiev, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, Londen, Luxemburg, Lyon, Madrid, Milaan, Moskou, München, Parijs, Praag, Rio de Janeiro, Rome, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straalsburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wenen, Zagreb en Zürich.

### *Bouwvlak parkeergarage:*

Het bouwvlak voor de parkeergarage is niet conform de afspraken tussen Stadsdeel West en BLP opgenomen in het plan. De afstand tussen het gebouwde deel van de parkeergarage en de Zuidvleugel van het GAK gebouw moet minimaal 5 meter zijn. Ook is afgesproken dat niet tussen de middenkern en de A10 wordt gebouwd. Wij verzoeken u om een en ander conform aan te passen.

### *Vergroting bouwvlak ivm grondruil*

In de erfpachtovereenkomst is een ruil van een strook grond langs de A10, het huidige wandelpad, ten behoeve van het achterterrein afgesproken. Deze grondruil gaat niet meer door maar de ruimte kan goed gebruikt worden voor de toekomstige parkeergarage; om die reden verzoeken wij u om deze strook bij het bouwvlak te trekken, dat biedt immers kansen voor optimalisatie van de garage.

### Artikel 6.3 Nadere eisen

#### *Nadere eisen*

In artikel 6.3, tweede volzin, is voor het dagelijks bestuur de verplichting opgenomen om nadere eisen te stellen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen (...), met dien verstande dat de woningen (...) worden voorzien van een of meer dove gevels of vliesgevels.

In artikel 1.24 is het begrip "dove gevel" als gedefinieerd:

#### **1.24 dove gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of

een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

Uit het akoestisch onderzoek van Cauberg Huygen van 5 december 2012 (bijlage 8 plantoelichting) blijkt dat, teneinde woningen in het voormalig GAK-gebouw te kunnen realiseren, er conform figuur 5.1 over de gehele hoogte van het gebouw een dove gevel moet worden toegepast. In par. 2.2.3 van het rapport is, onder verwijzing naar het gemeentelijk geluidbeleid, aangegeven welke gemeentelijke regels er zijn voor het mogen onderbreken van een dove gevel, te weten het onderbreken van een dove gevel met een geluidwerend scherm of het realiseren van ramen en deuren aan besloten galerijen, serres of loggia's, waarbij de binnengevel als schil van de woning fungeert volgens het Bouwbesluit. In dit geval is door cliënten bij het reeds gerealiseerde noordelijke deel van het GAK-gebouw de "loggia-oplossing" toegepast; cliënten zijn van plan om deze oplossing ook toe te passen bij het nog te realiseren zuidelijke deel van het pand.

Het gemeentelijk geluidbeleid voorziet ook in deze situatie; in par. 5.5 van het genoemde rapport van Cauberg is beschreven dat, conform de Amsterdamse praktijk, voor zeer kleine woningen zoals studentenunits waar een stille zijde moet worden gerealiseerd door middel van een afsluitbare loggia, een verzoek kan worden gedaan aan de wethouder om vrijstelling ten aanzien van de minimale breedte van de afsluitbare loggia van 1,30m tot een breedte van minimaal 0,5 meter lopend over de volledige breedte van de woning. Nu deze oplossing reeds de toestemming heeft van uw gemeente en bovendien reeds deels gerealiseerd is, verzoeken wij u om deze uitzonderingsmogelijkheid in de planregels op te nemen door genoemd artikel 1.24 aldus aan te passen, dat het mogelijk is om bij recht afsluitbare loggia's te realiseren met een minimale breedte van 0,5 meter. Ook verzoeken wij u om de

voorwaarde dat de wethouder hiervoor ontheffing voor moet verlenen, los te koppelen. Die "oplossing" is immers reeds toegestaan en toegepast, het bestemmingsplan dient daarin te voorzien.

#### *Plein ten Noorden gebouw*

Het stadsdeel is voornemens om het plein ten Noorden van het GAK gebouw af te graven om daar parkeerplaatsen te realiseren, met daarboven een dek met een fietsen- en brommerstalling voor de Noordvleugel van het GAK gebouw. Het bouwvlak van het huidige plan gebruikt het plein niet optimaal, waardoor niet onder het gehele plein parkeerplaatsen gemaakt kunnen worden. Wij verzoeken u om een en ander conform de schetsen van de gemeente met ca. 20 afgegraven parkeerplaatsen aan te passen.

Hieronder is schematisch weergegeven wat het verschil is tussen het plan en de ruimte die nodig is om een optimaal aantal parkeerplaatsen te kunnen realiseren.



In plan



Optimale afgraving

#### *Bouwhoogte GAK gebouw*

De bouwhoogte in het plan is lager dan de huidige hoogte of de hoogte waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. De bouwhoogte van het vergunde trappenhuis aan de Zuidevel is bijvoorbeeld 41,305 boven NAP, terwijl het plan een maximale bouwhoogte van 41 m1 boven peil aangeeft. Aangezien NAP onder peil ligt, is de werkelijke situatie hoger dan het bestemmingsplan. Graag hier een marge in aanbrengen.

Bouwhoogte van de middenkern staat op 45m boven peil, de huidige hoogte is 46.63m boven NAP, dit komt niet overeen. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de koelinstallatie op het dak van de middenkern.

Dak trappenhuis Noordvleugel ligt op 41,30 m boven NAP. In plan is maximum 38m boven peil. Dit komt niet overeen.

#### Conclusie

Namens cliënten verzoek ik u om voorgaande zienswijzen bij de vaststelling van het plan te betrekken c.q. om het plan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
F.M.G.M. Leyendeckers  
Advocaat