



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van Beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 22-6-2016, NR. 167/1662
DE RAADSGRIFFIER

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	25 april 2016
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit 22 juni 2016

Algemeen

Met ingang van 5 november 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Vivaldi, 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 zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht. Op de zienswijzen zal in deze Nota van Beantwoording worden ingegaan. De zienswijzen zullen daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven. De zienswijzen zijn volledigheidshalve integraal opgenomen in de bijlagen. Adressanten 4, 5 en 6 hebben gezamenlijk één zienswijze ingediend. Deze zienswijze wordt derhalve als één behandeld.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

1. NSI Kantoren;
2. Bewonersplatform Zuidas;
3. Stadsregio Amsterdam;
4. Breevast B.V.;
5. Nijkerk Holding B.V.;
6. Beheer Brouwershoff B.V.;
7. Stichting Philips Pensioenfonds, mede namens de Vereniging Eigenaars Parkeergarage Eurocenter.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 16 december 2015. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht, en zijn 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.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1. NSI kantoren

- i. Op de planverbeelding zijn slechts bouwvlakken voor de hoofdgebouwen van adressant ingetekend. Op het terrein van adressant bevinden zich echter een aantal andere gebouwen, zoals entree van de parkeergarage, fietsenstalling, opslagruimte en gas- en elektriciteitsgebouw. Adressant verzoekt om de planverbeelding en de regels zodanig aan te passen dat duidelijk is dat de hierboven genoemde gebouwen zijn toegestaan.
- ii. De maatvoering van de maximum brutovloeroppervlakte van de hoofdgebouwen zoals opgenomen in de verbeelding klopt niet. Adressant verzoekt om aanpassing van de maatvoering.
- iii. Adressant beschikt – conform vergunning – over 242 parkeerplaatsen. Dit is meer dan wat de parkeernorm zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is. Adressant verzoekt om ter plaatse 242 parkeerplaatsen toe te staan.
- iv. Naast de hoofdfunctie kantoor zijn tevens aan de hoofdfunctie ondergeschikt opslagruimte, coffee corner en restaurant aanwezig. Adressant gaat er van uit dat deze ondergeschikte functies passen binnen de hoofdfunctie kantoor. Mocht dat niet het geval zijn, verzoekt adressant om aanpassing van het bestemmingsplan zodat deze functies toegestaan worden.

Gemeentelijke reactie:

- i. De door adressant genoemde bijgebouwen zijn abusievelijk niet meegenomen. Deze omissie wordt hersteld. De bouwvlakken worden op de verbeelding aangepast. Met betrekking tot de entree van de parkeergarage wordt het volgende opgemerkt. In de zienswijze van adressant is de gehele hellingbaan (inrit naar de parkeergarage) ingetekend als 'entree'. De hellingbaan kan niet als gebouw worden gezien maar als bouwwerk, geen gebouw zijnde. Deze hoeft aldus niet als bouwvlak op de verbeelding aangepast te worden. Verder wordt de betreffende regel m.b.t. bouwvlakken (8.2, onder a) zodanig aangepast dat ondergrondse parkeervoorzieningen, inclusief entree, ook buiten het bouwvlak toegestaan worden.

- ii. De maatvoering van kantoren is abusievelijk opgenomen in de verbeelding. Deze maatvoering in de verbeelding komt te vervallen.
- iii. In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande (legale) situatie ten onrechte niet betrokken. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. In artikel 8, lid 8.3, onder d, wordt een nieuwe regel toegevoegd die de bestaande 242 parkeerplaatsen toestaat.
- iv. Het gebruik van gronden voor ondergeschikte nevenfuncties is toegestaan. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt derhalve niet aangepast te worden.

Conclusie

De zienswijze van NSI Kantoren is gegrond. Overeenkomstig hetgeen hierboven onder i, ii en iii is vermeld, wordt het bestemmingsplan aangepast.

2. Bewonersplatform Zuidas

- i. De bewoners van de woontoren kampen met een gebrek aan parkeermogelijkheden. Adressant vraagt om een adequate parkeermogelijkheid, bijvoorbeeld door een vergunning voor de parkeergarage.
- ii. Adressant verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen zodat passagiers die met bussen het nieuw te vestigen hotel bezoeken, een geschikte in- en uitstapplaats hebben.
- iii. Adressant geeft aan dat Vivaldi een klein gebied is met intensieve bebouwing. Gelet hierop verzoekt zij dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met verkeersstromen naar de kantoren en naar het hotel.

Gemeentelijke reactie:

- i. Voorop wordt gesteld dat dit bestemmingsplan (uitgezonderd het noordelijke deel de 'zogenoemde A10 zone') conserverend is waarbij de bestaande bebouwing en functies worden vastgelegd. De bestaande parkeersituatie rondom de woontoren wordt door dit bestemmingsplan niet gewijzigd. Bij het oprichten van het gebouwcomplex Eurocenter waarvan de woontoren deel uitmaakt, is een parkeergarage gebouwd met voldoende capaciteit ook voor de bewoners van de woontoren.

Bewoners hebben desgewenst een parkeerplaats kunnen kopen of huren bij hun woning. De garage wordt thans commercieel geëxploiteerd. Het kopen dan wel huren van een parkeerplaats in de garage is derhalve een private zaak tussen de bewoners en de exploitant.

- ii. De openbare ruimte in de onmiddellijke nabijheid van het nieuwe hotel wordt zodanig ingericht dat hier desgewenst bussen en taxi's kunnen halteren.
- iii. In de verkeersstudies die mede ten grondslag liggen aan dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de verkeersstromen van en naar zowel de bestaande gebouwen als de nieuwe (te ontwikkelen) functies. Met de zogenaamde programmatische aanpak die Zuidas hanteert, wordt de verkeerssituatie regelmatig gemonitord. Hiermee wordt steeds opnieuw bekeken of er nieuwe maatregelen benodigd zijn om eventuele verkeersproblemen te voorkomen dan wel op te lossen. Uit de studies is gebleken dat er enkele maatregelen in en rondom het plangebied nodig zijn om de verkeersstromen in de toekomst af te kunnen wikkelen. Deze maatregelen worden in het kader van de herprofilering van de De Boelelaan Oost uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze van de Bewonersplatform is ongegrond, met dien verstande dat het niet leidt tot aanpassingen in de regels of in de verbeelding van het bestemmingsplan.

3. Stadsregio Amsterdam

- i. Adressant reikt een aantal handvatten ter versterking van het bestemmingsplan. Zo geeft zij aan dat er inmiddels investeringsagenda's voor de OV, weg en Fiets. Adressant wijst tevens erop dat de bediening van het openbaar vervoer in en nabij het plangebied mogelijk kan veranderen na de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn.
- ii. Adressant verwijst naar de studie die in 2013 is uitgevoerd naar de aanleg en de ruimtelijke inpassing van de traminfrastructuur in het plangebied tussen station Amsterdam Zuid en de tramkeerlus nabij station Amsterdam RAI. Hoewel momenteel geen concrete plannen voor

deze traminfrastructuur aan de orde zijn, is bij de studie afgesproken dat in het bestemmingsplan een ruimtelijke reservering voor deze mogelijke tramtrajecten zou worden opgenomen. Adressant verzoekt om in de toelichting melding te maken van deze ruimtelijke reservering.

Gemeentelijke reactie:

- i. Conform verzoek van adressant wordt de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.
- ii. Naar aanleiding van de door adressant genoemde studie is afgesproken dat een eventuele tramverbinding over de D. Scarlattilaan op termijn (2030+) in bestemmingsplan niet onmogelijk wordt gemaakt. Onderliggend bestemmingsplan wijzigt de bestaande situatie op en langs deze weg niet. Conform verzoek van adressant wordt de paragraaf 6.3 van de toelichting van het bestemmingsplan melding gemaakt van de mogelijke aanpassing van de traminfrastructuur op termijn.

Conclusie

De zienswijze van het Stadsregio is ongegrond, met dien verstande dat de toelichting van het bestemmingsplan conform verzoek wordt aangevuld.

4. Breevast B.V., Nijkerk Holding B.V. en Beheer Brouwershoff B.V.

- i. Adressanten constateren dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan Buitenveldert en de daarop verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingsbesluiten en omgevingsvergunningen. Het betreft onder meer de rechten die ontleend worden aan de verleende omgevingsvergunningen voor de locatie "De Boelelaan 30" betreffende het toegestane gebruik, de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bouwwerken en de situering van bestaande bebouwing. Hetzelfde geldt voor de gebruiksmogelijkheden van de volledige kelder van "Barbara Strozziilaan 288-290 / Antonio Vivaldistraat 50-66". Adressanten verzoeken om deze omissies te verbeteren.
- ii. Adressanten constateren dat het ontwerpbestemmingsplan dat voor de betreffende kavels conserverend is, geen kleinschalige ontwikkelingen toestaan. Met het "bevrozen" van de bestaande bebouwing gaat echter

de flexibiliteit verloren dat het vigerend bestemmingsplan biedt wat betreft ruimere bouwvlakken en hogere bouwhoogte. Adressanten verzoeken om de flexibiliteitsbepalingen van het vigerend bestemmingsplan wat kleinschalige bouw mogelijkheden betreft, te behouden.

- iii. Adressanten constateren dat in de regels bepalingen ontbreken die toezien op de parkeerplaatsen en bvo's die in de huidige situatie aanwezig zijn. Voorts vinden appellanten de toelichting tegenstrijdig met de regels voor zover er gesproken wordt van uitbreidingsmogelijkheden. Adressanten verzoeken om de opname van uitbreidingsmogelijkheden in de regels en om een adequate regeling waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande situatie, uitbreidingen en sloop-nieuwbouwontwikkelingen.
- iv. Adressanten verzoeken om een flexibele regeling voor situaties waarin op andere passende wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte, zoals dubbelgebruik van parkeerplaatsen of door als uitgangspunt te nemen dat er nooit een verslechtering van de parkeernorm mag plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Hierbij verwijzen adressanten naar het Locatiebeleid van Amsterdam dat het mogelijkheid biedt voor afwijken van de vaste parkeernormen.
- v. Adressanten wijzen erop dat de artikelsgewijze toelichting bij artikel 17 niet in overeenstemming is met de regels.
- vi. Adressanten constateren dat de Boelesloot in het ontwerpbestemmingsplan gewijzigde afmetingen en liggen heeft. Adressanten kunnen niet afleiden welke gevolgen dit heeft voor de ontsluiting van hun kavels en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Gemeentelijke reactie:

- i. Conform verzoek van adressanten worden de verzochte omissies in het bestemmingsplan aangevuld. Op de verbeelding worden het bouwvlak, enkele bouwhoogtes en de situering van de kelder (aangeduid met specifieke bouwaanduiding) aangepast. In artikel 9 van de regels worden vlaggenmasten tot 7 meter hoogte toegestaan (lid 9.2 onder c) en de overkapping bij adres De Boelelaan 30 wordt toegestaan (zie 9.2 onder e). Tevens wordt de reeds vergunde mogelijkheid om (onder voorwaarden)

theatervoorstelling te houden op hetzelfde adres onder diezelfde voorwaarden expliciet toegestaan (9.3 onder f).

- ii. Adressanten geven juist aan dat het vigerend bestemmingsplan bebouwingmogelijkheden bevat die decennialang onbenut bleven. Deze bebouwingmogelijkheden zijn alleen toegestaan ten behoeve van de vigerende bestemming “bedrijfsgebouwen”. Zowel de gronden van adressanten alsmede de buurkavels binnen het plangebied zijn in de loop der jaren veranderd naar een hoogstedelijke kantoorlocatie met woningen en voorzieningen. Uitbreidingen ten behoeve van de functie bedrijf hebben niet plaatsgevonden en zijn gezien de transformatie van het gebied in de afgelopen decennia ook niet meer reëel.

Adressanten hebben op dit moment geen concrete kleinschalige verbouwing- of kleinschalige uitbreidingsplannen die bij dit bestemmingsplan betrokken konden worden. Op dergelijke kleinschalige ontwikkelingen valt moeilijk te anticiperen qua locatie en grootte waardoor bij voorbaat regelen in dit bestemmingsplan niet opportuun is. Indien een concrete kleinschalige verbouwingsplan zich voordoet, zal de gemeente dat beoordelen en de daarvoor geëigende procedure (meestal een reguliere omgevingsprocedure) volgen.

- iii. In het bestemmingsplan wordt de parkeernorm voor B-locaties (1 parkeerplaats per 125 m²) voorgeschreven. De achterliggende gedachte is om (in lijn met het parkeerbeleid van de gemeente) de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen te voorkomen voor zover dat zou resulteren in een (ten opzichte van de parkeernorm) “te veel” aan parkeerplaatsen.

Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 9, lid 9.3, onder d ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat de parkeernorm alleen als maximum norm wordt voorgeschreven. Het gebruik van minder parkeerplaatsen en aldus kiezen voor andere vervoersmiddelen dan de auto past binnen het hierboven genoemde beleid van de gemeente.

Voor zover in de bestaande situatie parkeervoorzieningen zijn met een hoger aantal parkeerplaatsen dan hetgeen op de norm toegestaan is, wordt voor deze gevallen een afzonderlijke regeling getroffen (artikel 9, lid 9.3, onder e) waarmee de bestaande situatie wordt geëerbiedigd. Hiermee wordt ook de bestaande situatie aldus gerespecteerd.

Onderliggend bestemmingsplan maakt inderdaad geen uitbreidingen mogelijk. In geval adressanten voornemens zijn om uit te breiden (dan wel geheel nieuwe plannen te realiseren), dan wordt de parkeersituatie van het concrete geval beoordeeld in het kader van de daarbij behorende ruimtelijke procedure aan de hand van beleid en de concrete omstandigheden van het geval.

- iv. De opname van een flexibele regeling is vooral aan de orde indien bij nieuwe ontwikkelingen de markt creatieve parkeeroplossingen aandraagt die bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente. In een bestaande situatie, zoals dat het geval is bij dit ontwerpbestemmingsplan, ligt een dergelijke flexibele regeling niet voor de hand. Dubbelgebruik ten behoeve van de bestaande theaterfunctie van Stage (op het adres De Boelelaan 30) is wel mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan door het schrappen van de regel m.b.t. minimum parkeernorm.
- v. Appellanten wijzen terecht erop dat de betreffende passage van de toelichting niet in overeenstemming is met de regeling. De genoemde passage wordt in de toelichting aangepast.
- vi. De Boelesloot wordt inderdaad heringericht in het kader van het project "Herprofilering De Boelelaan Oost". Ten behoeve van dat project is recentelijk een omgevingsvergunning verleend. In dit bestemmingsplan is de toekomstige situatie conform de omgevingsvergunning opgenomen. Zoals in de onderbouwing van die omgevingsvergunning is aangegeven, blijven de betreffende kavels van adressanten via de bestaande ventweg ontsloten. Omdat de De Boelelaan Oost en de Boelesloot als gevolg van de herprofilering naar het noorden verschuiven, wordt ook de ventweg heringericht. Als gevolg van deze herinrichting worden een zestal parkeerplaatsen langs de ventweg opgeheven. Bij de studentenhuysvesting Ravel Residence die op zeer korte afstand ligt van de kavels van de adressanten, worden extra parkeerplaatsen aangelegd, mede gelet op het opheffen van hierboven bedoelde parkeerplaatsen.

Conclusie

De zienswijze van Breevast B.V., Nijkerk Holding B.V. en Beheer Brouwershoff B.V. is gegrond. Overeenkomstig hetgeen hierboven onder i, iii en iv is vermeld, wordt het bestemmingsplan aangepast.

5. Stichting Philips Pensionfonds

Het is adressant niet duidelijk hoe de parkeerregeling zich verhoudt tot het bestaande gebruik. In dat kader vindt adressant dat de voorgeschreven regeling wel voor nieuwbouwsituaties geschikt is maar zich minder goed leent voor bestaande situaties. Adressant wijst hierbij op dubbelgebruik. Voorts wijst adressant erop dat de regel zoals opgenomen in artikel 8.3, lid c van het ontwerpbestemmingsplan (die voorschrijft dat “minimaal 180 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik zijn”) tot discussies kan leiden in de praktijk. Adressant geeft aan niet overtuigd te zijn dat de parkeerregeling in het ontwerpbestemmingsplan wat de formulering betreft voldoende is toegesneden op de bestaande situatie.

Gemeentelijke reactie:

Voordat er wordt ingegaan op de zienswijze van adressant, wordt hierbij eerst ingegaan op het parkeerbeleid van de gemeente en het doel van de parkeerregeling in bestemmingsplannen.

De gemeente Amsterdam voert een stringent parkeerbeleid om de stad bereikbaar te houden. Gezien dit beleid van de gemeente, het vereiste van goede ruimtelijke ordening en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening, bevatten bestemmingsplannen doorgaans een parkeerregeling.

In onderliggend bestemmingsplan wordt de maximum parkeernorm van toepassing verklaard. De achterliggende gedachte is om (in lijn met het parkeerbeleid) de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen te voorkomen voor zover dat zou resulteren in een (ten opzichte van de parkeernorm) “te veel” parkeerplaatsen. De parkeernorm wordt – anders dan in het ontwerpbestemmingsplan – alleen als maximum voorgeschreven. Hiermee wordt de bestaande situatie gerespecteerd.

Het maximum aantal te realiseren parkeerplaatsen van het gebouwencomplex Eurocenter is ten tijde van de vergunningverlening bepaald aan de hand van de parkeernormen (gekoppeld aan de omvang c.q. het functioneel programma van het gebouwencomplex). Deze parkeernormen blijven nog steeds van toepassing om de verkeersaantrekkende werking te beperken. Hiernaast werd het realiseren van 180 extra parkeerplaatsen toegestaan ten behoeve van de omliggende functies. In het kader van de actualisatieplicht legt het bestemmingsplan bovengenoemde voorwaarde en hiermee de vergunde situatie vast. Het bestemmingsplan beoogt te borgen dat de parkeergarage ook in de toekomst voor de omgeving toegankelijk blijft. De parkeergarage mag niet voor exclusief gebruik afgesloten worden dan wel mogen deze parkeerplaatsen niet voor exclusief gebruik gereserveerd worden. Het staat adressant vrij om de parkeergarage op verschillende manieren te (laten) exploiteren,

al dan niet door verkoop van vrije kaarten of met verschillende vormen van abonnementen. Naar aanleiding van de zienswijze van adressant wordt de betreffende regel van het bestemmingsplan (artikel 8, lid 8.3, onder c) aangepast. De nieuwe formulering maakt de verschillende exploitatievormen (kaartenverkoop aan de slagboom of abonnementen) expliciet mogelijk.

Conclusie

De zienswijze van Stichting Philips Pensionfonds is gegrond. Overeenkomstig hetgeen hierboven is vermeld, wordt het bestemmingsplan aangepast.

35RRC06587134

Vooraf per telefax: 020 - 255 1551**Aangetekend**Gemeenteraad van Amsterdam
Ter attentie van de directeur Ruimte en
Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAMA.M.M. Ferwerda / M.C.T.M. Sonderegger
Advocaten
T 010 217 26 09
F 010 217 27 50
m.sonderegger@houthoff.com

Rotterdam, 14 december 2015

Inzake: Zienwijzen NSI - ontwerpbestemmingsplan "Zuidas – Vivaldi"

Onze ref: 660000474/15095474.3



Gemeente
Amsterdam
17 DEC. 2015

Ontvangen

1. Inleiding

- 1.1. Namens NSI Kantoren B.V. ("**NSI**") dienen wij hierbij zienswijzen in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Zuidas - Vivaldi" (hierna: het ontwerpbestemmingsplan), dat van 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 ter inzage ligt.
- 1.2. NSI is eigenaar van gronden die zijn gelegen in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreffen de percelen kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 4452, 4457, 3842, 4455, 4456, 4453, 4454, 4493, 4494 en 4496. Op deze percelen staan twee kantoorgebouwen, te weten het kantoorgebouw genaamd 'Vivaldi I', gelegen aan de Barbara Stozzilaan 201 en het kantoorgebouw genaamd 'Vivaldi II' gelegen aan de Barbara Strozziilaan 101.
- 1.3. NSI kan zich niet met het ontwerpbestemmingsplan verenigen. De reden hiervoor is als volgt. Uit de planregels en planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de feitelijke en vergunde situatie ten aanzien van de gebouwen en parkeerplaatsen niet juist is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Deze punten zullen in deze zienswijze achtereenvolgens worden toegelicht.

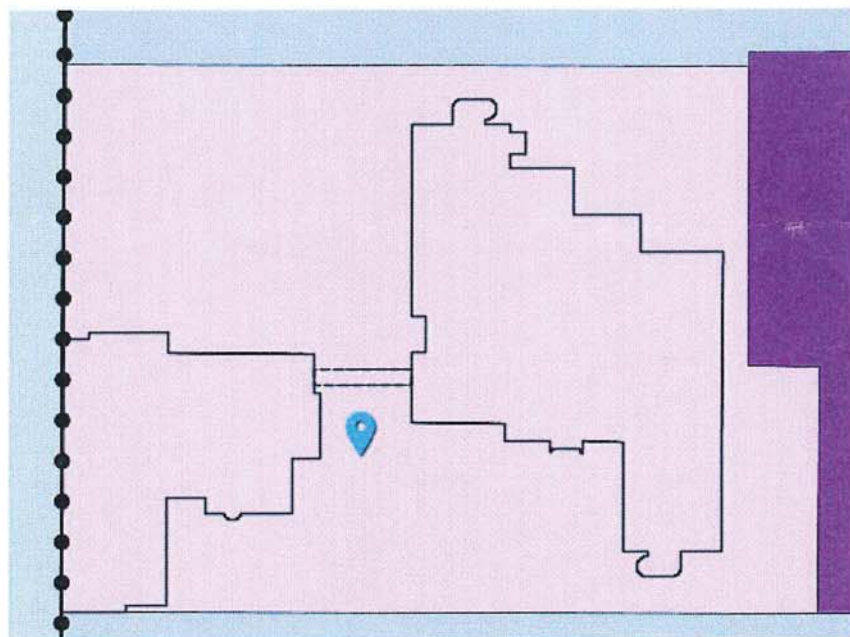
2. Zienswijzen

Bouwvlakken 'Kantoor – 1'

- 2.1. Uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat op de gronden van NSI de bestemming 'Kantoor – 1' rust. Deze gronden zijn bestemd voor de functie kantoren, parkeervoorzienin-

gen en daarbij behorende tuinen en erven, voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d. en groenvoorzieningen.

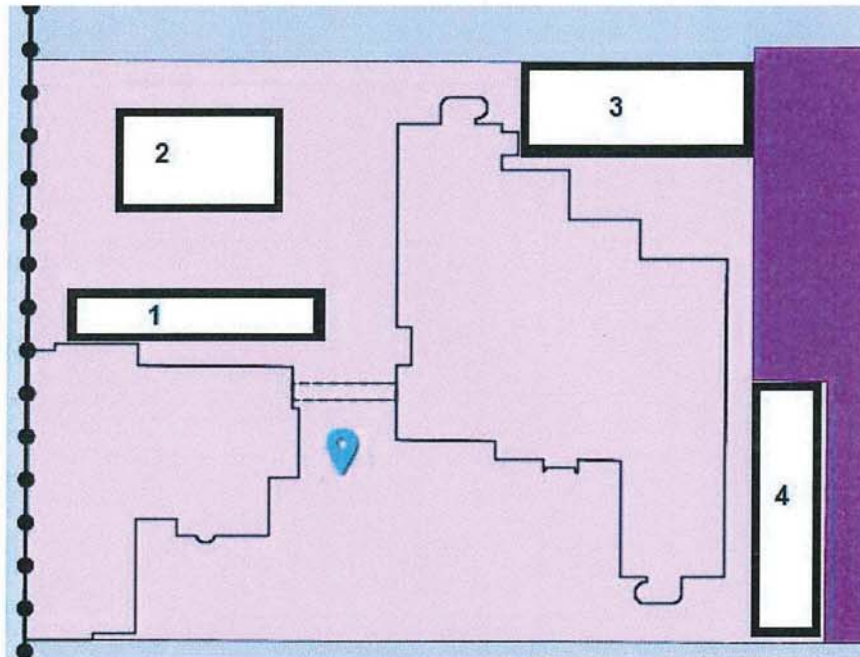
- 2.2. In de bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat gebouwen in het bouwvlak dienen te worden opgericht (artikel 8.2 onder a van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan). Een gebouw is gedefinieerd als elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (artikel 1.19 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan).¹
- 2.3. Op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan zijn slechts bouwvlakken voor de (hoofd)gebouwen 'Vivaldi I' en 'Vivaldi II' ingetekend. Gelet op de hiervoor beschreven planregels van het ontwerpbestemmingsplan betekent dit dat – anders dan binnen de bouwvlakken – geen andere gebouwen op de gronden mogen bestaan. Zie hierna ter illustratie een snip van de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.



- 2.4. Op de gronden van NSI zijn echter meerdere gebouwen opgericht die onder de definitie van gebouwen als bedoeld in het bestemmingsplan sorteren. Het betreft de entree van de parkeergarage (1), de fietsenstalling (2), de opslagruimte aangrenzend aan het kan-

¹ Verder is bepaald dat voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde een maximum bouwhoogte, geldt van 3 meter. Een bouwwerk is gedefinieerd als een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden (artikel 1.12 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan).

toorgebouw Vivaldi I (3) en het gas- en elektriciteitsgebouw (4). Zie hierna de kaart waarop deze gebouwen zijn ingetekend.



- 2.5. Gelet op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken zijn de overige gebouwen op de gronden niet positief bestemd. Deze worden daarmee onder het (bouw)overgangsrecht gebracht. NSI vermoedt dat dit op een omissie berust. Van belang is om daarbij op te merken dat deze gebouwen door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Buitenveldert en het College van Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam met de omgevingsvergunningen d.d. 28 juni 1988 (kenmerk: 1/7533 BWT 1986), 21 december 1990 (kenmerk: PWB 178), 28 juni 2007 (kenmerk: W01/0726 2006) zijn vergund.
- 2.6. NSI verzoekt u dan ook om de planverbeelding en de regels zodanig aan te passen dat duidelijk is dat de gebouwen zoals hierboven onder 1 tot en met 4 weergegeven zondermeer zijn toegestaan

Maatvoering 'Vivaldi I' en 'Vivaldi II'

- 2.7. Voor het kantoorgebouw 'Vivaldi I' is qua maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan bepaald dat de maximum brutovloeroppervlakte 10.200 m² dient te zijn, voor Vivaldi II is bepaald dat de maximum brutovloeroppervlakte 10.600 m² dient te zijn. Derhalve in totaal 20.800 m². Deze oppervlaktemaat is niet overeenkomstig de feitelijke en vergunde situatie ter plaatse. Ter toelichting dient het navolgende.

- 2.8. Beide gebouwen zijn aan elkaar gekoppeld en delen ondermeer dezelfde parkeergarage en (bedrijfs)restaurant. Daardoor is het lastig een exacte onderverdeling te maken tussen beide gebouwen. De totale brutovloeroppervlakte van de gebouwen tezamen is wel eenvoudig vast te stellen en bedraagt 29.584,7 m². Hierbij maken wij de kanttekening dat de parkeergarage 8.174,7 m² brutovloeroppervlakte omvat en dat derhalve de overige gebouwdelen 21.410 m² b.v.o. omvatten. De hoofdfunctie van deze overige gebouwdelen is kantoor, daarnaast zijn ondermeer opslagruimten, coffee corners en restaurant behorende bij het gevestigde flexibele kantorenconcept aanwezig. Deze oppervlaktematen volgen uit twee certificaten van opmeting volgens NEN norm 2580 opgesteld en afgegeven door Kontekt Engineering B.V. op 10 november 2009.
- 2.9. Door de maxima aan brutovloeroppervlakten op te nemen in het bestemmingsplan zoals thans voorgesteld, worden gedeelten van het gebouw 'Vivaldi I' en het gebouw 'Vivaldi II' niet positief bestemd en daarmee gedeeltelijk onder het overgangsrecht gebracht. Namens NSI wordt dan ook verzocht om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de maxima brutovloeroppervlakten in overeenstemming zijn met de hiervoor genoemde oppervlakten, te weten 29.584,7 m², voor beide gebouwen tezamen.

Parkeernorm

- 2.10. Uit de specifieke gebruiksregels voor de bestemming 'Kantoor – 1' neergelegd in artikel 8.3, onder b van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat ten aanzien van de functie kantoor een maximum en minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte geldt.
- 2.11. Beide kantoorgebouwen tezamen (Vivaldi I en II) hebben een brutovloeroppervlakte van 21.410 m² aan kantoorfunctie. Tezamen geldt dus op grond van het ontwerpbestemmingsplan een maximum en minimum parkeernorm van 171,28 parkeerplaatsen.
- 2.12. In de parkeergarage onder Vivaldi II zijn echter 242 parkeerplaatsen gesitueerd die ten behoeve van beide kantoren worden gebruikt. De parkeergarage met daarin 242 parkeerplaatsen is ook door het dagelijks bestuur van het stadsdeel Buitenveldert met de omgevingsvergunning d.d. 28 juni 1988 (kenmerk: 1/7533 BWT 1986) en 21 december 1990 (kenmerk: PWB 178) vergund. Gelet op de in het ontwerpbestemmingsplan neergelegde parkeernorm is een groot aantal van de parkeerplaatsen niet positief bestemd. Deze worden daarmee gedeeltelijk onder het (gebruiks)overgangsrecht gebracht. Vermoedelijk berust dit eveneens op een omissie.
- 2.13. Gelet op het vorenstaande wordt aan u verzocht om de regels zodanig aan te passen dat duidelijk is dat ter plaatse de 242 parkeerplaatsen ten behoeve van kantoor zijn toegestaan.

Kantoorfunctie

- 2.14. Tot slot wordt nog opgemerkt dat de kantoorgebouwen Vivaldi I en II hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoor. Daarnaast zijn ondermeer opslagruimten, coffee corners en een restaurant aanwezig behorende bij het gevestigde flexibele kantorenconcept. Nu het gebruik als 'restaurant' en 'coffee corner' ondergeschikt is aan de functie kantoor gaat NSI ervan uit dat dit passend is binnen het ontwerpbestemmingsplan.²
- 2.15. Mocht u menen dat voornoemd gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming dan wordt verzocht om de definitie 'kantoor' in het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat verduidelijkt wordt dat bovengenoemde ondergeschikte functies eveneens zijn toegestaan.

3. Conclusie

- 3.1. Gelet op het vorenstaande verzoeken wij u namens NSI om deze zienswijzen gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan, zoals hierboven aangegeven, gewijzigd vast te stellen.
- 3.2. Uiteraard zijn wij graag bereid om deze zienswijzen toe te lichten.

Hoogachtend,
Houthoff Buruma,
mede namens A.M.M. Ferwerda,

M.C.T.M. Sonderegger

M.C.T.M. Sonderegger

² De functie 'kantoor' is in het bestemmingsplan gedefinieerd als 'het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie' (artikel 1.30 van de planregels).



Ontvangen

Aan de Gemeenteraad van Amsterdam,
Per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid,
Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Bewonersplatform Zuidas
A.J. Ernststraat 112
1082 LP Amsterdam

Telefoon: 020 644 99 36
E-mail: bpz@wocbuitenveldert.nl
www.bewonersplatformzuidas.nl

Amsterdam, 15 december 2015

Betreft: zienswijze bestemmingsplan Vivaldi

Geachte directeur en leden van de Gemeenteraad

Het Bewonersplatform Zuidas heeft kennis genomen van het in de aanhef genoemde concept bestemmingsplan Vivaldi. Er is ook een aantal vertegenwoordigers aanwezig geweest op de door u georganiseerde informatieavond op 19 november jl.

Het bewonersplatform Zuidas wil graag enkele algemene punten onder uw aandacht brengen.

ZIENSWIJZE

1. **Bewoners Vivaldi en parkeren**
In het gebied Vivaldi staan enkele kantoorstoren, er is een hotel voorzien en nog een toren met onbekende bestemming en er staat slecht één woontoren met 81 appartementen. De bewoners van deze toren kampen nu al met een gebrek aan parkeermogelijkheden. Wij verzoeken u voor deze bewoners een adequate parkeermogelijkheid te creëren, bijvoorbeeld door een vergunning voor de parkeergarage.
2. **In- en uitstapvoorzieningen bussen voor hotels**
Op zich bestaat geen bezwaar tegen de vestiging van een hotel. Wij nemen aan dat u voor goede parkeervoorzieningen onder het hotel zult zorgen. Maar de ervaring leert dat er ook vrij veel bezoek is van bussen. Voor deze bussen moet een mogelijkheid zijn om passagiers in- en uit te laten stappen. Wij verzoeken u deze noodzakelijke mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.
3. **Verkeersstromen**
Vivaldi is een klein gebied, dat intensief bebouwd is en wordt. Wij verzoeken u bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te houden met de verkeersstromen naar de kantoren en zeker naar het hotel.

Met vriendelijke groet

Dr. F.M.M. Griffioen, voorzitter

aan

Gemeente Amsterdam
t.a.v. de gemeenteraad
p/a de directeur van Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Ontvangen

datum : 11 december 2015
uw kenmerk :
ons kenmerk : 2015/9069/AW
Verpl.nr. :
bijlage(n) :
onderwerp : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Vivaldi
inlichtingen : Arjan Weterings: 06-20003692

Geachte raad,

Met interesse heeft de Stadsregio Amsterdam kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Vivaldi, dat u ons op 11 november 2015 per email heeft toegezonden. Het plan geeft ons aanleiding als volgt te reageren.

We zien een aantal handvatten om het (ontwerp)bestemmingsplan verder te versterken en hopen dat u deze elementen in het bestemmingsplan kunt meenemen.

Het plan maakt een goede en gedegen indruk. De Stadsregio is positief over de wijze waarop u de ligging van het plangebied in een groter verband beschrijft. Ook zijn wij tevreden met de wijze waarop u het relevante regionale beleid heeft verwerkt in het plan. Wel attenderen wij u er graag op dat de Regionale OV-Visie 2010-2030 van de Stadsregio Amsterdam (paragraaf 3.3.3) inmiddels uitwerking heeft gekregen in de Investeringsagenda OV. Deze Investeringsagenda is op 10 december 2013 door de Regioraad van de Stadsregio vastgesteld. Middels de Investeringsagenda OV worden de ambities van de Stadsregio vastgelegd met betrekking tot het stedelijk en regionaal OV, en worden de trajecten aangegeven waarin de Stadsregio de komende jaren wil investeren. Ook de voor het plangebied relevante Stadsregionale beleidskaders Investeringsagenda's Weg en Fiets zijn nog niet in de plantoelichting benoemd.

Paragraaf 6.3 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan gaat in op het openbaar vervoer (trein, metro, tram en bus) in en nabij het plangebied. Hierbij lijkt het ons goed om aan te geven dat de bediening van het openbaar vervoer in en nabij het plangebied mogelijk kan veranderen na de ingebruikname van de Noord/Zuidlijn. Verder hebben Stadsregio Amsterdam en Gemeente Amsterdam (dienst Zuidas) in 2013 een studie uitgevoerd naar de aanleg en ruimtelijke inpassing van traminfrastructuur in het plangebied tussen station Amsterdam Zuid en de tramkeerlus nabij station Amsterdam RAI (en verder naar station Amsterdam Amstel). Deze traminfrastructuur zou in het plangebied kunnen lopen via de Barbara Strozziilaan/Drentestraat en de doorgetrokken


Mahlerlaan dan wel via De Boelelaan en Europaboulevard. Hoewel momenteel geen concrete plannen voor deze traminfrastructuur aan de orde zijn, is bij de studie wel afgesproken dat in het bestemmingsplan een ruimtelijke reservering voor deze mogelijke tramtrajecten zou worden opgenomen. Dit is nodig om te voorkomen dat inpassing van de traminfrastructuur uiteindelijk niet mogelijk blijkt, doordat deze te dicht op bebouwing uitkomt of zelfs doorsnijdt. Hoewel in het planontwerp van het ontwerpbestemmingsplan de betreffende ruimte nog beschikbaar is en de bestemming 'verkeer' heeft, wordt in de plantoelichting geen melding van de reservering voor traminfrastructuur gemaakt. Het lijkt ons goed om dit in de paragraaf wel te vermelden, bijvoorbeeld door toevoeging van de tekst 'Een eventuele tramverbinding tussen Station Zuid en RAI wordt door het bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt. Inpassing zal binnen de verkeersbestemming van de Drentestraat of De Boelelaan moeten plaats vinden. Het gaat hierbij om een reservering voor langere termijn (2030+)'.

De Stadsregio Amsterdam hoopt u met deze reactie handvatten te hebben gegeven om het ontwerpbestemmingsplan verder te versterken.

Graag zien wij uw reactie op deze zienswijze tegemoet.

Wij wensen u veel succes bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en zijn graag bereid met u samen te werken om tot een succesvolle uitvoering te komen. Daarbij blijven we ook graag op de hoogte van de toekomstige plannen in het gebied.

Hoogachtend,
Stadsregio Amsterdam



J.C. de Neef
Hoofd Ruimte en Mobiliteit

35RRDT3647020

Gemeente
Amsterdam
17 DEC. 2015
Ontvangen

De Gemeenteraad van Amsterdam,
per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid,
Postbus 2758,
1000 CT Amsterdam

Datum : 15 december 2015

Betreft : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Vivaldi

Geachte raadsleden,

Met ingang van donderdag 05 november 2015 heeft het college het ontwerp bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi ter inzage gelegd voor zienswijzen. In deze brief geven wij u onze zienswijzen.

Omissies bestaande rechten

We hebben het ontwerp bestemmingsplan bestudeerd en vergeleken met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Buitenveldert en de daarop verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingsbesluiten en omgevingsvergunningen. Hierover hebben wij tijdens de terinzageleggingstermijn met de Dienst Zuidas overleg gehad. In het overleg met de Dienst Zuidas zijn enkele omissies geconstateerd die bij vaststelling, naar wij inmiddels van de Dienst Zuidas informeel hebben vernomen, verbeterd gaan worden. Het betreft onder meer het overnemen van de rechten die ontleend worden aan de verleende omgevingsvergunningen voor de locatie "De Boelelaan 30". Dit betreft zowel de omschrijving van het toegestane gebruik, als de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voorts is het bouwvlak ter plaatse van "De Boelelaan 30" te klein getekend waardoor bestaande bebouwing wordt wegbestemd. Hetzelfde geldt voor de gebruiksmogelijkheden van de volledige kelder van "Barbara Strozilaan 288-290 / Antonio Vivaldistraat 50-66" en de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt voor wat betreft de situering van gebouwen (zie hierna onder "bevrozen" bestaande situatie). Wij verzoeken u de omissies in het vast te stellen bestemmingsplan te verbeteren. Dat geldt ook voor lopende aanvragen en voor zaken waarover intensieve gesprekken gevoerd worden met de gemeente.

"Bevrozen" bestaande bebouwing

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden neergelegd van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen. In de toelichting van het bestemmingsplan heeft u paragraaf 1.1 de aanleiding en doelstelling van het bestemmingsplan als volgt gemotiveerd:

Vivaldi bestaat uit kantoren, bedrijfsgebouwen, een hotel en een woontoren. Voor Vivaldi is in maart 2005 een herziening van het stedenbouwkundig programma van eisen (uit 2001) vastgesteld. Ondertussen zijn onderdelen van dat plan gedateerd, maar in de huidige economische situatie wordt er geen volledig nieuw stedenbouwkundig plan voor Vivaldi opgesteld. Tegelijkertijd is er vanuit de markt interesse getoond in de zogenaamde A10 zone, de voor een deel braakliggende zone aan de noordzijde van Vivaldi. Voor deze zone zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd,

voortbordurend op het stedenbouwkundig programma van eisen uit 2005. Er wordt geen nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt, ook niet voor de rest van Vivaldi. De redenen daarvoor zijn dat de kans dat er zich de komende 10 jaar grootschalige ontwikkelingen voordoen klein is en dat beperkte middelen dwingen om plannen alleen uit te werken op het moment dat realisatie in de nabije toekomst vrijwel zeker is.

De aanleiding voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan is tweeledig. Ten eerste wordt met het bestemmingsplan een juridisch-planologisch kader gegeven voor de ontwikkeling van de A10 zone. Het betreft een gemengd programma van werken en voorzieningen van maximaal 80.000 m² bvo. Deze geplande ontwikkelingen in de A10 zone passen immers niet in het vigerend bestemmingsplan Buitenveldert uit 1973. Daarnaast wordt voor de overige gronden binnen het plangebied ook een nieuw vigerend bestemmingsplan vastgesteld; dit gelet op de wettelijke verplichting tot actualisatie van alle bestemmingsplannen. Het bestemmingsplannen voor de overige gronden is conserverend, waarbij de huidige situatie, met daarbij enkele in voorbereiding zijnde uitbreidingen, wordt vastgelegd.

Uit deze aanleiding en doelstelling maken we op dat de gemeente voor het deelgebied "Zuidwesthoek - Boelehoven" gekozen heeft voor het conserverend bestemmen van de huidige situatie. Dit omdat de gemeente hier geen grootschalige ontwikkelingen verwacht. Uit de toelichting kunnen we niet opmaken waarom de gemeente van mening is dat dan ook kleinschalige ontwikkelingen in dit bestemmingsplan moeten worden uitgesloten. Daar waar in het geldende bestemmingsplan sprake is van ruime bouwvlakken waarbinnen de bebouwing is toegestaan, zijn de bouwvlakken in het ontwerpbestemmingsplan "strak" om de bestaande gebouwen gelegd. Dit geldt, naar het zich laat aanzien, ook voor de bouwhoogte. De flexibiliteitsbepalingen die in het geldende bestemmingsplan aanwezig zijn (ruime bouwvlakken, onder voorwaarde toestaan van een hoogte van 15 m en vrijstellingsbevoegdheden), worden met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan niet gecontinueerd. Verwezen wordt naar het bouwvlak zoals ingetekend op de plankaart van het bestemmingsplan Buitenveldert en naar onder meer artikel 55 sub a, artikel 54 lid 3 en lid 5 van de voorschriften van het bestemmingsplan Buitenveldert.

Uit de regels en verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan maken we op dat de bestaande bedrijven wat bouwmogelijkheden betreft, nagenoeg volledig op slot worden gezet. Wij verzoeken u de flexibiliteitsbepalingen van het bestaande bestemmingsplan wat kleinschalige bouwmogelijkheden betreft, in ieder geval te behouden en de bouwregels, flexibiliteitsbepalingen en bouwvlakken daar op aan te passen.

Parkeren – bestaande situatie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden neergelegd van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen. In paragraaf 6.2.4 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is het volgende aangegeven voor "parkeren op eigen kavels":

Omdat het voor wat de overige kavels betreft, het een conserverend bestemmingsplan is, wordt uitgegaan van de parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn. De parkeernormen zijn wel van toepassing verklaard zodat bij eventuele uitbreidingen of bij sloop-en nieuwbouwontwikkelingen deze in acht worden genomen.

De toelichting en de regels zijn op dit punt niet in overeenstemming met elkaar. Ervan uitgaande dat de toelichting de gemeentelijke beleidsdoelstelling betreft, ontbreken in de regels de bepalingen die toezien op de parkeerplaatsen en bvo's die in de huidige situatie aanwezig zijn. Voorts laten de regels, in tegenstelling tot hetgeen in de toelichting wordt aangegeven, geen uitbreidingen toe (zie hiervoor onder "Bevriezen bestaande bebouwing"). Verzocht wordt om in het juridische deel van het bestemmingsplan, uitbreidingsmogelijkheden op te nemen en objectief begrensde regelingen voor het in de toelichting gemaakte onderscheid tussen de "bestaande situatie" en de situatie waarin sprake is van "uitbreidingen" en de situatie waarin sprake is van "sloop-nieuwbouwontwikkelingen".

Voorts wordt verzocht flexibiliteitsbepalingen op te nemen voor die situaties waarin op andere passende wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Bijvoorbeeld door dubbelgebruik van parkeervoorzieningen elders en door als uitgangspunt te nemen dat er nooit een verslechtering van de parkeernorm mag plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Dit in aansluiting op hetgeen ook in de toelichting in paragraaf 3.4.3 van het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven. In de desbetreffende paragraaf wordt aangegeven dat de mogelijkheid wordt gegeven om in bepaalde gevallen van deze vaste normen te kunnen afwijken. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is daar geen gevolg aan gegeven.

Parkeren – algemene bouw- en gebruiksregels

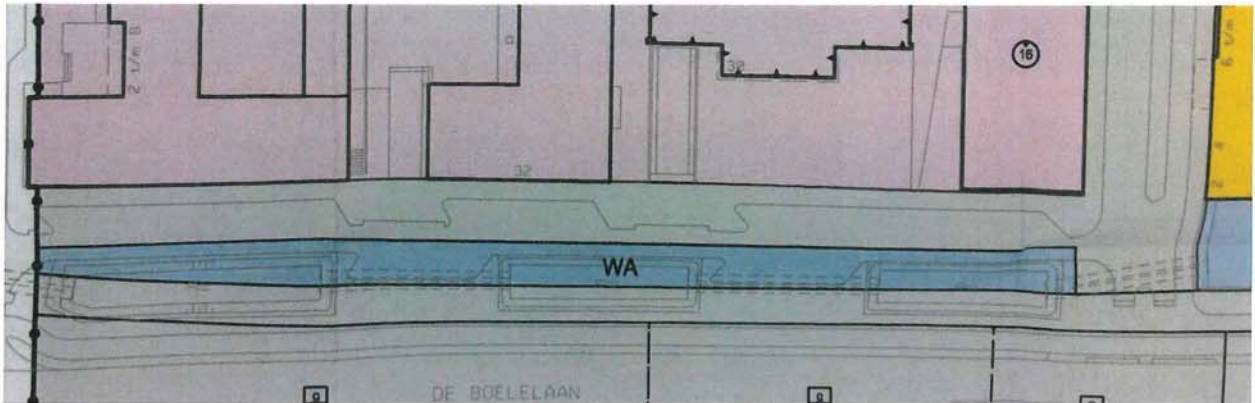
In paragraaf 15.3 van de toelichting is onder "artikel 17 algemene bouwregels" het volgende opgenomen:

In de algemene bouwregels is een regeling getroffen ten aanzien van de in het plangebied te realiseren ondergrondse parkeervoorzieningen. De situatie kan zich voordoen dat bovengronds niet direct wordt voorzien in het maximaal toelaatbare programma. Omdat de parkeernorm in beginsel een relatie legt tussen aantal parkeerplaatsen en programma, kan dit betekenen dat er in eerste instantie (bij een niet maximaal ingevuld bovengrondse programma) een lager aantal parkeerplaatsen zou mogen worden gerealiseerd en in gebruikgenomen dan in de eindsituatie (met het volledige bovengronds programma gerealiseerd). Het is niet reëel ervan uit te gaan dat een op basis van een deel van het eindprogramma gedimensioneerde ondergrondse parkeervoorziening, bij toevoeging van programma in een later stadium wordt uitgebreid. De mogelijkheid dient te bestaan bij aanvang van eerste bouw direct te voorzien in een grotere dimensionering van de parkeervoorziening ten behoeve van in de toekomst nog te realiseren bebouwing. De regeling onder b voorziet in die mogelijkheid. De regeling betreft alleen het oprichten, en niet het gebruik. Dat wordt geregeld in de algemene gebruiksregels.

De toelichting en de regels zijn op dit punt niet in overeenstemming met elkaar. In de algemene bouw- en gebruiksregels ontbreken de bepalingen waar in de toelichting over geschreven wordt.

Watergang – verleggen Boelesloot

De Boelesloot wordt in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd wat ligging en afmetingen betreft. Uit de toelichting van het bestemmingsplan kunnen we niet opmaken wat dit betekent voor de bestaande ontsluitingen van de kavels langs de ventweg en wat dit betekent voor het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. We gaan er vanuit dat het bestaande aantal parkeervoorzieningen niet wordt verminderd en dat de ontsluiting van de parkeervoorzieningen niet wordt belemmerd. Mocht dit anders zijn, dan vernemen we dat graag.



Uitsnede verbeelding ontwerp bestemmingsplan ter plaatse van bestaande Boelesloot (zichtbaar in de ondergrond)

Met vriendelijke groet,

Pb

ir. Gijs A.M. van Alphen
Breevast B.V.

P10

drs. Coen R. Fortuyn
Nijkerk Holding B.V.

P10

ir. Volkert M. Later
Beheer Brouwershoff B.V.

POSTADRES Postbus 71170
1008 BD AMSTERDAM
KANTOORADRES Fred. Roeskestraat 100
1076 ED AMSTERDAM
TELEFOON +31 20 578 53 53
FAX +31 20 578 89 61
E-MAIL guido.koop@loyensloeff.com
INTERNET www.loyensloeff.com

Per fax: 020 – 255 1551

De Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

VAN mr. G. Koop - advocaat
REFERENTIE 20479365
DATUM 16 december 2015
BETREFT Ontwerpbestemmingsplan "Vivaldi-Zuidas"
Zienswijze Stichting Philips Pensioenfonds

Geacht College,

Mijn cliënte Stichting Philips Pensioenfonds (hierna: "PPF") heeft kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Zuidas-Vivaldi" (hierna: het "Ontwerpplan") zoals dat met ingang van 5 november 2015 ter inzage heeft gelegen.

Zij brengt naar aanleiding van het Ontwerpplan graag de volgende zienswijze naar voren.

1 Positie PPF

- 1.1 PPF heeft begin/medio jaren '00 het gebouwencomplex Eurocenter aan de Barbara Strozzi laan laten ontwikkelen. Dit complex bestaat uit twee kantoorgebouwen (met enige commerciële ruimte in de plint), een woongebouw en een ondergrondse parkeergarage. De locatie Eurocenter valt volledig binnen het plangebied van het Ontwerpplan.
- 1.2 Een van de kantoorgebouwen (*Eurocenter I*) is door PPF in een eerder stadium verkocht en is in gebruik bij Binckbank. Het woongebouw is gesplitst in appartementsrechten die inmiddels voor het overgrote deel zijn verkocht aan particuliere eigenaren. De ondergrondse parkeergarage is in verband met de verkoop van Eurocenter I en de woningen in drie appartementsrechten gesplitst: een appartementsrecht is verkocht aan de eigenaar van Eurocenter I, terwijl de parkeerplaatsen die met de woningen mee zijn verkocht zijn ondergebracht in een tweede appartementsrecht.
- 1.3 PPF is thans nog eigenaar van het tweede kantoorgebouw (*Eurocenter II*), een enkele woning, alsmede het derde appartementsrecht waarin een gedeelte van de parkeergarage

Loyens & Loeff N.V. is gevestigd te Rotterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24370566. Uitsluitend Loyens & Loeff N.V. geldt als opdrachtnemer. Op haar dienstverlening zijn haar Algemene Voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid en een aanwijzing van de bevoegde rechter is opgenomen. Deze Algemene Voorwaarden zijn te raadplegen via www.loyensloeff.com. Deze voorwaarden zijn op 1 juli 2009 gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nr. 43/2009.

is ondergebracht. Tot dit appartementsrecht behoort – grofweg - een van de twee bouwlagen van de parkeergarage en daarmee de helft van de in totaal 500 parkeerplaatsen.

- 1.4 PPF is tevens de bestuurder van de Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Eurocenter, Barbara Strozilaan 342 te Amsterdam (hierna: de "VvE") en in die hoedanigheid bevoegd tot vertegenwoordiging van de VvE, de eigenaar van de gehele parkeergarage.
- 1.5 Deze zienswijze wordt ingediend namens zowel PPF als de VvE.

2 Zienswijze PPF/VvE

- 2.1 De zienswijze van PPF heeft betrekking op de regeling die in het Ontwerpplan is opgenomen ten aanzien van de parkeersituatie op de locatie Eurocenter. Deze regeling (artikel 8.3, aanhef en onder b en c, van de ontwerpplanregels) roept bij PPF en de VvE vragen op in relatie tot het huidige, legale gebruik van de parkeergarage.
- 2.2 Van belang is dat een totaalaantal van 250 parkeerplaatsen is overgedragen aan de eigenaren van het kantoorgebouw Eurocenter I (169 parkeerplaatsen) en het woongebouw (81 parkeerplaatsen). De overige 250 parkeerplaatsen zijn (langjarig) verhuurd aan Q-Park Exploitatie B.V. en worden door Q-Park geëxploiteerd.
- 2.3 De exploitatie door Q-Park is gericht op een zo efficiënt mogelijk gebruik van de beschikbare parkeercapaciteit, zowel door gebruikers van Eurocenter als door bezoekers/gebruikers "van buiten". Q-Park faciliteert in dat verband zowel ad hoc bezoekers (via verkoop van kaartjes aan de slagboom) als vaste bezoekers (via verschillende vormen van abonnementen) en bevordert dubbelgebruik van parkeerplaatsen: vaste bezoekers van de kantoorgebouwen in de omgeving parkeren vaak alleen overdag en op werkdagen, terwijl incidentele bezoekers juist regelmatig in de avonden komen. Er is altijd ruimschoots voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.
- 2.4 Met de verhuur van deze parkeerplaatsen aan Q-Park en de door haar gevoerde exploitatie is mede gestalte gegeven aan de al bij de ontwikkeling van Eurocenter geformuleerde (maar overigens niet in voorschriften vastgelegde) gedachte dat een gedeelte van de parkeergarage niet exclusief voorbehouden zou zijn aan de gebruikers en bewoners van Eurocenter, maar tevens een functie zou hebben ten behoeve van de omgeving van Eurocenter.
- 2.5 Het is voor PPF en de VvE op voorhand in een aantal opzichten niet volledig duidelijk hoe de parkeerregeling in artikel 8.3 van de ontwerpplanregels zich verhoudt tot het bestaande gebruik van de parkeergarage Eurocenter.

- 2.6 Het rigide karakter van artikel 8.3, aanhef en onder b (de parkeerratio van 1 pp ; 125 m² bvo geldt zowel als minimum- als maximumnorm) leidt ertoe dat deze regeling wellicht goed toepasbaar is als bouwregel in een nieuwbouwsituatie, maar zich minder goed leent voor toepassing op een al bestaande situatie zoals Eurocenter. Nog los van eventuele discussie over het relevante aantal vierkante meters, is mede gelet op het dubbelgebruik van parkeerplaatsen, niet duidelijk te bepalen welke parkeerplaatsen nu als "kantoorparkeer-plaatsen" zouden hebben te gelden.
- 2.7 Een zelfde praktisch probleem doet zich voor bij de toepassing van de bepaling in artikel 8.3, aanhef en onder c, dat "*minimaal 180 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik zijn*". PPF en de VvE zijn van mening dat de huidige situatie hieraan voldoet, maar in de praktijk zou discussie kunnen ontstaan in welke omstandigheden een parkeerplaats nu "voor openbaar gebruik" beschikbaar is. Met het indienen van deze zienswijzen beogen zij een eventuele discussie op voorhand te voorkomen.
- 2.8 PPF en de VvE zijn er om de voornoemde redenen nog niet van overtuigd dat de parkeerregeling in het Ontwerpplan wat de formulering betreft voldoende is toegesneden op de bestaande situatie. Gelet op het beoogde conserverende karakter van het (ontwerp)bestemmingsplan – en overigens ook de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening – ligt het in de rede dat de planregels duidelijk invulling geven aan de vraag of de bestaande situatie in overeenstemming is met het (nieuwe) bestemmingsplan.
- 3 Afronding**
- 3.1 PPF en de VvE verzoeken u bij de verdere plan- en besluitvorming rekening te houden met de inhoud van deze zienswijze en de nodige aandacht te besteden aan de wijze waarop de parkeersituatie op de locatie Eurocenter zo duidelijk mogelijk in het bestemmingsplan "Zuidas-Vivaldi" kan worden opgenomen.

Hoogachtend,
Loyens & Loeff N.V.



Guido Koop