

Nota van Antwoord

Consultatiereacties voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo

Versie: concept

Datum: 21 januari 2020

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo heeft met ingang van 26 september 2019 voor de duur van vier weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een consultatiereactie naar voren te brengen. In totaal zijn 12 consultatiereacties ontvangen. In onderhavige Nota van Antwoord zijn de consultatiereacties van een reactie voorzien en is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien veel consultatiereacties betrekking hebben op de gebruiksmogelijkheden, de bouwhoogtes, bouwvolumes en onderzoeksrapporten, wordt eerst in een algemene reactie ingegaan op deze punten.

Gedurende de consultatieperiode heeft op 7 oktober 2019 een openbare informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de belangrijkste punten van het voorontwerpbestemmingsplan toegelicht en was er ruimte voor het stellen van vragen. Het was niet mogelijk om tijdens deze informatiebijeenkomst een consultatiereactie in te dienen.

De erfpachters van de kavels die binnen het plangebied zijn gelegen hebben een brief ontvangen waarin het bestaande gebruik in kaart is gebracht (functie, bvo en bouwcontour). Aan alle erfpachters is verzocht om deze gegevens te controleren en indien de gegevens onjuist zijn binnen de consultatieperiode gemotiveerd weer te geven wat de juiste gegevens zijn. Niet van alle erfpachters is binnen de consultatietermijn een reactie ontvangen. Zorgvuldigheidshalve zijn ook de reacties die na afloop van de consultatieperiode zijn ontvangen van een antwoord voorzien.

Van de volgende indieners is een consultatiereactie ontvangen:

- I. ROC beheer B.V. (inzake perceel Naritaweg 223-233)
- II. Flow Naritaweg 12 B.V. en LVG Nederland B.V. (inzake perceel Naritaweg 12)
- III. SamSam offices B.V. (inzake perceel Arlandaweg 92)
- IV. RW Naritaweg Amsterdam B.V. (inzake perceel Naritaweg 10)
- V. Vastgoed Fundament Fonds N.V. (inzake perceel Naritaweg 211-221)
- VI. HP Beheer B.V. (inzake Naritaweg 14)
- VII. Nieuw-West C.V. (inzake perceel Heathrowstraat 3-5)
- VIII. Florisse Travelport B.V. (inzake perceel Radarweg 501-519)
- IX. Liander Infra N.V.
- X. Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport
- XI. Digital Netherlands VII B.V. (inzake perceel Naritaweg 50-52)
- XII. HEREF V Sub Holding 2 S.a. r.l. en PATRIZIA Frankfurt kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (inzake percelen Naritaweg 163-173 en Naritaweg 175-187)

Na afloop van de consultatieperiode hebben er met meerdere erfpachters overleggen plaatsgevonden. Dit betreft met name erfpachters die een concreet ontwikkelplan hebben voor hun perceel. De opmerkingen en suggesties uit deze gesprekken zijn betrokken bij de afweging en indien daartoe aanleiding bestond verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Besluitvorming en onderbouwing gemaakte keuzen

In de ontvangen consultatiereacties zijn meerdere vragen gesteld over de (gebruiks)functies in het voorontwerpbestemmingsplan, de toegekende bouwhoogtes- en volumes en de onderliggende onderzoeksrapporten. Hieronder wordt op deze punten een algemene reactie gegeven.

Functies

De gemeente Amsterdam heeft een forse woningbouwopgave en heeft daartoe in Koers 2025 een aantal gebieden aangewezen. Eén van die gebieden is Sloterdijk-Centrum, onderdeel van de grotere nieuwbouwontwikkeling Haven-Stad. De komende jaren transformeert Sloterdijk-Centrum van een monofunctioneel kantorengedrag naar gemengd woon-werkgebied. De ambities zijn hoog: het streven is om tussen de 3.500 en 7.500 woningen te realiseren in Sloterdijk-Centrum in de komende 20 jaar. Dit moet resulteren in 50% woonprogramma en 50% niet woonprogramma (voorzieningen, hotels en kantoren). De omgeving rondom de Barajasweg, Naritaweg en Arlandaweg vormt het toekomstige hart van het nieuwe woongebied in Sloterdijk-Centrum. Voor het woonklimaat is het van groot belang dat hier voldoende woningen worden gerealiseerd, zodat bewoners zich hier ook thuis voelen. De aantrekkende kantorenmarkt vormt echter een concurrent van woningbouw. Omdat het nu geldende bestemmingsplan Sloterdijk (vastgesteld in 2013) een gemengde bestemming (kantoor, wonen, voorzieningen) mogelijk maakt, waren er juridisch gezien voor de gemeente geen sturingsmogelijkheden om in dit gebied te sturen op de transformatie naar woningbouw. Op 19 juni 2019 heeft de gemeenteraad daarom een voorbereidingsbesluit genomen, waarbij het verboden is om het gebruik te wijzigen naar kantoor en een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van kantoor wordt aangehouden. Het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo is een vervolg op het voorbereidingsbesluit en voorziet in een regeling die het bestaande gebruik als kantoor respecteert maar verdere groei onmogelijk maakt. Bij herontwikkeling of sloop/nieuwbouw voorziet het bestemmingsplan in een woonprogramma met in omvang ondergeschikte niet-woonfuncties.

Bouwhoogtes en bouwvolumes

Om de nieuwe programmatische opgave (met voornamelijk wonen) te realiseren is bij de planvorming ingezet op duurzame verstedelijking. Het uitgangspunt is om verstedelijking te realiseren met versterking van groen, lucht en ruimte in het gebied. Met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk-centrum' hogere bouwhoogtes en grotere bouwvolumes toegestaan. Desondanks hebben verschillende indieners gevraagd om nog hogere bouwhoogtes en meer bouwvolume. Argumenten daartoe bedroegen onder andere de rendabiliteit van de transformatie naar woningbouw en een verdergaande ambitie om van het plangebied een levendig woon-werkgebied te maken. Naar aanleiding van deze consultatiereacties heeft een verdiepingsslag en nadere afweging plaatsgevonden. De uitkomst is dat wordt vastgehouden aan de maximale bouwhoogtes die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen vanwege het stedenbouwkundig concept en de effecten van schaduwwerking op de naastgelegen kavels. In de

conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040 is een stedenbouwkundig kader geschetst, waarin een hoogstedelijk multimodaal knooppunt wordt weergegeven. De hoogteaccenten worden hierin gezocht rondom Station Amsterdam Sloterdijk vanaf waar de bouwhoogtes gestaag afnemen op enkele strategische hoogteaccenten na. In paragraaf 4.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is nader ingegaan op de bouwhoogtes in Sloterdijk-Centrum. Dit geeft aanleiding om het stedenbouwkundig kader zoals dat is geschetst in de visie als uitgangspunt aan te houden. Ook is gezocht naar de mogelijkheden om de bouwvolumes te vergroten. Hiertoe is een nadere studie uitgevoerd naar de inpassing van de brutovloeroppervlakte per kavel. Ook heeft een aantal erfpachters inpassingsstudies of ontwerpen voor hun kavel ingediend, waaruit de inpassing van de brutovloeroppervlakte per kavel volgt. De uitkomst van de nadere studie is dat de bouwvolumes (maximaal brutovloeroppervlakte) in het ontwerpbestemmingsplan op een aantal percelen zijn verhoogd met 10% tot 20% ten gunste van woningbouw.

Onderzoeksrapporten

Een aantal indieners merkt terecht op dat enkele onderzoeken, zoals het akoestisch onderzoek en het stikstofonderzoek niet aan het voorontwerpbestemmingsplan waren toegevoegd en behouden zich het recht om hier nog op te reageren. Ten tijde van de start van de consultatieperiode waren deze onderzoeken nog in uitvoering. Met deze consultatie wil de gemeente de belangen van de erfpachters en gebruikers in het plangebied vroegtijdig inzichtelijk maken en betrekken bij de besluitvorming. Het uitgangspunt is om de transformatie naar een levendig woon-werkgebied in samenwerking met de erfpachters en gebruikers van het gebied te realiseren. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderzoeksrapporten toegevoegd. Uiteraard kunnen betrokkenen middels een zienswijze alsnog reageren op de onderzoeksrapporten en/of op andere onderdelen uit het bestemmingsplan.

A. BESTAAND GEBRUIK

Alle erfpachters zijn op 25 september 2019 per aangetekende brief verzocht om een consultatiereactie te geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Bovendien zijn alle erfpachters verzocht om aan te geven of het bij de gemeente bekende bestaande gebruik (gerealiseerde m² bvo en functie) correct is en zo niet, de juiste metrages door te geven en dit met bewijsstukken te onderbouwen. Van de volgende indieners is een met bewijsstukken onderbouwde reactie ontvangen op het bestaande gebruik (gerealiseerde m² bvo en functie). In het onderstaande wordt op de reacties ingegaan.

Perceel	Opmerking	Reactie
Naritaweg 14	Volgens de NEN-meetstaat die is bijgevoegd, is het huidige metrage 5.853 m ² bvo.	Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 5.853 m ² bvo ten behoeve van bedrijfsruimte met kantoor en productie- en expeditieruimte bepaald.
Naritaweg 12	Het gebouw is op dit moment (volledig) in gebruik ten behoeve van de functie kantoor/bedrijfsruimte en dienstverlening. Het gaat hier om totaal 3.139 m ² bvo.	Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 3.139 m ² bvo ten behoeve van kantoor/bedrijfsruimte en dienstverlening bepaald.
Naritaweg 10	Het bestaande gebruik van 8.120 m ² bvo ten behoeve van kantoor is correct.	Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 8.120 m ² bvo ten behoeve van kantoor bepaald.
Naritaweg 50-52	Het bestaande gebruik is in totaal 6.945,2 m ² , bestaande uit: kantoor (1.924,6 m ²), atrium (250,9 m ²), datacentrum (4.680,7 m ²), KPN (75 m ²) en Liander (14 m ²).	Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 6.945,2 m ² bvo bepaald, bestaande uit kantoor (1.924,6 m ²), atrium (250,9 m ²), datacentrum (4.680,7 m ²), KPN (75 m ²) en Liander (14 m ²).
Naritaweg 211-221	1. Het gebouw is nu groter dan in de brief staat vermeld, namelijk 3.357 m² bvo. 2. De huidige parkeerfunctie, zowel onder het gebouw als op het buitenterrein, wordt niet genoemd in de huidige functie en dient ook te worden opgenomen. 3. Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft het complex de bestemming Gemengd-2. In uw brief staat echter uitsluitend de functie/gebruiksmogelijkheid kantoor. Dat is niet correct.	1. Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 3.357 m² bvo ten behoeve van kantoor bepaald. 2. Met de inventarisatie van het bestaand gebruik is het bestaande gebruik exclusief parkeren geïnventariseerd. De bestaande gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen blijven toegestaan. 3. In de brief is het bestaande (feitelijk gerealiseerde of vergunde) gebruik vermeld. De onbenutte juridisch-planologische mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan zijn niet meegenomen in de inventarisatie.
Radarweg 501-519	Het correcte bvo bedraagt 5.785 m ² bvo	Op grond van de consultatiereactie wordt het bestaande gebruik op 5.785 m ² bvo ten behoeve van kantoor bepaald.

Arlandaweg 92	1. In de brief staat horeca met een oppervlakte van 401 m² bvo vermeld. Wat ontbreekt is dat deze horeca uitgebreid mag worden naar 444 m² bvo. Ook ontbreekt het terras van 50 m² bvo. 2. Het totale perceel bestaat, volgens de erfpachtovereenkomsten, uit twee percelen. Perceel I: Dit bestaat uit bebouwing en parkeren volgens de oorspronkelijke uitgifte en erfpacht overeenkomst van 8 december 1994 Perceel II is later toegevoegd. Dit perceel is 1.537 m² groot en is bestemd voor parkeren (28) De totale grootte van beide percelen is 4.272 m². 3. Vermelding van de mogelijkheid tot uitbreiding met een FSI naar 1.5 op grond van de bovengenoemde mandaatbesluiten	1. In de erfpachtovereenkomst staat een recht van 401 m² bvo ten behoeve van horeca opgenomen. Voorts wordt gesproken over een uitbreiding van horeca naar 444 m² bvo. Deze uitbreiding wordt niet als bestaand recht mogelijk gemaakt, maar is een uitzondering op de verhoging van de aanvangscanon. Overigens zij opgemerkt dat op grond van het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo voor dit perceel geldt dat minimaal 10% en maximaal 20% van het maximale bvo (10.300 m²) moet worden gebruikt ten behoeve van niet-woonfuncties, waaronder horeca. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan heeft indiener dus het recht om bij nieuwbouw tot 2.060 m² bvo te gebruiken ten behoeve van niet-woonfuncties. Dit is meer dan de door indiener genoemde 444 m² bvo. Verder wordt een terras op het onbebouwde terrein niet als bvo behorende bij een gebouw aangemerkt. Dit gebruik blijft onverminderd toegestaan. 2. Voorliggend voorontwerpbestemmingsplan ziet alleen op het perceel voor zover gelegen ten westen van de Hemboog. Het perceel onder de Hemboog en het deel ten oosten daarvan, blijven binnen het plangebied van het bestemmingsplan Sloterdijk gelegen. De planregels van dat bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht. 3. In het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo is een FSI als maat losgelaten, en wordt gewerkt met maximale bvo's per kavel, bouwvlakken en maximale bouwhoogten. Op het perceel van indiener worden meer bouwmogelijkheden toegestaan.
---------------	--	---

B. INHOUDELIJKE PUNTEN CONSULTATIEREACTIES

I.	ROC Beheer B.V.	
1.	Indiener vraagt zich af in hoeverre er rekening is gehouden met stopplaatsen voor pakketdiensten zoals taxi's, koeriersbedrijven en de bezorgdienst van de Albert Heijn. Indiener merkt op dat deze op sommige plaatsen, zoals bij het kantoor van de GVB later zijn aangelegd.	Plekken voor kort parkeren zijn toegestaan binnen de gronden met de bestemming 'Verkeer-1', maar de locatie hiervan wordt niet expliciet op de verbeelding weergegeven. Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voldoende plekken voor kort parkeren.
2.	Indiener merkt op dat het nieuwe bouwvlak een stuk afsnijdt van de huidige satelliet aan de achterzijde van het perceel Naritaweg 223. Dit maakt het optoppen van het gebouw lastig. Indiener verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.	Op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn bouwvlakken opgenomen. Voor nieuwbouw (uitbreiding van bestaande bouw en sloop/nieuwbouw) geldt dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De regel dat gebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, geldt echter niet voor bestaande gebouwen (artikel 3.2.4, aanhef en onder a, van de planregels) of bij optoppen van de bestaande bouwmassa (artikel 3.2.5, aanhef en onder a, van de planregels). Het is dan ook mogelijk om een bestaand gebouw op te toppen als het bestaande gebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Deze uitbreiding moet dan wel worden gerealiseerd ten behoeve van woningen.
3.	Indiener heeft begrepen dat bij uitbreiding van bestaande gebouwen moet worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. Deze regels zijn onnodig belemmerend en hebben negatieve gevolgen voor al aanwezige, goedlopende kantoorpanden. Gelet op de langlopende huurcontracten zullen deze regels bovendien niet snel leiden tot meer woningen in de buurt.	De uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de kantoorfunctie onder het bestemmingsplan Sloterdijk zijn met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo inderdaad komen te vervallen. Deze regeling volgt uit de ambitie van de gemeente om van het gebied Sloterdijk-Centrum een gemengd woon-werkgebied te maken. Dit streven vloeit voort uit de Structuurvisie Amsterdam 2040, de Koers 2025 en de Ontwikkelstrategie Haven-Stad. In de huidige situatie heeft de kantoorfunctie de overhand. Om tot de gewenste menging van functies te komen is er geen ruimte meer voor uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze wens is door de gemeenteraad bevestigd met het voorbereidingsbesluit

		Barajasbuurt eo d.d. 19 juni 2019 waarin de uitbreidingsmogelijkheden van kantoorfuncties al is beperkt. Hierbij is de gemeenteraad zich ervan bewust dat dit tot gevolg heeft dat bestaande gebruikers in hun uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van kantoorruimte worden beperkt. Dit belang is onderdeel geweest van een integrale belangenafweging waarbij een groter belang is gehecht aan een toename van het aantal woningen in het gebied. Om die reden zijn de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kantoorfuncties weliswaar beperkt, maar zijn uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van woonfuncties aanzienlijk verruimd.
II.	Flow Naritaweg 12 B.V. en LVG Nederland B.V.	
1.	Indiener merkt op dat het feitelijk onmogelijk wordt gemaakt om woningen te realiseren doordat aan vrijwel het gehele plangebied de gebiedsaanduiding "geluidzone-industrie" is toegekend. Op gronden gelegen binnen deze zone zijn woningen niet toegestaan. Om toch woningen te kunnen realiseren moeten bronmaatregelen worden getroffen. Bij het treffen van deze bronmaatregelen zijn initiatiefnemers afhankelijk van derden wat leidt tot rechtsonzekerheid. Volgens indiener moet het plan in mogelijkheden voorzien waardoor initiatiefnemers voor het realiseren van woningen het zelf in hun macht hebben om deze maatregelen te treffen. Ook is niet aangegeven wat de voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai is.	De regels die betrekking hebben op de gebiedsaanduiding Geluidzone – industrie zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Op grond van de regeling (artikel 17.1 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan) kunnen woningen binnen de geluidzone-industrie worden gerealiseerd indien de voorkeursgrenswaarde voor industrie wordt gehaald, er hogere waarden ten behoeve van industrielawaai zijn vastgesteld of als met een zogenoemde dove gevel wordt gebouwd. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai volgt uit de Wet geluidhinder en wordt niet vastgelegd in een bestemmingsplan.
2.	Volgens het bestemmingsplan Sloterdijk heeft indiener nog een aanzienlijke ruimte om uit te breiden ten behoeve van de kantoorfunctie (van de huidige 3.139 m ² bvo naar 4.830 m ² bvo). Bij de aankoop van het recht van erfpacht eind december 2018 heeft indiener met deze uitbreidingsmogelijkheid rekening gehouden. Met deze uitbreidingsmogelijkheid is ten onrechte geen rekening gehouden in het voorontwerp. Er zijn weliswaar ruime	De uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de kantoorfunctie onder het bestemmingsplan Sloterdijk zijn met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo komen te vervallen. Deze regeling volgt uit de ambitie van de gemeente om van het gebied Sloterdijk-Centrum een gemengd woon-werkgebied te maken. Dit streven vloeit voort uit de Structuurvisie Amsterdam 2040, de Koers 2025 en de Ontwikkelstrategie Haven-Stad. In de huidige situatie heeft de kantoorfunctie de overhand. Om tot de gewenste menging van functies

	uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de functie wonen, maar daarvan is niet zeker of deze wel daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn dus eigenlijk een wassen neus: er is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan juist sprake van een beperking. Indiener verzoekt om de uitbreidingsmogelijkheden van het bestemmingsplan Sloterdijk ten behoeve van de kantoorfunctie te eerbiedigen en te borgen in het nieuwe bestemmingsplan.	te komen is er geen ruimte meer voor uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze wens is door de gemeenteraad bevestigd met het voorbereidingsbesluit Barajasbuurt eo d.d. 19 juni 2019 waarin de uitbreidingsmogelijkheden van kantoorfuncties al is beperkt. Hierbij is de gemeenteraad zich ervan bewust dat dit tot gevolg heeft dat bestaande gebruikers in hun uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van kantoorruimte worden beperkt. Dit belang is onderdeel geweest van een integrale belangenafweging waarbij een groter belang is gehecht aan een toename van het aantal woningen in het gebied. Om die reden zijn de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kantoorfuncties weliswaar beperkt, maar zijn uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van woonfuncties aanzienlijk verruimd. Bovendien geldt op grond van het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo voor het perceel Naritaweg 12 dat minimaal 3% en maximaal 10% van het maximum bvo voor dit perceel (zijnde 14.000 m² bvo) moet worden gebruikt voor niet-woonfuncties zoals voorzieningen, horeca en ook kantoor. Indiener behoudt dus bij sloop/nieuwbouw het recht om een deel van het kantoorprogramma terug te bouwen.
3.	De intentie om aan percelen met de bestemming 'Gemengd' een ruime bestemming toe te kennen lijkt ongedaan te worden gemaakt door artikel 3.4.1, onder i, van het voorontwerpbestemmingsplan waarin is bepaald dat de gronden en/of bouwwerken uitsluitend mogen worden gebruikt voor functies anders dan wonen, voor zover het functies betreffen die vallen onder categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van inrichtingen. Indiener verzoekt de planregel te schrappen, dan wel te wijzigen zodat duidelijk is dat ook de overige functies genoemd in artikel 3.1 zijn toegestaan.	Artikel 3.4.1, onder i, van het voorontwerpbestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan komen te vervallen.
4.	In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is onvoldoende ingegaan op het aspect 'stikstof'. Indiener verzoekt om hier meer aandacht aan te besteden, zodat duidelijk is of de toename van het aantal woningen in het plangebied gevolgen heeft voor bepaalde Natura 2000-gebieden in de omgeving.	Het onderzoek is het kader van gebiedsbescherming was ten tijde van de consultatie over het voorontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. In paragraaf 15.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staan de resultaten van het onderzoek vermeld. De conclusie is kort gezegd als volgt: voor ruimtebeslag, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring of mechanische effecten is

		een effectanalyse uitgevoerd. Op basis van deze effectanalyse zijn negatieve effecten door de beoogde ontwikkelingen in dit ontwerpbestemmingsplan op Natura 2000-gebieden met zekerheid uit te sluiten. Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is een Aerius-berekening uitgevoerd. De uitkomst van de berekening is dat het plan niet leidt tot een stikstofdepositie (de rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/j op de Natura-2000 gebieden). De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gegeven.
5.	Indiener merkt op dat een aantal stukken, zoals een lijst met verplichte dove gevels, ontbreekt en behoudt zich het recht om hierover een reactie in te dienen.	Het akoestisch onderzoek was ten tijde van de consultatieperiode nog niet gereed. Vanzelfsprekend behoudt indiener zich het recht om een zienswijze in te dienen over geluidwerende maatregelen wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar een overzicht van de locaties waar een dove gevel dient te worden gerealiseerd.
III.	SamSam offices B.V.	
1.	Indiener heeft onderbouwd waarom het bestaande gebruik volgens hem niet correct is en verzoekt deze punten als bestaand gebruik in het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.
IV.	RW Naritaweg Amsterdam B.V.	
1.	Indiener maakt van de consultatiereactie gebruik om te bevestigen dat de opgenomen gegevens ten aanzien van het perceel juist zijn.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.
2.	Volgens indiener legt het voorontwerpbestemmingsplan een goede basis voor de transformatie van het gebied naar een multifunctioneel en levendig woon-werkgebied. Voor de beoogde herontwikkeling op de Naritaweg 10 is indiener al enige tijd met de gemeente in overleg. Voor een zorgvuldige en werkbare planologische inpassing is het noodzakelijk om nader tot elkaar te komen.	Over de beoogde herontwikkeling op de Naritaweg 10 is meerdere malen contact geweest tussen indiener en het projectteam. De opmerkingen van indiener zijn afgewogen en indien daartoe aanleiding bestond is het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

V.	Vastgoed Fundament Fonds N.V.	
1.	Indiener heeft onderbouwd waarom volgens haar de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden zoals deze zijn vermeld in de brief niet overeenkomen met de huidige situatie en daarnaast onvolledig zijn. Volgens indiener is het gebouw groter dan in de brief is vermeld. Daarnaast is de huidige parkeerfunctie niet in de brief vermeld. Het gaat hier om zowel een ondergrondse parkeerfunctie en om een parkeerfunctie op de buitenplaats. Tot slot vermeldt de brief uitsluitend de kantoorfunctie, terwijl het huidige bestemmingsplan ook andere functies toe staat.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.
2.	De in het bestemmingsplan Sloterdijk geldende bouw- en gebruiksregels, de maximale toegestane bouwhoogte, volume en bebouwingsvlak, dienen minimaal te worden gerespecteerd in het bestemmingsplan Barajasbuurt eo.	De uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de kantoorfunctie onder het bestemmingsplan Sloterdijk zijn inderdaad met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo komen te vervallen. Deze regeling volgt uit de ambitie van de gemeente om van het gebied Sloterdijk-Centrum een gemengd woon-werkgebied te maken. Dit streven vloeit voort uit de Structuurvisie Amsterdam 2040, de Koers 2025 en de Ontwikkelstrategie Haven-Stad. In de huidige situatie heeft de kantoorfunctie de overhand. Om tot de gewenste menging van functies te komen is er geen ruimte meer voor uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze wens is door de gemeenteraad bevestigd met het voorbereidingsbesluit Barajasbuurt eo d.d. 19 juni 2019 waarin de uitbreidingsmogelijkheid van kantoorfuncties al is beperkt. Hierbij is de gemeenteraad zich ervan bewust dat dit tot gevolg heeft dat bestaande gebruikers in hun uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van kantoorruimte worden beperkt. Dit belang is onderdeel geweest van een integrale belangenafweging waarbij een groter belang is gehecht aan een toename van het aantal woningen in het gebied. Om die reden zijn de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kantoorfuncties weliswaar beperkt, maar zijn uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van woonfuncties aanzienlijk verruimd.

VI.	HP Beheer B.V.	
1.	Het huidige bvo betreft niet 5.783 m2 volgens de gegevens van gemeente Amsterdam, maar 5.853 m2.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.
2.	De ambitie om Sloterdijk te transformeren van een monofunctioneel kantorengedebied naar een multifunctioneel, duurzaam en geïntegreerde levendige stadswijk juicht indiener toe.	Het is goed om te horen dat indiener de ambitie om te transformeren naar een gemengde woon-werkgebied toejuicht. Wij hopen in samenwerking met de erfpachters en gebruikers van het gebied deze ambities te realiseren.
3.	De uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de kantoorfunctie onder het bestemmingsplan Sloterdijk zijn nu groter dan de uitbreidingsmogelijkheden onder de regels van het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo. Bij aankoop en overname van het erfpachtcontract is rekening gehouden met deze uitbreidingsmogelijkheden. Het vervallen van deze uitbreidingsmogelijkheden in het voorontwerpbestemmingsplan heeft grote en onacceptabele beperkingen voor uitbreidingsmogelijkheden tot gevolg.	De uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van de kantoorfunctie onder het bestemmingsplan Sloterdijk zijn inderdaad met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo komen te vervallen. Deze regeling volgt uit de ambitie van de gemeente om van het gebied Sloterdijk-Centrum een gemengd woon-werkgebied te maken. Dit streven vloeit voort uit de Structuurvisie Amsterdam 2040, de Koers 2025 en de Ontwikkelstrategie Haven-Stad. In de huidige situatie heeft de kantoorfunctie de overhand. Om tot de gewenste menging van functies te komen is er geen ruimte meer voor uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze wens is door de gemeenteraad bevestigd met het voorbereidingsbesluit Barajasbuurt eo d.d. 19 juni 2019 waarin de uitbreidingsmogelijkheden van kantoorfuncties al is beperkt. Hierbij is de gemeenteraad zich ervan bewust dat dit tot gevolg heeft dat bestaande gebruikers in hun uitbreidingsmogelijkheid ten behoeve van kantoorruimte worden beperkt. Dit belang is onderdeel geweest van een integrale belangenafweging waarbij een groter belang is gehecht aan een toename van het aantal woningen in het gebied. Om die reden zijn de uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van kantoorfuncties weliswaar beperkt, maar zijn uitbreidingsmogelijkheden ten behoeve van woonfuncties aanzienlijk verruimd.
4.	In het MER Haven-Stad worden verschillende maatregelen voorgesteld ten behoeve van geluidsbelasting. Indiener verzoekt de gemeente aan te geven in welke maatregelen zij gaat voorzien om een succesvolle wijziging van het bestemmingsplan te bewerkstelligen. Indiener ontvangt graag een nadere toelichting op	Het akoestisch onderzoek was ten tijde van de consultatie over het voorontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. In paragraaf 7.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staan de resultaten van het onderzoek en de conclusies vermeld. Indiener kan hierover bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze indienen.

	de aanwezige geluidsbronnen en geluidsbelasting. Bovendien ontbreekt in de Leefomgevingsfoto bij het MER een specifieke geluidsbron voor het industrielaawaai. Indien er wordt verzocht de gemeente om deze informatie te verstrekken.	
5.	Het is indien er wordt onduidelijk wat precies de nut en noodzaak is van behoud van een volwaardige tweebaansweg aan de noordzijde van de buurt 'Naritalaan Oost' (Plesostraat). Hoewel een verbinding richting station Sloterdijk en een ontsluiting van de ontwikkelingen aan de spoorzijde logisch zijn, volstaat een loop- en fietsroute of fietsstraat in combinatie met éénrichtingsverkeer en ruimte voor calamiteiten verkeer. Hierdoor kunnen bouwvlakken meer in lijn worden gebracht met de rest van de percelen waardoor meer aangesloten wordt bij de wens van de gemeente om te verdichten.	De Plesostraat aan de noordzijde van de buurt 'Naritalaan Oost' is momenteel een weg met twee rijstroken (2 richtingen, één baan per richting). Het betreft een weg met een maximumsnelheid van 30 km/u. Met het bestemmingsplan is aan deze weg de bestemming 'Verkeer' toegekend. Momenteel wordt nog onderzocht of een rijbaan per richting daadwerkelijk noodzakelijk is. Als dit niet het geval blijkt te zijn, zal gekeken worden of het mogelijk is om parkeerplaatsen ten behoeve van het bezoekersparkeren toe te voegen aan de openbare ruimte. Het opschuiven van de bouwvlakken is dus niet aan de orde.
6.	Gelet op de actuele media-aandacht voor het Cornelius Haga Lyceum wil indien er wordt graag toelichting op de omstandigheid dat dit perceel een aparte procedure doorloopt en wat het beoogde gebruik is.	Het perceel waarop het Cornelius Haga Lyceum (Naritaweg 30) is gevestigd, is in eigendom van de gemeente Amsterdam. De grond is tijdelijk verhuurd ten behoeve van een schoolgebouw. De gemeente acht het op dit moment niet noodzakelijk dat er een bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen voor dit perceel.
7.	De beoogde ontwikkelingen lijken op voorhand niet mogelijk gelet op basis van de regels op het gebied van stikstof. Indien er wordt ontvangt graag toelichting van de gemeente hoe zij collectieve maatregelen treft om te kunnen voldoen aan geldende stikstofregels.	Het onderzoek in het kader van gebiedsbescherming (onder andere stikstof) was ten tijde van de consultatie over het voorontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. In paragraaf 15.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staan de resultaten van het onderzoek vermeld. De conclusie is kort gezegd als volgt: voor ruimtebeslag, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring of mechanische effecten is een effectanalyse uitgevoerd. Op basis van deze effectanalyse zijn negatieve effecten met zekerheid uit te sluiten. Voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase is een Aerius-berekening uitgevoerd. De uitkomst van de berekening is dat het plan niet leidt tot een stikstofdepositie (de rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/j op de Natura-2000 gebieden). De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee gegeven.

8.	Indiener vraagt zich af of er in aanvulling op het bestemmingsplan nog aanvullende ruimtelijke en kwalitatieve eisen worden geformuleerd, zoals bijvoorbeeld het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit in Sloterdijk I Zuid (Westerpark Noord).	In de conceptvisie Sloterdijk- Centrum 2040 van 20 december 2019, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd, zijn ruimtelijke en programmatische eisen opgenomen. In aanvulling op de welstandsnota wordt nog een beeldkwaliteitsplan opgesteld waaraan de bouwplannen zullen worden getoetst.
9.	In het voorontwerpbestemmingsplan is vermeld dat er gasloos gebouwd gaat worden. Indiener begrijpt dat stadsverwarming in de BENG-systematiek niet mag worden meegenomen. Hierdoor ontstaat een onhaalbare situatie. Indiener verzoekt de gemeente om hierover flexibiliteit in het bestemmingsplan te regelen.	Dat er in het plangebied gasloos gebouwd gaat worden staat niet bindend voorgeschreven in het bestemmingsplan, maar in andere regelgeving. Per 1 juli 2018 is de verplichte gasaansluiting in het Bouwbesluit 2012 komen te vervallen en kunnen nieuwe woningen in beginsel niet meer worden aangesloten op het gasnet. Gebouwen moeten bijna-energieneutraal (BENG) zijn. Nieuwbouw moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de BENG-eisen in het Bouwbesluit 2012. Deze eisen vloeien dus voort uit het Bouwbesluit. Mogelijk bedoelt indiener dat stadsverwarming niet onder de BENG3-systematiek valt, wat klopt. Onder BENG3 vallen met name duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen en windenergie. Stadswarmte kan echter wel onder BENG2 vallen bij de invulling van warmtebronnen.
10.	Indiener ziet graag een grotere ambitie om een grootstedelijke centrumontwikkeling te realiseren. Daarvoor kan een voorbeeld genomen worden aan andere stedelijke buurten met een hoge bevolkingsdichtheid. Indiener verzoekt de bouwhoogte voor percelen aan het spoor te verhogen naar 50 meter en het totale bouwvolume te verhogen naar circa 24.000 m ² BVO.	De ambitie om van Sloterdijk-Centrum een grootstedelijk gebied te maken onderschrijft de gemeente. Naar aanleiding van meerdere consultatiereacties over het bouwvolume is gekeken naar mogelijkheden om deze te verhogen. Dit is in de inleiding al toegelicht. Voor het perceel van indiener heeft dit tot gevolg dat het maximale bvo is verhoogd van 16.300 m ² in het voorontwerpbestemmingsplan naar 19.500 m ² bvo in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij is ervoor gekozen om vast te houden aan bouwhoogtes zoals die al zijn weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit vanwege de visie over de hoogteopbouw van dit plangebied (35 meter aan de noordzijde van het perceel en 20 meter aan de zuidzijde van het perceel).
11.	Nog niet alle onderliggende stukken en bijlagen zijn beschikbaar. Indiener merkt op dat zij haar zienswijze pas volledig kan indienen op het moment dat deze stukken beschikbaar zijn.	Het klopt dat een aantal onderzoeksrapporten nog niet gereed was ten tijde van de consultatie. Deze onderzoeksrapporten en conclusies zijn inmiddels verwerkt in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Vanzelfsprekend behoudt indiener zich het recht om haar zienswijze op dat moment alsnog in te dienen.

VII.	Nieuw-West C.V.	
1.	Het perceel Heathrowstraat 10-12 is ten onrechte buiten het plangebied gelaten, een goede motivering hiervoor ontbreekt. De bestemmingsplanprocedure is bij uitstek het instrument om een integrale, stedenbouwkundige afweging te maken tussen de herontwikkelingen van verschillende percelen. Die mogelijkheid ontbreekt nu er een eigen bestemmingsplan is opgesteld voor de Heathrowstraat 10-12. Indien er wordt benadeeld door de plannen voor de herontwikkeling aan dit perceel en verzoekt het plangebied van de Heathrowstraat 10-12 mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.	Het perceel Heathrowstraat 10-12 is buiten het bestemmingsplangebied gelaten. De ontwikkelplannen voor dit perceel zijn al enige tijd zeer concreet, waarom besloten is een eigen juridisch-planologische procedure te doorlopen (bestemmingsplan Heathrowstraat 10-12, Floating Gardens). Daarmee is niet gezegd dat hierom geen sprake is van een integrale, stedenbouwkundige afweging tussen dit perceel en omliggende percelen. Sloterdijk-Centrum is een aangewezen transformatiegebied in de Structuurvisie Amsterdam 2040 en in de Koers 2025. Voor de verdere uitwerking van de transformatieopgave is de conceptvisie Sloterdijk-Centrum opgesteld. De conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040 vormt een integrale stedenbouwkundige onderbouwing voor het gehele gebied, waaronder de hoogbouw. Het feit dat dit perceel een zelfstandige juridische-planologische procedure doorloopt, doet aan de integrale stedenbouwkundige onderbouwing niets af.
2.	De FSI en het bebouwingspercentage dat aan het perceel van indiener (Heathrowstraat 3-5) is toegekend is bijzonder laag ten opzichte van het bebouwingspercentage dat aan aanliggende percelen is toegekend. Indien er komt daarmee niet uit met de plannen die zij heeft voor herontwikkeling. In het bijzonder heeft indiener bezwaren tegen de bouwvoorschriften die de bouwmogelijkheid beperken tot maximaal 24.000 m². Dit is ten opzichte van de conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040 en het daarin opgenomen FSI van dit perceel een verder gaande beperking.	In de conceptvisie Sloterdijk- Centrum 2040 van 18 juni 2019 (geactualiseerd op 20 december 2019) zijn stedenbouwkundige en programmatische eisen opgenomen. In het document wordt een visie geschetst hoe de toekomst van Sloterdijk-Centrum er uit zou kunnen zien en hoe het zich verhoudt ten opzichte van andere buurten in de omgeving. Deze visie wordt juridisch-planologisch nader uitgewerkt in het bestemmingsplan. Met het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo wordt nader vormgegeven aan de geschetste visie. Inmiddels hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met indiener. Op basis van het door indiener aangeleverde ontwerp en een nadere studie van voor het gehele gebied is het maximale bvo voor het perceel van indiener verhoogd naar 27.000 m² bvo. Overigens dient nog te worden opgemerkt dat FSI als maat is losgelaten in de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 en in het bestemmingsplan Barajasbuurt eo.

3.	Indiener heeft in reactie op de conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040 enkele bezwaren ingediend die betrekking hebben op de bouw- en ontwikkelmogelijkheden die zijn toegekend aan het perceel van de indiener en het naburige perceel gelegen op de Heathrowstraat 10. Indiener heeft verzocht deze bezwaren voor zover relevant als onderdeel van de consultatiereactie op het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo te beschouwen. Deze bezwaren richtten zich tegen de gang van zaken over de totstandkoming van de conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040, de plannen voor de herontwikkeling van het perceel van indiener en tegen de stedenbouwkundige motivering van de herontwikkeling. Indiener stelt dat de herontwikkeling van beide percelen in samenhang moet worden bekeken. Er is maximale bouwhoogte van 64 meter toegewezen aan het perceel gelegen op de Heathrowstraat 10-12. Dit zou een grote schaduw werpen op naburige percelen, waarvan de meest naburige kavel gelegen is op nog geen 6 meter afstand. Gelet op de systematiek zouden de opgetelde FSI's tussen de Heathrowstraat 3-5 en de Heathrowstraat 10 eerlijk en evenwichtig verdeeld moeten worden: beide 5.4.	De reactie op de conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040 waar indiener in zijn consultatiereactie naar verwijst, dateert van 1 juni 2019. Op deze brief is op 5 september 2019 een inhoudelijke reactie aan indiener toegestuurd. Indiener is het niet eens met de FSI-score en de bouwhoogte toegewezen aan het perceel van de Heathrowstraat 3-5 en het naburige perceel aan de Heathrowstraat 10. De FSI-score die is toegewezen is gebaseerd op de stedenbouwkundige visie zoals die is omschreven in de conceptvisie Sloterdijk-Centrum 2040. Aan dit stedenbouwkundig concept liggen twee principes ten grondslag. Ten eerste neemt de bouwhoogte toe naarmate de bebouwing dichter bij het station komt. Ten tweede geldt dat er een uitzondering wordt gemaakt voor gebouwen die een speciale functie, zoals een 'poortfunctie' vervullen voor het gebied. Het naburige perceel van de indiener, de Heathrowstraat 10-12, vervult zo'n poortfunctie. Voor dit perceel geldt dan ook dat volgens het stedenbouwkundig concept een hogere bebouwing is toegestaan. In paragraaf 4.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo wordt dit principe nader toegelicht. De voorgeschreven minimumafstand van een gebouw tot aan de grens van het perceel betreft 5 meter. Deze planregel is van toepassing voor beide percelen. Hierdoor ontstaat een afstand van minimaal 10 meter tussen beide gebouwen. Dit is geborgd met bouwvlakken voor de gronden met de bestemming 'Gemengd'.
VIII.	Floris Travelport B.V.	
1.	De gegevens over de bestaande bebouwing en het bestaand gebruik zijn onjuist, dan wel onvolledig. De brutovloeroppervlakte bedraagt 5.785 m². Daarnaast is weliswaar het huidige gebruik de kantoorfunctie, echter staat het bestemmingsplan ook andere functies toe nu de bestemming 'Gemengd - 5' is aangewezen. Tot slot wordt ook parkeren op het perceel toegestaan en een deel van het perceel wordt daar ook voor gebruikt.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.

2.	De op de verbeelding aangegeven brutovloeroppervlakte van 23.800 m ² is niet in overeenstemming met de eerder gemaakte afspraken over het project Sloterdijk-Centrum. Hier is een bruto vloeroppervlak van 24.000 m ² afgesproken. Indiener verzoekt dit in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.	Tussen indiener en de projectgroep heeft eerder overleg plaatsgevonden over het bouwvolume dat is toegekend aan het perceel van indiener. Naar aanleiding van hetgeen indiener en anderen hebben aangegeven, namelijk de wens om het bouwvolume te verhogen, is die mogelijkheid onderzocht. Dit is in de inleiding al toegelicht. Voor indiener heeft dit tot gevolg dat het bouwvolume op de kavel wordt verhoogd van in totaal 24.000 m ² naar 26.500 m ² bvo. Deze maat is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
3.	De regels over het voorzien van een dove gevel, dan wel een geluidwerend vlies, zijn nog niet beschikbaar. Indiener kan hier nog niet over oordelen en verzoekt de benodigde bijlage toe te sturen.	Het akoestisch onderzoek was ten tijde van de consultatie over het voorontwerpbestemmingsplan nog niet gereed. In paragraaf 7.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan staan de resultaten van het onderzoek en de conclusies vermeld. Ook is in de regels van het bestemmingsplan verwezen naar een overzicht met verplichte dove gevel. Indiener kan hierover bij de terinzagelegging van het bestemmingsplan een zienswijze indienen.
4.	Met artikel 3.2.3, onder b, van het voorontwerpbestemmingsplan wordt de afmeting aan de oostzijde van het bouwvlak gelimiteerd tot dezelfde 7,5 meter afstand tot de perceelgrens als dat het bouwvlak op maaiveld moet zijn. Indiener begrijpt dat deze regel waarschijnlijk strekt tot een kwalitatieve inrichting van het maaiveld en hecht daar ook een belang aan, maar heeft moeite met de limiterende werking van dit artikel. Indiener stelt voor ondergronds parkeren niet hier te limiteren, maar een ambitie uit te spreken met betrekking tot de inrichting van het maaiveld.	In artikel 3.2.3 van de planregels is bepaald dat slechts bebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Deze parkeervoorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en zijn slechts toegestaan onder het peil, of met een maximale bouwhoogte van 1,20 meter boven het peil. Parkeervoorzieningen die niet volledig onder peil zijn gebouwd, dienen minimaal 5 meter van de grens van het bouwvlak te zijn gebouwd. Hiermee wordt voorkomen dat halfverdiepte parkeervoorzieningen direct aan de perceelsgrens, en dus direct aan de openbare ruimte, worden gebouwd. Met deze regel wordt een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte beoogd.
5.	Indiener wijst op een hoogteverschil tussen de Haarlemmerwegzijde van het perceel en de Arlandawegzijde van het perceel. Bij toepassing van artikel 3.2.3 over parkeren kan dit tot gevolg hebben dat aan de ene zijde de parkeergarage weliswaar ondergronds is, maar aan de andere zijde boven het maaiveld uit steekt. Indiener stelt voor om een clause in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen om dit te voorkomen.	Het klopt dat er een hoogteverschil aanwezig is tussen de Haarlemmerwegzijde en de Arlandawegzijde van het perceel van indiener. Bij de bouwregels voor parkeren wordt gemeten vanaf peil. In de definitiebepaling in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 1.46) wordt onder peil verstaan: voor de percelen met de bestemming 'Gemengd' de hoogte van het aangrenzende maaiveld ter plaatse van de Arlandaweg, Barajasweg, Heathrowstraat of Naritaweg. Voor het perceel van indiener geldt dus dat voor het bouwen van

		parkeervoorzieningen wordt uitgegaan van de hoogte van het aangrenzende maaiveld ter plaatse van de Arlandaweg.
6.	Indiener verzoekt expliciet in het bestemmingsplan op te nemen dat er geen geluidluwe of stille zijde conform de Wet geluidhinder nodig is bij de vereisten gesteld in lid a.	Bij de eis dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde is aangesloten bij het Amsterdamse geluidbeleid. Zowel bij nieuwbouw als bij transformatie (herbestemmen) geldt de verplichting dat iedere woning over een stille zijde dient te beschikken.
7.	Indiener verzoekt de gestelde percentages in artikel 3.4.1, onder b, van het bestemmingsplan te verruimen, dan wel alleen een maximumpercentage vast te stellen. Activiteiten als bedoeld onder artikel 3.1, c tot en met j, van het bestemmingsplan zijn slechts toegestaan binnen de gestelde percentages van het minimum en maximum bvo behorend bij de specifieke bouwaanduiding. Voor het perceel van indiener geldt dat activiteiten als bedoeld onder 3.1, c tot en met j, van het bestemmingsplan slechts verwezenlijkt mogen worden voor zover dit minimaal 15% en maximaal 20% van de brutovloeroppervlakte betreft. Indiener verzoekt de percentages te wijzigen in minimaal 5% en maximaal 20%.	Naar aanleiding van de consultatiereacties zijn de gestelde percentages van artikel 3.4.1, aanhef en onder c, opnieuw onderzocht. Hierbij is gekeken naar de verhouding de woonfunctie en niet-woonfuncties. Zoals hierna (reactie onder punt 8.) is omschreven, is vanwege de gefaseerde herontwikkeling van het perceel in overleg met indiener het bouwvlak in twee fasen verdeeld. Voor de ene fase geldt dat minimaal 3% en maximaal 5% van het maximale bvo gebruikt moet worden ten behoeve van niet-woonfuncties. Voor de andere fase geldt dat minimaal 10% en maximaal 15% van het maximale bvo gebruikt moet worden ten behoeve van niet-woonfuncties.
8.	Indiener wijst erop dat de gewenste percentages zoals die zijn weergegeven in artikel 3.4.1, onder b, van het bestemmingsplan gefaseerd uitgevoerd zullen moeten worden. In de eerste fase zal geregeld afwijking van het bestemmingsplan moeten worden vergund omdat de gestelde percentages niet direct behaald zullen kunnen worden. Voor de gewenste ontwikkeling van het perceel van indiener zijn afspraken gemaakt met de projectgroep. Aangezien het bestemmingsplan het wettelijke kader vormt verzoekt indiener deze afspraken in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld met een bestuurlijke afwijkingsbevoegdheid.	Voor de herontwikkeling van het perceel van indiener heeft overleg plaatsgevonden met de projectgroep. Daar is ook ter sprake gekomen dat de herontwikkeling gefaseerd uitgevoerd zal worden. Daarom is het bouwvlak op het perceel van indiener aangepast en verdeeld in twee maatvoeringsvlakken: een maatvoeringsvlak ter plaatse van de huidige bebouwing met extra ontwikkelruimte voor toekomstige sloop/nieuwbouw (westzijde van het perceel) en een maatvoeringsvlak voor nieuwbouw (oostzijde van het perceel). Voor de oostzijde van het perceel geldt het minimumpercentage zoals dat is weergegeven in artikel 3.4.1, onder c, van de planregels, te weten dat minimaal 3% en maximaal 5% van het bvo gebruikt moet worden ten behoeve van niet-woonfuncties. Hiermee is de door indiener gewenste fasering planologisch geborgd.
9.	Het is indiener onduidelijk of de gestelde kaders in artikel 3.4.1, lid f en g, van het bestemmingsplan voor alle functies gezamenlijk gelden	Door het opnemen van een definitie van een vestiging (een zelfstandige bedrijfseenheid, artikel 1.59) is deze regel in het ontwerpbestemmingsplan

	of per functie-eenheid geldt en verzoekt hier toelichting op.	verduidelijkt. Op een perceel mogen dus meerdere vestigingen van één functie aanwezig zijn. Overigens geldt in het ontwerpbestemmingsplan alleen nog voor de functies detailhandel en detailhandel in levensmiddelen een maximale vestigingsgrootte (artikel 3.4.1, aanhef en onder g).
10.	In artikel 3.4.2 van het bestemmingsplan wordt geen melding gemaakt van bezoekersparkeerplaatsen. Indiener begrijpt dat deze parkeergelegenheid in de openbare ruimte dient te worden opgelost, maar merkt op dat tegelijkertijd weinig parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Indiener stelt voor de regel op te nemen dat overschrijding van deze parkeernormen op de locatie van indiener mogelijk is voor zover deze parkeerplaatsen bedoeld zijn voor bezoekers en bijdragen aan een autoluwe openbare ruimte.	Binnen Sloterdijk-Centrum geldt dat parkeerbehoefte ten aanzien van bewoners en gebruikers op eigen terrein wordt voorzien. Voor bezoekersparkeren wordt door de gemeente in de openbare ruimte in de parkeerbehoefte voorzien. Meerdere locaties worden hiervoor onderzocht. Het realiseren van bezoekersparkeren op eigen terrein is nog onderwerp van studie en wordt daarom nog niet mogelijk gemaakt.
11.	Indiener stelt zich de vraag in hoeverre met het bestemmingsplan de duurzaamheidsambities van gemeente Amsterdam kunnen worden geborgd, nu deze regels zien op de ruimtelijke ordening. Indiener verzoekt de gemeente nader te motiveren waarom deze eisen in het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn opgenomen.	Duurzaamheid speelt een grote rol bij gebiedsontwikkelingen en staat hoog op de Amsterdamse agenda. In de structuurvisie Amsterdam 2040 is ingezet op een klimaatbestendige stad en in de Agenda Duurzaamheid zijn in het verlengde daarvan kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen ten behoeve van duurzaamheid gesteld. Aan al deze beleidsdoelstellingen is ook uitvoering gegeven bij de ontwikkeling van de Barajasbuurt eo. Het bestemmingsplan is opgesteld met toepassing van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deze regel maakt het mogelijk om in een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte regels te stellen ten behoeve van de fysieke leefomgeving waaronder duurzaamheid wordt begrepen.
12.	Indiener heeft bezwaar met artikel 3.5, lid a en b, van het voorontwerpbestemmingsplan waarin eisen zijn neergelegd over het voorzien van laadpalen. Deze eisen zijn alleen te realiseren wanneer de gemeente Amsterdam de gehele verzwaarde infrastructuur, inclusief de benodigde trafo's e.d. voorziet en bekostigt, zodat gebouweigenaren slechts nog hoeven te voorzien in bekabeling en laadpalen.	In artikel 3.6, aanhef en onder a en b, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan worden eisen gesteld met betrekking tot de - voorbereiding van de - aanwezigheid van laadpunten voor elektrische auto's. Dit artikel ziet op de eisen die gelden ten aanzien van de initiatiefnemer op zijn perceel. De gemeente is verantwoordelijk voor de nutsvoorzieningen in de openbare ruimte. Dit betekent dat, daar waar nodig, extra voorzieningen getroffen worden om aan de technische vereisten van dit artikel te voldoen. De

		benodigde capaciteit en leidingwerk op eigen terrein is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.
13.	Indiener stelt voor artikel 3.5, lid c, d en e, van de planregels te laten vervallen, nu deze randvoorwaarden de planologische doelstellingen van het bestemmingsplan overschrijden.	Artikel 3.6 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan stelt specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving. Met dit artikel wordt toepassing gegeven aan de duurzaamheidsambities van gemeente Amsterdam. Deze duurzaamheidsambities zijn door de gemeenteraad vastgesteld in onder andere de Structuurvisie Amsterdam 2040 en de Agenda Duurzaamheid. Het bestemmingsplan is opgesteld met toepassing van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Met toepassing van dit artikel kunnen duurzaamheidsnormen gesteld worden in het kader van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (fysieke leefomgeving). Dat is met artikel 3.6 van het voorontwerpbestemmingsplan gedaan.
14.	De regels in Hoofdstuk 7 ten aanzien van geluid zijn onvolledig. Indiener ontvangt graag ontbrekende informatie om passende reacties te geven binnen een acceptabele reactietermijn.	Het klopt dat hoofdstuk 7 van de toelichting op de regels onvolledig is. Met de start van de consultatietermijn was het akoestisch onderzoek nog in uitvoering. Dit onderzoek is inmiddels verwerkt in paragraaf 7.3 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. Vanzelfsprekend behoudt indiener zich het recht om bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.
15.	Indiener verzoekt duidelijkheid over de uitvoeringsprocedure van artikel 8 van de planregels en welke stappen er gezet worden voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een ontwikkeling binnen een dergelijke dubbelbestemming.	Voor gronden die zijn aangewezen met de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' geldt dat zij mede zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Artikel 8 van het voorontwerpbestemmingsplan (zijnde artikel 9 van het ontwerpbestemmingsplan) stelt onder andere randvoorwaarden voor bouwen op deze gronden (artikel 8.2 van het voorontwerpbestemmingsplan) en voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (artikel 8.4 van het voorontwerpbestemmingsplan). In dit artikel staat opgenomen welke (bouw)werkzaamheden omgevingsvergunningplichtig zijn en in welke gevallen een archeologisch rapport moet worden overgelegd. Bij verlening van vergunning zal aan de toepassingsvoorwaarden zoals die zijn gesteld in artikel 8 worden getoetst.

IX.	Liander Infra N.V.	
1.	Indiener verzoekt het gasdrukmeet- en regelstation om in het voorontwerpbestemmingsplan een veiligheidscontour van 6 meter voor beperkt kwetsbare objecten en 10 meter voor kwetsbare objecten te waarborgen. Het gasdrukmeet- en regelstation is een type-B-12 inrichting in de zin van de Wet milieubeheer waardoor deze regels en de regels van het Activiteitenbesluit van toepassing zijn. De voorgestelde contouren zijn in overeenstemming van artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit. Door het planologisch opnemen van deze contouren wordt de veiligheid van (beperkt) kwetsbare objecten voor nu in en in de toekomst beter geborgd.	Naar aanleiding van de reactie van indiener is de gebiedsaanduiding Veiligheidszone – 2 (artikel 17.5 van de planregels) toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Voor gronden met deze gebiedsaanduiding gelden specifieke bouw- en gebruiksregels die de veiligheid van (beperkt) kwetsbare objecten borgen. De bestemmingsregeling is afgestemd met indiener.
2.	Indiener is beheerder van een kabelverbinding met een spanningsniveau van 50kV. Deze kabelverbinding loopt door het plangebied ter hoogte van de Barajasweg. Aan de gronden waar de kabelverbinding gelegen is, is de bestemming 'Verkeer' toegewezen waarmee niet is voorzien in beperkingen van deze gronden ten behoeve van het gebruik. Indiener verzoekt aan gronden waar de 50kV-verbinding is gelegen een dubbelbestemming toe te kennen waarmee wordt voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden ter bescherming van de kabelverbinding.	De suggestie van indiener om aan de gronden waar de 50kV-verbinding is gelegen een dubbelbestemming toe te wijzen wordt overgenomen. De aanduiding 'Leiding-hoogspanning' (artikel 8 van de planregels) is toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Voor gronden met deze (dubbel)bestemming gelden specifieke bouw- en gebruiksregels voor het beheer en de bescherming en instandhouding van een hoogspanningsverbinding. De bestemmingsregeling is afgestemd met indiener.
X.	Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport	
1.	De plannen om van Amsterdam een gebied te maken met gemengde functies, hogere bouw en verlichting van straatprofielen, wordt door indiener van harte toegejuicht.	Het is goed om te horen dat indiener de ambities voor Sloterdijk-Centrum toejuicht. De gemeente hoopt deze ambities in goede samenwerking met erfpachters en gebruikers van het gebied te realiseren.
2.	Indiener hecht aan goed beheer van panden en terreinen, omdat in de huidige situatie al sprake is van overlast met betrekking tot het	Het foutparkeren van fietsen en foutief aanbieden van afval is een kwestie van handhaving en wordt niet geregeld met voorliggend bestemmingsplan. Bij

	foutparkeren van fietsen en het foutief gebruik van ondergrondse containers. Hier moet beter op gehandhaafd worden.	overlast kan indiener een melding openbare ruimte doen bij de gemeente.
3.	Het plan ziet op groei van verschillende commerciële functies in het plangebied, tot circa 42.000 m ² bvo aan programma in Sloterdijk-Centrum, te verdelen over supermarkten, persoonlijke dienstverlening en publieke ambacht, horeca en leisure. Indiener merkt op dat er vooral een behoefte is aan sportvoorzieningen en winkels en raadt verdere uitbreiding van horeca af. Meer horeca gaat ten koste van de marktwerking en de huidige horeca in het gebied. Indiener hoopt dat er vooral voorzien wordt in ruimte voor sport, leisure en winkels en minder in horeca.	Binnen het plangebied van Barajasbuurt eo is aan de bestaande percelen de bestemming 'Gemengd' toegewezen. Deze gronden zijn niet alleen bestemd voor horeca en kantoor, maar ook voor onder andere activiteiten gericht op cultuur, sport en ontspanning en vermaak. Ook het exploiteren van detailhandel is op een aantal kavels toegestaan. Hiermee wordt een grote mate van flexibiliteit toegekend aan initiatiefnemers om te voorzien in behoeften van gebruikers en bewoners binnen het plangebied. Voor zover behoefte is aan voorzieningen ten behoeve van leisure, sport en winkels is dat op deze gronden toegestaan. Er is in de huidige situatie geen aanleiding om op voorhand minder horeca toe te staan dan nu in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is gemaakt.
4.	Indiener maakt zich ernstige zorgen over de bereikbaarheid van de panden in het plangebied. Er wordt een autoluw beleid gehanteerd, maar er worden wel veel maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd met een verkeersaantrekkende werking. Indiener verzoekt ondanks het groene beleid dat wordt gehanteerd om meer parkeerplaatsen aan de openbare ruimte toe te voegen.	Het uitgangspunt is dat bezoekersparkeren in de openbare ruimte wordt opgelost. Daar waar het noodzakelijk en mogelijk is worden parkeerplaatsen toegevoegd aan de openbare ruimte. De exacte locatie waar deze gerealiseerd zullen worden, wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Hier wordt bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte rekening mee gehouden.
5.	Indiener werkt als stichting aan de mobiliteit van het gebied door het aanbieden van diensten zoals deelfietsen en deelauto's en verzoekt steun vanuit de gemeente om meer deelfietsen te plaatsen in de openbare ruimte.	In het plangebied wordt een autoluw beleid gehanteerd met een strenge parkeernorm voor woningen (maximaal 0,2 parkeerplaatsen per woning). Het al dan niet toestaan van deelfietsen in de openbare ruimte wordt niet met een bestemmingsplan geregeld.
6.	Door de realisatie van meer groen, parken en verblijfsplekken in het gebied, denkt indiener dat dit meer overlast met zich mee zal brengen in het gebied. Indiener verzoekt om meer toezicht en politie in het plangebied en het beschikbaar stellen van budget. Indiener stelt haar collectieve beveiliging ter beschikking onder de voorwaarde dat daar budget voor wordt vrij gemaakt.	Het bestemmingsplan kan slechts regels bevatten over de bouw- en gebruiksregels van het plangebied. Het bestemmingsplan kan geen regels bevatten over toezichts- en handhavingsbeleid. Het vrijmaken van budget voor het gebruik van de collectieve beveiliging van indiener valt daarom buiten de doelstelling van het bestemmingsplan.

7.	In het kader van veiligheid mist indiener een nieuw verlichtingsplan voor het gehele gebied. De huidige inrichting van verlichting is gericht op het verlichten van een bedrijventerrein. Er zijn nog veel donkere plekken in het gebied waar vanwege criminaliteit en een onveilig gevoel verlichting aangebracht moet worden. Momenteel worden mensen lastiggevalen onder viaducten, de hembogen en looproutes van het Orlyplein naar de buitengebieden. Indiener treedt graag met de gemeente in contact om een gezamenlijk verlichtingsplan vast te stellen met input van haar leden.	In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksregels gesteld die betrekking hebben op de inrichting van de fysieke leefomgeving. Straatverlichting wordt niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. De gemeente deelt het standpunt dat het belangrijk is om het plangebied te voorzien van goede verlichting, dit is een aandachtspunt bij verdere gebiedsontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte.
8.	Indiener stelt dat er behoefte is aan een aantal laad- en losplaatsen voor vrachtwagens op de Naritaweg.	Plekken voor kort parkeren zijn toegestaan binnen de gronden met de bestemming 'Verkeer-1', maar de locatie hiervan wordt niet expliciet op de verbeelding weergegeven. Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met voldoende plekken voor kort parkeren.
9.	De oversteekplaats Mercure en Staatsbosbeheer is voor fietsers en voetgangers is zeer onoverzichtelijk. Er moet opnieuw gekeken worden naar deze inrichting.	In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksregels gesteld die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Zo is aan de oversteekplaats bij de Mercure en Staatsbosbeheer voor fietsers en voetgangers de bestemming 'Verkeer-1' toegekend, welke bestemd is voor onder andere 'wegen'. Bij de verdere invulling van deze gronden wordt rekening gehouden met de overzichtelijkheid van de oversteekplaats. Dat wordt dus niet als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan, maar daar wordt rekening mee gehouden bij de verdere gebiedsontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte.
10.	Door de komst van bewoners in het gebied zal het aantal fietsgebruikers toenemen. Het bestemmingsplan moet daar rekening mee houden door het voorzien van fietsparkeerplaatsen.	Het is belangrijk dat er voldoende fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied. Daar is bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan over nagedacht en er is voorzien in een regeling. In artikel 3.4.2, aanhef en onder c, van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is gewaarborgd dat een omgevingsvergunning voor bouwen slechts wordt verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat er voldoende fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. Of er voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd wordt beoordeeld aan de hand van de Amsterdamse 'Nota parkeernormen fiets en scooter'.

XI.	Digital Netherlands B.V.	
1.	Indiener maakt van de consultatiereactie gebruik om het bestaande bvo te verifiëren en terug te koppelen.	Op de gegevens die door indiener zijn verstrekt over het bestaande gebruik wordt in paragraaf A. van deze Nota van Antwoord ingegaan.
2.	Een deel van het gebouw is verouderd en de infrastructuur is gedateerd. Indiener maakt kenbaar dat ontwikkelingen in de infrastructuur met betrekking tot de stroomaansluiting, generatorruimte en de koelmachines en -leidingen vervangen moeten worden. Indiener maakt van de consultatiereactie gebruik om verschillende ontwerpscenario's te overleggen en verzoekt de gemeente om met deze scenario's rekening te houden in het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan.	In het ontwerpbestemmingsplan is op het perceel Naritaweg 50-52 een percentage van maximaal 33% van het maximum bvo (zijnde 22.500 m ² bvo) opgenomen voor niet-woonfuncties, waaronder bedrijven tot en met categorie 3.1. De reden voor dit percentage niet-woonfuncties is dat het bestemmingsplan bestaand gebruik respecteert. De benodigde ruimte voor servers en andere installaties die nodig zijn om een datacentrum te exploiteren, zijn door aangescherpte eisen en technologische ontwikkelingen toegenomen in omvang. Hierdoor is het voortzetten van bestaand gebruik binnen de bestaande bouwmassa niet mogelijk. Gelet hierop is een beperkt uitbreiding van het aantal m ² bvo binnen de bestaande gebouwcontour toegestaan. Met deze beperkte uitbreiding op het huidige binnenterrein kan het bestaande gebruik, net als op de andere percelen in het plangebied, worden voortgezet.
XII.	HEREF V Sub Holding 2 S.a. r.l. en PATRIZIA Frankfurt kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	
1.	De gebruiksmogelijkheden zijn ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk' aanzienlijk afgenomen. Indiener ziet graag de ruimere gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan behouden, aangevuld met de mogelijkheid om ter plaatse woningen te realiseren. Dit is ook in overeenstemming met de beoogde werking van het voorontwerpbestemmingsplan.	Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk' is een aantal wijzigingen aangebracht in de gebruiksmogelijkheden van gronden. En beperking van het kantoorprogramma is daar een voorbeeld van. Met deze wijzigingen wordt uitvoering gegeven aan het beleid dat is vastgesteld in de structuurvisie Amsterdam (vastgesteld op 17 februari 2011), hetgeen later is uitgewerkt in onder andere de Koers 2025 (april 2016) en de ontwikkelstrategie Haven-Stad (21 december 2017). Uit deze beleidsdocumenten volgt de wens van het creëren van een gemengd woon-werkgebied en stedelijke verdichting in Sloterdijk-Centrum. In de huidige functieverdeling in het plangebied heeft de kantoorfunctie de overhand. Om tot een gewenste menging van functies te komen is er geen ruimte meer voor uitbreiding van de kantoorfunctie. Deze wens is bevestigd met het voorbereidingsbesluit van 19 juni 2019. Indiener stelt voor om de huidige

		gebruiksmogelijkheden te behouden, aangevuld met de mogelijkheid om woningen te realiseren. Met behoud van de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk' blijft de mogelijkheid om verder uit te breiden ten behoeve van de kantoorfunctie bestaan. Gelet op de voornoemde ambitie om tot een gewenste menging van functies te komen is dit niet wenselijk. Bestaand gebruik van functies wil de gemeenteraad wel respecteren. Het bestaand gebruik is dan ook gewaarborgd in het ontwerpbestemmingsplan.
2.	Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om woningen mogelijk te maken (artikel 16.1.3 van het voorontwerpbestemmingsplan). Toepassing hiervan is echter aan strenge voorwaarden verbonden en een wijzigingsprocedure brengt voor huurders en gebruikers grote rechtsonzekerheid met zich mee.	De regels die betrekking hebben op de gebiedsaanduiding Geluidzone – industrie zijn in het ontwerpbestemmingsplan (artikel 17.1) aangepast. Op grond van deze regeling kunnen woningen binnen de geluidszone-industrie worden gerealiseerd indien de voorkeursgrenswaarde voor industrie wordt gehaald, er hogere waarden ten behoeve van industrielaawaai zijn vastgesteld of als met een zogenoemde dove gevel wordt gebouwd.
3.	De bouwmogelijkheden onder het voorontwerpbestemmingsplan zijn te beperkt. Ter hoogte van beide percelen is een bouwvlak toegevoegd en daarmee een maximaal bouwoppervlak (7.900 m ² voor de Naritaweg 163 en 4.500 m ² voor de Naritaweg 175). Gebouwen mogen slechts binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. Hierdoor is het niet meer mogelijk om aanbouw te realiseren bij het bestaande gebouw. Hoewel het voorontwerp voorziet in de mogelijkheid om te bouwen, worden de bouwmogelijkheden weer ingeperkt door het maximale vloeroppervlak. Indien er wordt verzocht dit maximum te schrappen.	Op het perceel van indiener is inderdaad een bouwvlak opgenomen, dit geldt voor ieder perceel binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt gestreefd naar een stedelijke ontwikkeling waarbij bouwvolumes van percelen aanzienlijk toenemen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het wenselijk geacht dat er ruimte tussen bebouwing blijft bestaan, om voldoende licht en lucht in het gebied te houden. Dit komt de menselijke maat ten goede. Daarbij zijn de gebouwen rondom het aangrenzende plantsoen (Barajasplantsoen) een specifiek stedenbouwkundig ensemble met veel groen en ruimere doorzichten tussen de gebouwen. De bouwvlakken borgen dit groen en de doorzichten. Het bouwvolume wordt niet ingeperkt door opname van het bouwvlak. Het bouwvolume van indiener is vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Sloterdijk' en is ook te realiseren binnen het bouwvlak.
4.	Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is herontwikkeling van een bestaand gebouw wenselijker dan sloop-nieuwbouw. Om een dergelijke verbouwing financieel haalbaar te maken zal het bestaande volume tenminste moeten worden verdubbeld. Dit kan mogelijk worden gemaakt door het bouwvlak te verruimen, de	Mede naar aanleiding van hetgeen indiener heeft aangevoerd heeft de projectgroep gekeken naar mogelijkheden om de toegekende bouwvolumes onder het ontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo uit te breiden. Dit punt is in de inleiding al toegelicht. Voor indiener heeft dit tot gevolg dat het maximale bvo is vergroot van 7.900 m ² naar 9.000 m ² bvo (Naritaweg 163-173) en 4.500 m ² naar

	maximale bouwhoogte te vergroten naar tenminste 29 meter en het loslaten van de maximale bvo's. Uit stedenbouwkundig oogpunt verzoekt indiener tenminste twee hoogteaccenten toe te laten van 40 meter.	6.000 m ² bvo (Naritaweg 175-187). Daarnaast is ervoor gekozen vast te houden aan de bouwhoogtes zoals die al zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit houdt verband met opbouw van de bouwhoogtes van het plangebied in relatie met de rest van het gebied Sloterdijk-Centrum zoals dat is weergegeven in de visie Sloterdijk 2040. Dit stedenbouwkundig kader is een uitgangspunt geweest bij de bepaling van bouwhoogtes op de percelen.
5.	Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in geval van sloop-nieuwbouw slechts gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Parkeren op het maaiveld is niet meer toegestaan. Indiener verzoekt parkeren op het maaiveld ook toe te staan bij sloop-nieuwbouwprojecten.	Het klopt dat bij een sloop-nieuwbouwproject slechts gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Bij nieuwbouwprojecten worden bovendien geen parkeervergunningen meer verleend voor parkeren in de openbare ruimte. De gemeenteraad hanteert een autoluw beleid waarbij de openbare ruimte voor zoveel mogelijk vrij is van auto's. Het bestaande gebruik van ongebouwde parkeervoorzieningen wordt, zolang er geen sloop-nieuwbouw plaatsvindt, gerespecteerd. Voor zover de onbebouwde parkeervoorzieningen al aanwezig zijn worden deze daarom gerekend als bestaand gebruik en zijn deze dus toegestaan. Ter verduidelijking is artikel 3.2.3, aanhef en onder b, van de regels van het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
6.	In het voorontwerpbestemmingsplan zijn <i>short-stay</i> verblijven niet meer toegestaan. Het is indiener niet duidelijk waarom deze mogelijkheden worden wegbestemd. Juist het gebied rondom Sloterdijk is uitermate geschikt voor expats die gedurende kortere of langere periode(s) in Amsterdam werken of verblijven. Daarmee kan ook wat druk op de binnenstad worden weggenomen. Indiener verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.	Het klopt dat in het voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo short-stay niet meer is toegestaan. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het Overnachtingsbeleid van gemeente Amsterdam, waarbij in beginsel geen nieuwe overnachtingsmogelijkheden worden toegestaan. Overigens wordt hierbij opgemerkt dat momenteel geen exploitatievergunningen voor short stay worden verleend.
7.	Indiener vindt dat de regels zoals die zijn gesteld in artikel 3.5 van de planregels erg ver gaan en bovendien onduidelijk zijn. Zo is niet helder hoe wordt omgegaan met bestaande parkeerplaatsen die in de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen worden ingetekend (3.5, onder a, van de planregels), is het niet duidelijk wanneer de parkeerplaatsen 'voorbereid zijn om een laadpunt te kunnen	Naar aanleiding van de consultatiereacties zijn de randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving verduidelijkt en aangepast. Voor bestaande bouwwerken zijn de regels uit artikel 3.6 uitgezonderd. Dit betekent dat de regels uit artikel 3.6 niet gelden voor bestaande parkeervoorzieningen. De voldoende voorbereiding op de toekomstige aansluiting op een laadpaal (benodigde leidingwerk en capaciteit) houdt in dat de

	aansluiten (benodigde leidingwerk en capaciteit) in de toekomst' (3.5, onder b, van de planregels) en tot slot is het niet helder wat onder 'dakbegroeiing' wordt verstaan (artikel 3.5, onder c, van de planregels. Indiener verzoekt deze regels te heroverwegen dan wel te verduidelijken.	initiatiefnemer binnen zijn perceelsgrenzen alle voorbereidingen moet treffen om een laadpaal te kunnen aansluiten in de toekomst. Het is aan de initiatiefnemer om te onderbouwen in de aanvraag om omgevingsvergunning dat hij aan deze eis voldoet. Voor dakbegroeiing is een definitiebepaling (artikel 1.20) opgenomen: een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De dakbegroeiing kan zowel extensief als intensief zijn.
8.	Indiener vraagt zich af of er in het kader van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan een planschaderisicoanalyse is uitgevoerd. Indiener verzoekt om een kopie daarvan.	Ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan wordt een planschaderisicoanalyse opgesteld. Los daarvan staat het indiener vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade in te dienen als indiener meent planologisch nadeel te ondervinden.

1.

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: reactie consultatieronde
Datum: vrijdag 13 december 2019 16:12:56
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@rocvastgoed.nl]
Verzonden: dinsdag 8 oktober 2019 17:18
Aan: [redacted]
Onderwerp: reactie consultatieronde

de gemeenteraad van Amsterdam,
per adres Grond & Ontwikkeling
t.a.v. [redacted],
per e-mail ([redacted]@amsterdam.nl)

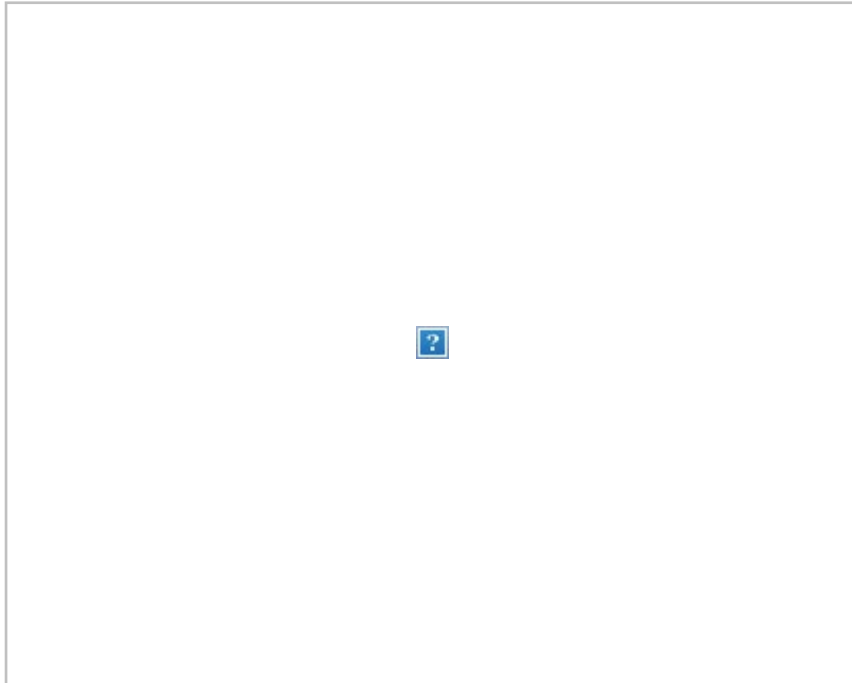
Beste [redacted]

Bij deze mijn reactie, alhoewel ik niet zeker weet of ze allemaal relevant zijn voor het bestemmingsplan

- Is er ruimte voor stopplekken (zoals taxis, koerierbedrijven, AH) aan de straatkant. Je ziet op sommige plekken (zoals bij de gvb), dat deze later zijn ingevoegd.
- Het nieuwe bouwblok snijdt een stukje van de satelliet aan de achterkant van Naritaweg 223 af. Dat lijkt mij onhandig bij optoppen (hetgeen de voorkeur heeft van de gemeente tov nieuwbouw). Zie plaatje hieronder. Kan er niet omheen getekend worden?
- Ik heb begrepen dat bij uitbreiding van een bestaand gebouw (door bijv. optopping) het hele gebouw onder de nieuwe regels gaat vallen. Dit lijkt mij onnodig belemmerend en zal bij bestaande goedlopende kantoorpanden (dat zijn bijna alle nu in gebruik zijnde) er niet snel toe leiden dat er extra woningen bijkomen.

Temeer er bestaande langlopende huurcontracten zijn.

Met vriendelijke groet,



De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

2.

Gemeenteraad van Amsterdam

p/a projectteam Sloterdijk

t.a.v. de heer/mevrouw [REDACTED]

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

Tevens per e-mail: [REDACTED]@amsterdam.nl

FLOW Real Estate B.V.

Tripolis – Building 100

Burgerweeshuispad 101

1076 ER Amsterdam

KvK nr: 59482761 Amsterdam

Datum: Amsterdam, 21 oktober 2019

Betreft: reactie voorontwerpbestemmingsplan “Barajasbuurt e.o.”

Geachte leden van de raad,

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan “Barajasbuurt e.o.” (hierna: “het voorontwerp”) vrijgegeven voor consultatie. Het voorontwerp heeft daartoe van 26 september 2019 tot en met 23 oktober 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het voorontwerp. Van deze gelegenheid maken wij namens Flow Naritaweg 12 B.V. en LVG Nederland B.V. graag gebruik. Flow Naritaweg 12 B.V. en LVG Nederland B.V. zijn erfpachter van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland), sectie K, nummer 2793, plaatselijk bekend als Naritaweg 12, welk perceel in het plangebied is gelegen.

Onze bezwaren tegen het voorontwerp richten zich in het bijzonder tegen het ‘wegbestemmen’ van de uitbreidingsmogelijkheid die ingevolge het thans nog vigerende bestemmingsplan op het perceel rust. Verder vragen wij ons af in hoeverre het voorontwerp daadwerkelijk woningen mogelijk maakt, gelet op de beperkingen die voortvloeien uit de ‘gebiedsaanduiding – geluidzone – industrie’. In het hiernavolgende gaan wij hier nader op in.

Reactie voorontwerp

Wonen

Het doel van het bestemmingsplan is om het plangebied te transformeren van een monofunctioneel kantorengedoeft naar een multifunctioneel woon-werkgebied. Daartoe zijn de maximale bouwhoogtes vergroot en is het toegestaan om ook woningen te realiseren. Wij juichen deze transformatie toe. Echter, de mogelijkheid om ter plaatse feitelijk woningen te realiseren, is planologisch weer zo goed als ongedaan gemaakt doordat aan vrijwel het hele plangebied tevens de aanduiding “geluidzone – industrie” is toegekend. Op gronden gelegen binnen deze zone zijn géén woningen toegestaan. Dit verbod geldt voor woningen alleen dan niet indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een bronmaatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (waarbij overigens niet is aangegeven wat deze voorkeursgrenswaarde zou zijn, wij nemen aan dat men heeft willen aansluiten bij 50 dB(A) op grond van de Wet Geluidhinder).

Deze planregeling heeft tot gevolg dat wij op voorhand niet kunnen bepalen of wonen op onze locatie daadwerkelijk is toegestaan, althans tot de mogelijkheden behoort. Dit is in strijd is met de rechtszekerheid. Voor het nemen van bronmaatregelen zijn wij immers volledig afhankelijk van derden, die moeten instemmen dat dergelijke bronmaatregelen worden getroffen. Dit nog los van het feit dat dergelijke bronmaatregelen perceel overstijgende effecten zullen hebben. Het verlangen van dergelijke (vergaande) maatregelen van een initiatiefnemer alvorens wonen planologisch is toegestaan, is veel te verstrekkend nu het treffen van dergelijke bronmaatregelen buitengewoon kostbaar zal zijn en dit daarom feitelijk het gebruik ten behoeve van 'wonen' binnen het plangebied evident onuitvoerbaar maakt.

In de toelichting op het voorontwerp is niet, althans onvoldoende, aandacht besteed aan deze afhankelijkheid. Ons inziens zouden in het plan – naast de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid (waarbij overigens niet duidelijk is of het realistisch is dat hiervan in de nabije toekomst daadwerkelijk gebruik kan worden gemaakt) – moeten worden voorzien in mogelijkheden voor initiatiefnemers om binnen het plangebied (waaronder ook op ons perceel) – onder voorwaarden – woningen planologisch toe te staan, waarbij de initiatiefnemer het zelf in zijn macht moet hebben (zonder daarbij afhankelijk te zijn van derden/veroorzakers van industriegeluid) om maatregelen te treffen opdat hier daadwerkelijk woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit zou ook volledig in overeenstemming zijn met het doel dat met dit voorontwerp wordt nagestreefd, te weten de realisatie van een multifunctioneel woon-werkgebied. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen.

Uitbreidingsruimte kantoor

Ingevolge het bestemmingsplan "Sloterdijk" rust op ons perceel thans nog de bestemming "Gemengd – 2". Deze grond is onder meer bestemd voor kantoren, bedrijfsruimte en dienstverlening. Daarbij geldt een maximale 'floorspaceindex' van 1.5.

De grootte van ons perceel bedraagt 3.220 m². Ons gebouw is thans (volledig) in gebruik ten behoeve van de functie kantoor/bedrijfsruimte en dienstverlening. Het gaat hier om totaal 3.139 m² BVO.

Gelet op de maximaal toegestane 'floorspaceindex' van 1.5 bestaat er echter nog aanzienlijke uitbreidingsruimte op voornoemd metrage. Immers ingevolge de planregels is op ons perceel nu maximaal 4.830 m² BVO toegestaan ten behoeve van onder meer de functie kantoor. Met deze uitbreidingsmogelijkheid hebben wij bij de aankoop van het recht van erfpacht eind december 2018 ook rekening gehouden.

Uit het voorontwerp volgt dat aan het perceel de bestemming "Gemengd" is toegekend, waarbij onder meer het gebruik ten behoeve van kantoor is toegestaan. Daarbij is echter bepaald dat voor kantoor een maximum BVO geldt van 10% van het maximum BVO dat voor het perceel is toegestaan. Deze laatste eis geldt – zo begrijpen wij – alleen niet voor bestaand gebruik.

Echter, op basis van het huidige planologische regime is nog sprake van een mogelijkheid om de functie kantoor aanzienlijk uit te breiden. Met deze mogelijkheid is in het voorontwerp ten onrechte geen rekening gehouden. Dit klemmt, mede gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt ten aanzien van 'wonen', des te meer, nu weliswaar is voorzien in ruimere bebouwingsmogelijkheden, maar deze ruimere bebouwingsmogelijkheden eigenlijk alleen mogen worden aangewend ten behoeve van de functie wonen, terwijl het vooralsnog niet vaststaat dat ter plaatse wel woningen zijn toegelaten. In zoverre zijn de toegekende ruimere bebouwingsmogelijkheden feitelijk een 'wassen neus' en is er ten opzichte van de huidige planologische situatie juist sprake een beperking.

Wij verzoeken u daarom in het plan te waarborgen dat ongeacht of sprake is van nieuwbouw, verbouw (optopping) dan wel wijziging van bestaand gebruik (inclusief uitbreiding hiervan), onze eerder verkregen rechten (en dus niet alleen het feitelijk bestaande gebruik) ten aanzien van het maximaal toegestane metrage kantoor, bedrijfsruimte en dienstverlening van 4.830 m² BVO wordt geëerbiedigd en mitsdien planologisch wordt geborgd.

Artikel 3.4.1 onder 1

Hoewel uit de planregels van artikel 3.1 volgt dat het de bedoeling is om aan het perceel een ruime bestemming toe te kennen, lijkt artikel 3.4.1 onder i dit weer ongedaan te maken, nu hierin is bepaald dat de gronden en/of bouwwerken uitsluitend mogen worden gebruikt voor functies anders dan wonen als het betreft functies die vallen onder categorie 1, 2 of 3.1 van de Staat van Inrichtingen. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Wij verzoeken u deze planregel te schrappen (voor zover het bedoeld is als een herhaling van artikel 3.1 onder c) dan wel te verduidelijken zodat duidelijk is dat ook de overige functies in artikel 3.1 zijn toegestaan.

Stikstof

In de toelichting van het voorontwerp is nog onvoldoende ingegaan op het aspect 'stikstof' (zie o.a. paragraaf 15.3.1.). Wij verzoeken u om aan dit aspect meer aandacht te besteden, zodat duidelijk is of de toename van het aantal woningen in het plangebied gevolgen heeft voor bepaalde Natura2000 gebieden in de omgeving.

Algemeen

Hierbij maken wij nog een voorbehoud voor het beoordelen van nog niet gedeelde stukken, waaronder oa. de lijst met verplichte dove gevels.

Conclusie

Wij verzoeken uw raad om met onze inspraakreactie rekening te houden door het voorontwerp naar aanleiding van onze reactie aan te passen c.q. te wijzigen, zodat onze bestaande rechten (uitbreidingsmogelijkheden van gebruik) worden gerespecteerd en woningen op onze locatie daadwerkelijk mogelijk worden gemaakt, zonder daarbij afhankelijk te zijn van derden, zoals nu het geval is ten aanzien van het treffen van bronmaatregelen.

Wij zijn graag bereid om onze reactie nader toe te lichten en zien uw berichten met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens Flow Naritaweg 12 B.V. en LVG Nederland B.V.

e: [redacted]@flowrealestate.nl

t: [redacted]

3.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@samsamoffices.com]

Verzonden: maandag 21 oktober 2019 16:41

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Brief dd. 25 september 2019 inzake consultatie voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo

Geachte heer [redacted],

Naar aanleiding van uw brief dd 25 september, jl berichten wij u als volgt:

De onderstaande toevoegingen zijn gebaseerd op:

1 Het mandaatsbesluiten van Burgemeester en Wethouders dd 9 december 1998 en 10 februari 1999 inzake de aanpassing van de FSI naar 1.5 (zie bijlage 1)

2 De erfpacht overeenkomsten dd 8 december 1994 (uitgifte grond), 22 december 1999 en de door u genoemde van 7 december 2016. Alle in uw bezit.

Het door u aangeleverde overzicht dient te worden aangevuld dan wel aangepast. Hieronder volgt de samenvatting van de aan te passen/vullen punten:

A inzake horeca:

Er staat: horeca van 401 m2. Wat ontbreekt is dat deze horeca uitgebreid mag worden naar 444 m2. Tevens ontbreekt het terras van 50m2. (Voor beide punten zie erfpacht ovk dd 7 december 2016, art 9B.2 blz. 6/7)

B: Inzake het totale perceel:

Het totale perceel bestaat, conform de erfpacht overeenkomsten, uit twee percelen.

Perceel I: Dit bestaat uit bebouwing en parkeren conform de oorspronkelijke uitgifte en erfpacht ovk dd 8 december 1994

Perceel II is later toegevoegd. Dit perceel is 1537 m2 groot en is bestemd voor parkeren (28) (zie art 9 B3 blz 7 dd 7 december 2016)

Ter verduidelijking is de tekening erfpacht uitgifte Arlandaweg toegevoegd als bijlage 2.

De totale grootte van beide percelen is 4272m2. (zie art.8 blz 6 Erfpacht ovk 7 december 2016)

C Vermelding van de mogelijkheid tot uitbreiding met een FSI naar 1.5 conform de bovengenoemde mandaatbesluiten

Ervan uitgaande u te hebben geïnformeerd zien wij de aanvullingen/aanpassingen gaarne tegemoet,

Bijlagen:

- 1 Kadaster inschrijving erfpacht ovk 22 december 1999
- 2 tekening erfpacht uitgifte Arlandaweg

--

Met vriendelijke groet (Kind regards),

██████████ | Manager

<https://samsamoffices.com/>

██████████

██████████



De vermelde informatie en bijgevoegde documenten zijn van algemene aard en zijn niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend die gebruikt kunnen worden ten nadele van SamSam. De informatie verzonden in dit bericht of het document bijgevoegd aan dit bericht is vertrouwelijk en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden is, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van SamSam B.V., niet toegestaan.

Indien dit bericht niet aan u is gericht, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend het bericht te retourneren aan de verzender en het origineel en eventuele kopieën te verwijderen en te vernietigen.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

4.

Gemeenteraad van Amsterdam
p.a. Grond & Ontwikkeling
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

RW Naritaweg Amsterdam B.V.
Reggesingel 2
Postbus 319 7460 AH Rijssen
T +31 548 226100
F +31 548 542500
KvK 70065225

E-mail: [REDACTED]@amsterdam.nl

Datum : 21 oktober 2019

Referentie : 1910-1093

Betreft : reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt eo

Geachte leden van de raad, geachte heer, mevrouw [REDACTED]

Per brief van 25 september 2019 heeft u ons geïnformeerd over het voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt eo. In uw brief heeft u ons gevraagd de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op het door ons gepachte perceel Naritaweg 10 te controleren. Ook heeft u ons in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

In uw brief heeft u ten aanzien van het door ons gepachte perceel opgenomen:

Adres	Naritaweg 10
Brutovloeroppervlakte	8.120 m ²
Functie	Kantoorpand
Bron	Akte van uitgifte erfpacht d.d. 20-12-1989

Deze gegevens zijn correct.

Wij hebben kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt eo. In de eerste plaats willen wij onze waardering uitspreken voor de wijze waarop u in dit plan ruimte biedt voor de door ons beoogde herontwikkeling van het perceel Naritaweg 10. Het voorontwerp legt een goede basis voor de transformatie van het gebied naar een multifunctioneel en levendig woon-werkgebied.

Over de beoogde herontwikkeling van het perceel Naritaweg 10 zijn wij al enige tijd op constructieve wijze met uw gemeente in gesprek. In het voorontwerp bestemmingsplan zien wij dat de beoogde herontwikkeling op hoofdlijnen in het bestemmingsplan is verwerkt. Ten aanzien van een zorgvuldige en werkbare planologische inpassing is het echter nog wel van belang dat wij tot nadere afstemming met elkaar komen. Het lijkt ons goed dit in een gesprek te doen. Hiervoor maken we op korte termijn een afspraak met dhr. / mw. [REDACTED] van de afdeling Grond & Ontwikkeling.



Met vriendelijke groeten,
namens RW Naritaweg Amsterdam B.V.



5.

Van: [REDACTED] | Annexum [mailto:[REDACTED]@annexum.nl]
Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 15:52
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: voorontwerp BP Barajasbuurt - Naritaweg Amsterdam

Geachte heer [REDACTED],

Wij ontvingen uw brief d.d. 25 september jl., kenmerk 2019-11082, inzake het voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt - Naritaweg Amsterdam. Wij hebben de voorgenomen aanpassingen bestudeerd en onderstaand treft u onze reactie voor wat betreft ons gebouw aan de Naritaweg 211-221 te Amsterdam.

Er wordt gevraagd of de gegevens van de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op ons perceel correct in voornoemde brief zijn weergegeven. In antwoord op uw vraag kunnen we u hierbij mededelen dat de genoemde gegevens niet volledig en niet correct zijn.

De gegevens van de huidige situatie zijn als volgt:

- Het gebouw is thans groter dan in uw brief staat vermeld, namelijk 3.357 m2 B.V.O.
- De huidige parkeerfunctie, zowel onder het gebouw als op het buitenterrein, wordt niet genoemd in de huidige functie en dient tevens te worden opgenomen.
- Conform het vigerende bestemmingsplan heeft het complex de bestemming gemengd-2 (zie bijlage). In uw brief staat echter uitsluitend de functie/gebruiksmogelijkheid kantoor. Dat is niet correct.

Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat de in het vigerende bestemmingsplan genoemde uitgangspunten, waaronder maar niet uitsluitend de gebruiksmogelijkheden en de maximale toegestane bouwhoogte, volume en bebouwingsvlak minimaal dienen te worden gerespecteerd in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. In geval dat niet wordt opgenomen zal dat nadelige gevolgen (kunnen) hebben voor de huidige waarde, dan wel waardeontwikkeling in de toekomst, waarvoor wij de gemeente aansprakelijk zullen houden.

Wij verzoeken u bovenstaande gegevens aan te passen en ons daarvan een afschrift toe te sturen. Voor zover rechtens vereist maken wij hierbij bezwaar tegen de door u genoemde uitgangspunten voor ons gebouw en bijbehorende grond en daarmee tegen het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

Voor de goede orde delen wij u nog mede dat Annexum Beheer optreedt als rechtsgeldig vertegenwoordiger van Vastgoed Fundament Fonds N.V. en beheerder van het fonds.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging van deze email.

Wij vertrouwen erop u namens het Vastgoed Fundament Fonds NV voldoende te hebben geïnformeerd en vernemen graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



World Trade Center
G-Toren
Strawinskylaan 485
1077 XX Amsterdam

Tel. : +31 (0)20 572 01 73
Fax : +31 (0)20 572 01 02
mob: +31 (0)65 252 04 05
Mail: [REDACTED]@annexum.nl

Postbus 79032
1070 NB Amsterdam
Nederland



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

www.annexum.nl

Disclaimer e-mail

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. Annexum sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. Annexum garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

6.

Retouradres: Bezuidenhoutseweg 27-29 | 2594 AC Den Haag

Gemeente Amsterdam

Grond & Ontwikkeling t.a.v. 

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

Betreft: Reactie voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt e.o.

22 oktober 2019

Geachte leden van de raad,

Op 26 september 2019 heeft het college van Burgermeester en Wethouders het voorontwerpbestemmingsplan "Barajasbuurt e.o." vrijgegeven voor consultatie. Tot en met 23 oktober 2019 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen om eigenaren in de gelegenheid te stellen een reactie te geven. Van deze gelegenheid maken wij namens HP Beheer B.V. graag gebruik. HP Beheer B.V. is erfpachter van het perceel kadastraal bekend als gemeente Sloten (Noord-Holland) STN02 - K - 2792 (Naritaweg 14). Dit perceel is in het plangebied gelegen in deelgebied Naritalaan Oost. Local Development B.V. is gemachtigd door HP Beheer B.V. zoals blijkt uit Bijlage 2.

Onze reactie op het voorontwerp is drieledig. Ten eerste reageren wij op de verzochte controle van het bestaande gebruik, ten tweede reageren wij inhoudelijk op het voorontwerp bestemmingsplan en ten derde delen wij graag de extra kansen die wij voor dit gebied zien.

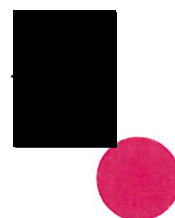
1. Controle bestaande bebouwing en gebruik

Vanuit de gemeente zijn volgende gegevens gebruikt bij het vaststellen van het bestaand gebruik:

Adres	Naritaweg 14
Brutovloeroppervlakte	5.783 m2
Functie	Bedrijfsruimte met kantoor en productie- en expeditieruimte
Bron	vergunningen met kenmerk B1/2737BWA1991 en B01/06222007

Conform NEN meetstaat die is bijgevoegd aan deze zienswijze bedraagt het huidige metrage **5853,0 m² BVO**.

Wij verzoeken de gemeente dit metrage in het voorontwerpbestemmingsplan te verwerken.



Uitbreidingsruimte kantoor

Het huidige bestemmingsplan "Sloterdijk" rust op ons perceel thans de bestemming "Gemengd -2". Deze grond is bestemd voor onder andere kantoren en dienstverlening.

Op het perceel staat een minimum FSI van 1,0 en maximum FSI van 1,5 voorgeschreven. Ons perceel STN02 - K - 2792 is 5.095 m² groot. Dit betekent dat momenteel het maximaal realiseerbare BVO 7.642,5 m² is. Bij de aankoop en overname van het erfpachtcontract is rekening gehouden met dit maximaal realiseerbare volume.

In de nieuwe situatie wordt bestaand gebruik en volgens gebouwaanduiding [sba 2] 5 tot 10% van de functies onder artikel 3.1 c t/m j toegestaan. Dit betekent dat de ongebruikte ruimte in het huidige voorontwerpbestemmingsplan zou komen te vervallen, wat voor ons een te grote beperking van onze rechten is en daarom onacceptabel.

Wij verzoeken u om deze omissie te herstellen en het maximaal te realiseren volume onder de huidige definitie van "Gemengd-2" , i.e. BVO 7.642,5 m², te behouden in het nieuwe bestemmingsplan.

2. Reactie voorontwerp

De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn bedoeld om Sloterdijk te transformeren van een monofunctioneel kantorengedrag naar een multifunctioneel, duurzaam en geïntegreerde levendige stadswijk. Het bestemmingsplan is er met name op gericht om woningen toe te voegen aan het gebied. Wij staan achter deze ambitie en juichen dergelijke ontwikkelingen in het kader van duurzame stadsontwikkeling toe. Wel zijn er een aantal punten waar wij verbeteringen en kansen zien.

Geluid en wonen

In de MER Haven-Stad staat dat de geluidsbelasting tweeledig is. 1) Belasting vanuit spoor (op hoogte) (>65 dB) en industrielawaai (>60 dB). In de MER worden maatregelen voorgesteld, waaronder het gebruik van de Crisis- en Herstelwet, de Stad- en Milieubenadering en de Zeehavennorm. In het voorontwerpbestemmingsplan "Barajasbuurt e.o." worden verder dove gevels verplicht, om te voldoen aan de geldende eisen. Wij verzoeken de gemeente aan te geven hoe zij wel voorzien in een succesvolle wijziging van het bestemmingsplan met het oog op onze zekerheid om hier straks te kunnen ontwikkelen.

Graag ontvangen wij daarnaast een verdere toelichting in de exacte geluidsbelasting en -bronnen. De MER gaat bijvoorbeeld uit van spoorgeluid vanaf 25 meter hoogte, terwijl de Hemboog maximaal 12 meter hoog is en ter hoogte van Naritaweg 14 9,0 meter, waardoor overkluizen niet op voorhand uit te sluiten is.).

In de Leefomgevingsfoto ontbreekt overigens een specifieke geluidsbron voor het industrielawaai. We verzoeken u deze informatie te verstrekken.



Behoud Plesostraat

De noodzaak van het behoud van de volwaardige tweebaans autoweg aan de noordzijde van de buurt "Naritalaan Oost" (Plesostraat) is vooralsnog onduidelijk. Een verbinding richting station Sloterdijk en een ontsluiting van de ontwikkelingen aan de spoorzijde is uiteraard logisch. Hier zou in onze ogen ook een loop- en fietsroute of fietsstraat kunnen volstaan, eventueel in combinatie met éénrichting autoverkeer en ruimte voor calamiteitenverkeer. De bouwvlakken kunnen dan in lijn worden gebracht met de rest van de percelen op de huidige Naritaweg. Dit leidt tot een groter bouwvolume, in lijn met het streven van de gemeente Amsterdam om Sloterdijk te verdichten.

Perceel Haga Lyceum

Gezien de actuele media-aandacht voor het Haga Lyceum en de aparte ruimtelijke ontwikkeling die hier wordt voorgesteld ontvangen wij graag een toelichting waarom dit perceel een aparte procedure doorloopt en wat het beoogd gebruik is. Het voorgestelde bestemmingplan is niet strijdig met het huidige gebruik "Gemengd – 2" - maatschappelijke dienstverlening.

Stikstof

Beoogde ontwikkelingen lijken op voorhand niet mogelijk op basis van het huidige stikstofbeleid. Graag ontvangen wij een toelichting van de gemeente hoe zij collectieve maatregelen om hier wel aan te kunnen voldoen voorziet.

Aanvullende eisen

1. Ruimtelijke kwaliteit

Wij vragen ons af of er in aanvulling op het bestemmingsplan nog aanvullende ruimtelijke en kwalitatieve eisen worden geformuleerd, zoals -maar niet uitsluitend- het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit in Sloterdijk I Zuid (Westerpark Noord).

2. Stadsverwarming

In het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er gasloos gebouwd gaat worden en dat andere warmtebronnen moeten worden onderzocht. Wij begrijpen dat in de BENG-systematiek de gelijkwaardigheid van stadsverwarming niet mag worden meegenomen. Hierdoor ontstaat een nagenoeg onhaalbare situatie. We verzoeken de gemeente om hier flexibiliteit in het bestemmingsplan in te bouwen.

3. Kansen

Rondom station Sloterdijk is een hoogstedelijk gebied beoogd. In de Ontwikkelstrategie Haven-Stad en in de Visie Sloterdijk Centrum worden tussen de 2.500 (slechtste scenario) tot maximaal 7.500 woningen (beste scenario) toegevoegd op 0,8 km². Dit komt overeen met 4.000 tot 12.000 inwoners voor Sloterdijk Centrum in de toekomst (Amsterdam heeft gemiddeld 1,6 bewoners per huishouden).



22 oktober 2019

In stedelijke wijken als De Pijp (23.000) en de Staatsliedenbuurt (26.500) ligt de bevolkingsdichtheid veel hoger. Deze buurten zijn bovendien omringt door andere stedelijke buurten en integraal onderdeel van het stedelijk weefsel. Sloterdijk mist deze context: grenzend aan de haven, bedrijventerreinen en omringt door grootschalige infrastructuur.

Wij zouden daarom graag een grotere ambitie zien om een grootstedelijke centrumontwikkeling op de multimodale knoop Sloterdijk te realiseren. Sloterdijk Centrum kan daarmee op korte termijn een grotere bijdrage leveren aan de behoefte aan duurzame en betaalbare woningen in de stad. Wij vragen daarom de bouwhoogte te verhogen naar 50 meter aan het spoor en het totale ontwikkelvolume te verhogen naar circa 24.000 m² BVO.

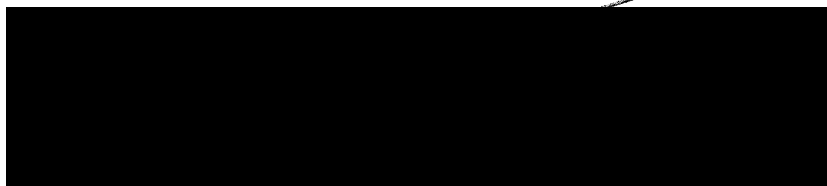
Tenslotte hebben wij begrepen dat nog niet alle bijlages en onderleggers van het bestemmingsplan compleet zijn. Wij kunnen onze zienswijze pas volledig indienen op het moment dat deze stukken beschikbaar zijn.

Wij zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens HP Beheer B.V.

Local Development B.V.

A large black rectangular redaction box covering the signature area. Above the box, there are two thin, dark, diagonal lines that appear to be remnants of a signature or a stamp.

Bijlage 1 – NEN meetstaat

Bijlage 2 – Machtiging HP Beheer B.V.

7.



AANGETEKEND

Gemeenteraad van de
Gemeente Amsterdam
p/a Projectteam Sloterdijk
T.a.v. [REDACTED],
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Tevens per e-mail: [REDACTED]@amsterdam.nl

onderwerp : Reactie op voorontwerp bp Barajas eo
uw referentie : NL.IMRO.0363.B1901BPGST-VO01

23 oktober 2019

Geachte heer, mevrouw,

Namens Nieuw-West C.V., gevestigd aan het Molenpad 5 (1016 GL) te Amsterdam dien ik hierbij een reactie in naar aanleiding van de terinzagelegging van bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. De stukken liggen met ingang van 26 september 2019 voor een termijn van 4 weken ter inzage. Deze reactie is derhalve tijdig ingediend. Cliente heeft als erfpachter/rechthebbende van Heathrowstraat 3-5 te Amsterdam, gelegen in het plangebied, een belang bij het indienen van een zienswijze.

Plangebied

Nieuw-West C.V. meent in de eerste plaats dat Heathrowstraat 10-12 ten onrechte buiten het plangebied is gehouden, dan wel dat een goede motivering daarvoor ontbreekt. Dit is relevant, nu de herontwikkeling van Heathrowstraat 3-5 naar de mening van Nieuw-West C.V. door de plannen voor Heathrowstraat 10-12 wordt benadeeld.

Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om een integrale (stedenbouwkundige) afweging te maken voor de herontwikkeling van Heathrowsrtaat 10-12 en 3-5, waarbij ook de

Herengracht 514 · 1017 CC Amsterdam · www.roheadvocaten.nl
office@roheadvocaten.nl · t+31 20 737 01 28 · f+31 20 850 92 20 · KvK: 34.36.86.80

Iedere aansprakelijkheid van Rohe Advocaten, vennoten en medewerkers is beperkt tot het bedrag dat wordt uitgekeerd onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Any liability of Rohe Advocaten, its partners and its employees shall be limited to the amounts paid under the professional liability insurance.

wijze waarop mogelijke herontwikkeling van die percelen op elkaar inwerken kan worden beschouwd.

Die mogelijkheid is vanwege een eigen planprocedure voor Heathrowstraat 10-12 nu niet gegeven terwijl een steekhoudende motivering daarvoor in het voorontwerp-bestemmingsplan Barajas e.o. ontbreekt. Nu, zoals Nieuw-West C.V van het Projectteam heeft begrepen de procedure voor Heathrowstraat 10-12 op zeer korte woprdt opgestart, verzoekt zij u dit plangebied in het ontwerp-bestemmingsplan Barajasburrt e.o. mee te nemen.

Reactie op concept-visie

Haar bezwaren tegen de plannen voor Heathrowstraat 10-12 en de wijze waarop die plannen in strijd zijn met de concept-visie Sloterdijk Centrum, heeft Nieuw-West C.V. uiteengezet in haar reactie op de Concept-Visie. Daaruit blijkt ook het belang de beide percelen in hun onderlinge samenhang te beschouwen, hetgeen nu niet is gebeurd. Voor zover relevant, verzoekt zij u deze eerer gegeven reactie die als **bijlage 1** aan dit stuk is gehecht, hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Zij heeft in de reactie op concept-vise voor Sloterdijk-Centrum tevens enkele bezwaren ingediend tegen de bouw- en ontwikkelmogelijkheden die in dat document aan Heathrowstraat 3-5 worden toegekend. Zij verzoekt u ook op dit punt de concept-visie hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

Voor wat betreft de concept-visie Sloterdijk Centrum heeft zij onder meer bezwaar gemaakt tegen het FSI dat daarin aan Heathrowstraat 3-5 is toegekend, en het toegelaten bebouwingspercentage van 50% . Het FSI is bijzonder laag, ten opzichte van het FSI en/of bebouwingspercentage dat aan de aanpalende percelen parallel aan de Haarlemmerweg is toegend. Nieuw West C.V. komt daardoor niet uit met de plannen die zij voor herontwikkeling heeft. Voor zover de Concept-Visie Sloterijdk Centrum aan het bestemmingsplan Barajasweg en de daarin opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden ten grondslag is gelegd, gelden de bezwaren van Nieuw-West C.V. ook voor het bestemmingsplan.

Concrete bezwaren tegen voorontwerp-bestemmingsplan

In het bijzonder maakt Nieuw-West C.V. bezwaar tegen de bouwvoorschriften die in de planvoorschriften en de plankaat zijn opgenomen en die de bouw mogelijkheden in b.v.o. beperken tot maximaal 24.000 m². Dit is ten opzichte van de concept-visie Sloterdijk en het daarin opgenomen FSI voor dit perceel een nóg verdere beperking.

Tot slot

Los van deze concrete bezwaren stelt Nieuw-West C.V. voor op zeer korte termijn met elkaar in overleg te treden, zodat zij haar concrete plannen met betrekking tot gebruik en bouwen kan toelichten, om deze bouw en gebruikswensen eenduidig in het op te stellen voorontwerp mee te nemen. Graag bespreekt zij dan met u ook de afstemming tussen de ontwikkeling van Hathrowstraat 10-12 en 3-5 in hun onderlinge samenhang.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted name]

advocaat

Bijlage 1



AANGETEKEND

College van burgemeester en wethouders
Van de Gemeente Amsterdam
T.a.v. Project Team Sloterdijk Centrum
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Tevens per e-mail: Sloterdijk-Centrum@amsterdam.nl

**onderwerp : Reactie Belanghebbende Heathrowstraat 3 en 5 op
concept-visie 2040 Sloterdijk-Centrum**

datum	:	1 juli 2019
--------------	----------	--------------------

Geacht college,

Namens Nieuw-West C.V., gevestigd aan het Molenpad 5, 1016 GL te Amsterdam, erfpachter van de percelen Heathrowstraat 3 en 5 en eigenaar van de opstallen daarop (hierna "Belanghebbende"), reageer ik hierbij op de Concept Visie Sloterdijk-Centrum. De percelen Heathrowstraat 3 en 5 zijn gelegen in het deelgebied "Sloterdijk-Centrum" / "Buurt 5 / Haarlemmervaarbuurt". Het deelgebied is onderdeel van een groter gebied waarvoor uw gemeente een transformatie naar woon-werkgebied voorziet. Onlangs gaf de ontwikkelaar van het direct naast Heathrowstraat 3 en 5 gelegen Heathrowstraat 10, samen met de gemeente een presentatie over het voornemen tot herontwikkeling van Heathrowstraat 10, het project "Floating Gardens". En passant presenteerde de gemeente daar een concept-visie voor het gebied met de contouren voor de herontwikkeling van genoemde percelen aan de Heathrowstraat. Belanghebbende stelt vast dat dat zij in haar ontwikkelmogelijkheden ten opzichte van de (direct) aangrenzende percelen ernstig wordt beperkt en dat zij wordt benadeeld door de ontwikkelmogelijkheden die de concept-Visie voor het direct aangrenzende perceel Heathrowstraat 10 toestaat. Deze reactie is gericht tegen dit onderdeel van de concept-Visie. Belanghebbende verzoekt u deze niet vast te stellen dan wel deze met inachtneming van haar belangen gewijzigd vast te stellen. Zij licht dit hierna toe.

Herengracht 514 · 1017 CC Amsterdam · www.roheadvocaten.nl
office@roheadvocaten.nl · t +31 20 737 01 28 · f +31 20 850 92 20 · KvK: 34.36.86.80

Iedere aansprakelijkheid van Rohe Advocaten, vennoten en medewerkers is beperkt tot het bedrag dat wordt uitgekeerd onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Any liability of Rohe Advocaten, its partners and its employees shall be limited to the amounts paid under the professional liability insurance.

Plannen voor herontwikkeling Heathrowstraat 10

Op 21 juni 2019 heeft de eigenaar/ontwikkelaar van het perceel Heathrowstraat 10 te Amsterdam (hierna: "Synchroon") samen met de gemeente een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd. Onderwerp was het plan voor de herontwikkeling van enkel dat perceel, het project "Floating Gardens". Het beoogde project voorziet in onder meer een basisschool en een groot aantal appartementen.

Heathrowstraat 10 grenst direct aan de percelen van Belanghebbende (Heathrowstraat 3 en 5). Op de rand van de perceelsgrens tussen deze percelen is men voornemens een toren van ca. 60 meter hoog te realiseren. Desgevraagd kon de gemeente niet aangeven op welk concreet, vastgesteld beleid het toekennen van deze hoogte (en het kennelijk toegekende FSI) voor deze kavel is gebaseerd.

Concept-Visie 2040 Sloterdijk Centrum

Wel is kennelijk inmiddels in concept een visie voor het gebied Sloterdijk-Centrum gereed gekomen. Hiervan heeft de gemeente tijdens de voorlichtingsavond van 21 juni jl de pagina's 60 en 61 overgelegd. Belanghebbende begrijpt het zo, dat deze Visie op korte termijn ter vaststelling aan uw college wordt voorgelegd en als onderlegger zal dienen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

Totstandkoming concept-visie in strijd met zorgvuldigheid en evenredigheid

Belanghebbende verzoekt u deze Visie vooralsnog niet vast te stellen. Belanghebbende maakt met name bezwaar tegen het feit dat zij als Belanghebbende in het gebied niet is betrokken bij het opstellen van de Visie. Haar belangen zijn daarbij dus niet of onvoldoende meegewogen.

Dit terwijl uit eerdere stukken volgt dat de gemeente – vanwege het ontbreken van een relevante grondpositie in het gebied – in samenwerking met de rechthebbenden in het gebied de plannen voor het gebied gaat uitwerken. Het is onzorgvuldig dat Belanghebbende en haar belangen niet bij de planvorming voor het gebied zijn betrokken. Als dat al is gebeurd, is daaraan onjuist gewicht toegekend wat eveneens in de weg staat aan vaststelling van de Visie op dit moment.

Een en ander klemte te meer nu de gemeente die samenwerking kennelijk wel met Synchron is aangegaan: die presenteerde op 21 juni 2019 een compleet 'VO', inclusief wervende architectonische beelden. Over dit VO heeft tot vrijdag 21 juni 2019 geen enkele communicatie plaatsgevonden met de eigenaren van het buurperceel, hoewel het plan grote consequenties heeft vanwege het direct fysiek als ook stedenbouwkundig ruimtelijk beslag dat wordt gelegd op het naastgelegen perceel van Belanghebbende. Het VO is dermate ver uitgewerkt dat is uitgesloten dat dit in een week is verzonnen. De manier waarop het programma van de school erin is geïntegreerd, het geringe aantal auto's in de garagevoorziening en de extreem hoge FSI, duiden allen op een langdurig planningsproces en op een hechte samenwerking tussen gemeentelijke procesmanager en stedenbouwkundige enerzijds en opdrachtgever Synchron haar (4!) architecten anderzijds.

Belanghebbende vermoedt een langdurige samenwerking tussen gemeente en Synchron, zonder dat zij daarin op enig moment is gekend. Het plan keert één op één terug in de concept-Visie die pas 21 juni 2019 wereldkundige is gemaakt aan andere stakeholders in het gebied.

Belanghebbende maakt ernstig bezwaar tegen deze gang van zaken en de wijze waarop in de concept-visie haar belangen zijn gemarginaliseerd ten gunste van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel van Synchron.

Stedenbouwkundige bezwaren tegen de Concept-Visie

De stedenbouwkundige visie voor de oostwest lopende Arlandaweg gaat ervan uit dat er gebouwd wordt aan de rooilijn langs deze weg. Zonder aanleiding of toelichting wordt hiervan enkel voor het perceel van Synchron afgeweken.

Dit is des te onredelijker nu de gekozen hogere bebouwing langs de Arlandaweg een logische stedenbouwkundige oplossing: de bebouwing aan de weg is hoger dan de bebouwing op de zuidelijke strook erachter. Alle hogere gebouwen zijn dus voorzien aan de noordzijde van de bebouwingskavels, alleen de 64 meter hoge bebouwing op de Synchron-kavel is voorzien op de zuidkant van de kavel, waardoor er over de rest van de kavel (en over de buurkavel vanaf het middaguur) een enorme schaduw wordt geworpen. Dit is vanuit stedenbouwkundige overwegingen van het minimaliseren van de belemmering van bezonning geen goed uitgangspunt.

De FSI-getallen in de strook langs de Arlandaweg lopen vanaf de oostzijde van een bestaand gebouw met 2,6; op via 4,5; nog een keer 4,5; 5,5; 6; via 4; op naar uiteindelijk 6,4 (!) voor het project van Synchron. De FSI 4 is tussen deze oplopende waarden een vreemde eend in de bijt en is "gegund" aan de kavel van Belanghebbende, naast de kavel van Synchron. In de kennelijk gekozen stedenbouwkundige opbouw ligt het in de rede dat de kavel van Belanghebbende een FSI tussen de 5,5 en 6,4 krijgt.

Het toekennen van een FSI van 6,4 aan de kavel van Synchron is stedenbouwkundig geen logische keuze. Het Synchronkavel op zichzelf beschouwd is in deze omgeving een buitengewoon smal formaat kavel. Daardoor is voor het realiseren van de FSI niet alleen een exceptionele hoogte nodig, maar ook een footprint waardoor stedenbouwkundig gezien te smalle marges worden aangehouden met de buurkavel. De hoogte van 64 meter wordt voorgesteld op minder dan 6 meter afstand van de erfgrans met de buurkavel: dit is een stedenbouwkundig unicum. Temeer als daarbij wordt bedacht dat de planontwikkeling zich tot nu toe geheel buiten het beeld van Belanghebbende heeft voltrokken. Dit geldt ook voor het gebruik van de gezamenlijke oprit van beide percelen, wat zonder enige vorm van overleg is ingetekend.

De FSI voor het Synchron kavel, 6,4, is tot op de tiende precies aangegeven. Belanghebbende meent dat dit er ook weer op wijst dat het bouwplan en de nu gepresenteerde concept-Visie nauwlettend op elkaar passend zijn gemaakt.

De kavel van Synchron en de daar direct naast gelegen kavel van Belanghebbende, kunnen in feite niet los van elkaar worden beschouwd. Zij vormen samen één bebouwingsvlek, die niet wordt opgedeeld door enige openbare route of weg, zoals dat voor alle overige los van elkaar benoemde kavels in deze strook geldt.

Als de kavels van Synchron en de buurkavel samen beschouwd zouden worden (en dat is in de gekozen systematiek voor de hand liggend) zouden de opgetelde FSI's, namelijk 6,4 en 4 eerlijk en evenwichtig moeten worden verdeeld, waaruit voor elk een FSI van 5,3 zou voortvloeien.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan en zal Belanghebbende zich niet neerleggen bij de ontwerp-Visie 2040 Sloterdijk-Centrum, meer specifiek met de daarin opgenomen plannen voor Haarlemmervaartbuurt.

Belanghebbende verzoekt u daarom nog niet over te gaan tot vaststelling van deze Visie die onzorgvuldig, onevenredig en in strijd met eerdere beleidsuitgangspunten voor dit gebied tot stand is gebracht. Tevens verzoekt zij u de besluitvorming voor een omgevingsvergunning of een postzegelbestemmingsplan voor de ontwikkeling van Heathrowstraat 10 aan te houden, totdat partijen overeenstemming hebben bereikt over de gehele herontwikkeling van Heathrowstraat 3, 5 en 10, die gezien het voorgaande niet los van elkaar zijn te beschouwen.

Belanghebbende kijkt uit naar een spoedige reactie op dit schrijven en treedt graag met u in overleg om voor deze percelen snel tot een evenwichtige visie te komen met voldoende draagvlak bij alle direct-belanghebbenden.

Met vriendelijke groet,



advocaat

8.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@dev-realestate.com]

Verzonden: woensdag 23 oktober 2019 21:20

Aan: [redacted]

CC: [redacted]; [redacted]@aroundtownholdings.nl'; [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Reactie Florisse Travelport op voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt e.o.

Geachte heer/mevrouw,

Begin oktober ontvingen wij uw brief 'Consultatie voorontwerpbestemmingsplan Barajasbuurt eo', met kenmerk 2019-11085, d.d. 25 september 2019. In deze brief nodigt u Florisse Travelport B.V., als eigenaar van het perceel Radarweg 501-519 uit tot het geven van een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt eo, met kenmerk NLIMR0.0363.13190113PGST-V001. Dit uiterlijk vandaag, 23 oktober 2019. Namens onze opdrachtgever, Florisse Travelport B.V, sturen wij u hierbij reactie op dit voorontwerp bestemmingsplan toe.

Graag ontvangen wij van u een ontvangstbevestiging, en blijven uiteraard graag op de hoogte van de behandeling van onderstaande punten.

1. Algemeen

- Wij zien in de afgelopen periode dat we gezamenlijk met de projectgroep Sloterdijk Centrum nog bezig zijn om de ontwerputgangspunten scherp te krijgen. Op een aantal punten wordt er ook nog gesproken over zaken die in het voorontwerp bestemmingsplan vast worden gesteld, of althans waar het de intentie gaat zijn dit vast te stellen in het definitieve bestemmingsplan. Wij verzoeken u in overweging te nemen om in het bestemmingsplan ruimte te creëren om invulling te geven aan dit verkennende proces. Dit geldt *onder andere* voor onderstaande opmerkingen omtrent maximale aantallen BVO's en verhouding percentages wonen en niet wonen.

2. Bestaande bebouwing en gebruik:

- Bruto Vloer Oppervlakte (BVO): Het door u opgenomen Bruto Vloeroppervlak is incorrect. Het correcte Bruto vloeroppervlak bedraagt 5.785 m2 BVO. Indien u dit wenst kunnen we u een rapportage hiervan toezenden.
- Functie (1): De door u opgenomen functie, te weten, kantoor, is correct. Echter, u noemt deze tevens als zijnde de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden. Conform het huidige vigerende bestemmingsplan is dit incorrect, gezien dit bestemmingsplan uit gaat van de functie 'Gemengd 5', welke breder is dan enkel kantoren. Wij gaan ervan uit dat, totdat er een nieuw bestemmingsplan van toepassing is, het bestaande bestemmingsplan als wettelijk kader geldt.
- Functie (2): In uw brief heeft u de huidige functie gelimiteerd tot het bestaande kantoorgebouw. Echter, in de basis wordt er tevens parkeren toegestaan op het perceel als totaal, en het hiervoor aangewezen gedeelte wordt ook als zodanig gebruikt.

3. Reactie voorontwerp bestemmingsplan

2.1. Opmerkingen op artikel 3.2.1. 'Randvoorwaarden voor bouwen':

- Artikel 3.2.1., lid f: *'Maximale bruto vloeroppervlakte: zoals op verbeelding aangegeven'*: Dit betreft 23.800 m2 BVO. In eerdere afspraken is het getal 24.000 m2 BVO genoemd. Daarmee is het voorontwerp bestemmingsplan niet in lijn met de gemaakte afspraken met de project Sloterdijk Centrum omtrent volume. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2.2. Opmerkingen op artikel 3.2.2. 'Regels vanwege geluid en trillingen':

- Artikel 3.2.2, lid a: *'Bebouwing dient voorzien te zijn van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies, voor zover deze is opgenomen in de lijst van dove gevels in Bijlage PM'*: Dit is voor ons niet te beoordelen, gezien er bij ons nog geen bijlage bekend is. Graag deze alsnog ter beschikking stellen, inclusief een passende termijn waar binnen wij de mogelijkheid hebben hierop te reageren.

2.3. Opmerkingen op artikel 3.2.3. 'Regels voor parkeren'

- Artikel 3.2.3, lid b: *'Voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende eisen'*:
 - *Alleen binnen bouwvlak toegestaan*: Hiermee wordt de afmeting aan de oostzijde van het bouwvlak gelimiteerd tot dezelfde 7,5 meter afstand tot de

perceelsgrens als dat het bouwvlak op maaiveld dat moet zijn. Wij begrijpen dat dit te maken heeft met het feit dat er alhier een bepaalde inrichting op maaiveld gewenst is die mogelijk een bepaalde gronddekking nodig maakt. Wij stellen voor om de afmeting van eventueel ondergronds parkeren alhier niet te limiteren, maar een ambitie uit te spreken m.b.t. de maaiveldinrichting erboven. Initiatiefnemer staat open voor een dialoog hieromtrent en ziet een passend inrichting van het maaiveld als kwaliteit verhogend, maar heeft moeite met de limiterende werking die dit artikel met zich mee brengt.

- *Wanneer niet volledig onder maaiveld , minimale afstand van 5 meter tot grens bouwvlak:* De gemeente beseft nemen wij aan dat er hoogteverschil aanwezig is tussen de Haarlemmerwegzijde van het perceel en de Arlandaweg zijde van het perceel. Dat leidt ertoe dat een ondergrondse parkeergarage wanneer deze aan de ene zijde onder het maaiveld zit, mogelijkerwijs aan de andere zijde niet onder het maaiveld zit, maar hier beperkt bovenuit steekt. Dan zou het impliceren dat dit artikel dan van toepassing is, hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Wij stellen voor om een clause in het bestemmingsplan op te nemen om dit te borgen.

2.4. Opmerkingen op artikel 3.3. 'Afwijking van randvoorwaarden voor bouwen':

- Artikel 3.3., lid a: Wanneer er voldaan wordt aan lid a is er geen geluidluwe of stille zijde conform Wet Geluidhinder noodzakelijk. Wij verzoeken u dit expliciet onder dit lid te vermelden.

2.5. Opmerkingen op Artikel 3.4.1. 'randvoorwaarden voor functies en activiteiten'

- Artikel 3.4.1., Lid b (1): Gezien de ambitie van de gemeente om woningbouw te maximaliseren, hetgeen ook wederom bevestigd is in het laatst overleg dat wij hebben gehad met de projectgroep Sloterdijk-Centrum, stellen wij voor de alhier genoemde percentages te verruimen c.q. alleen een maximaal percentage vast te leggen. Voor wat betreft het kavel van Florisse Travelport geldt gebouw aanduiding -4., en hiervoor verzoeken wij u de percentages te wijzigen in minimaal 5% (voor bijvoorbeeld diensten en voorzieningen e.d.) tot en met maximaal 20%.
- Artikel 3.4.1., Lid b (2): Het voorontwerp bestemmingsplan ziet toe op de gewenste eindsituatie. Voor wat betreft de gewenste ontwikkeling door Florisse Travelport is in overleg met de projectgroep Sloterdijk-Centrum een fasegewijze aanpak afgesproken. Dit betekent dat deze percentages niet direct gehaald zullen worden, en in fase 1 eigenlijk altijd een afwijking hierop plaats zal hebben. Gezien het vast te stellen bestemmingsplan het wettelijke toetsingskader vormt, en niet de gemaakte afspraken met de projectgroep Sloterdijk Centrum, willen wij met klem suggereren om deze ruimte in het bestemmingsplan op te nemen, bijvoorbeeld door een bestuurlijke afwijkingsbevoegdheid.
- Artikel 3.4.1., Lid f: Het is ons onduidelijk of het kader van 1.000 m2 geldt voor alle functies gezamenlijk of per functie-eenheid. Graag nadere toelichting zodat wij hier op kunnen reageren.
- Artikel 3.4.1., Lid g: Het is ons onduidelijk of de hier genoemde kader van respectievelijk 300 en 150 m2 gelden voor alle functies gezamenlijk of per functie-eenheid. Graag nadere toelichting zodat wij hier op kunnen reageren.

2.6. Opmerkingen op Artikel 3.4.2. 'Regels voor parkeren'

- Artikel 3.4.2. Lid a: *Parkeernorm*: Er wordt geen melding gemaakt van bezoekersparkeerplaatsen. In eerdere overleggen met de projectgroep Sloterdijk Centrum is aan bod gekomen dat bezoeker parkeren in de basis in het openbare gebied worden opgelost. Echter, de ambitie is dat er beperkt parkeerplaatsen in het openbare gebied zijn. Wij stellen voor in het bestemmingsplan op te nemen dat een overschrijding van de parkeernormen voor onze locatie overleg mogelijk is wanneer deze parkeerplaatsen bedoeld zijn voor bezoekers en bijdragen aan het autoluw maken van het openbare gebied.

2.7. Opmerkingen op Artikel 3.5. 'Specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving'

- Algemeen: Hoewel wij de duurzaamheidsambitie van de gemeente Amsterdam ondersteunen, stellen wij ten eerste de vraag of deze kaders vastgelegd kunnen worden in het bestemmingsplan als onderdeel van een borging van de ruimtelijke ordening. Wij verzoeken de gemeente te motiveren waarom deze eisen in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen.
- Artikel 3.5., Lid a: *'Minimaal 25% parkeerplaatsen voorzien van oplaadpunt'*: Wij maken bezwaar tegen het opnemen van dit kader. Zonder het extreem verzwaren en uitbreiden van de bestaande elektra nuts aansluitingen van het gebouw is hier geen invulling aan te geven. Dit is alleen te realiseren wanneer de gemeente Amsterdam de gehele verzwaarde infrastructuur, inclusief de benodigde trafo's e.d. voorziet en bekostigt, zodat er op gebouwniveau slechts voorzien hoeft te worden in bekabeling en laadpalen.
- Artikel 3.5., Lid b: *'Alle parkeerplaatsen moeten zijn voorbereid op een oplaadpunt te kunnen plaatsen (Benodigd leidingwerk en capaciteiten)'*: Hiervoor geldt dezelfde opmerking als onder lid a.
- Artikel 3.5., Lid c: *'Daken minimaal 25% dak gebruikt voor begroeiing, opwekking duurzame energie of gebruikt voor wateropvang'*: Dit lid gaat wat ons betreft niet over een goede ruimtelijke ordening, maar stelt oplossingen op gebouwniveau voor. Het vigerende Bouwbesluit borgt in de basis de prestaties van gebouwen op vlak van duurzaamheid. wij stellen voor dit lid te laten vervallen omdat dit deze randvoorwaarden de planologische doelstellingen van een bestemmingsplan lijken te overschrijden.
- Artikel 3.5., Lid d: *'Gebruik FSC hout'*: Hiervoor geldt dezelfde opmerking als onder lid c.
- Artikel 3.5., Lid e: *'Geen gebruik maken van uitlogende materialen'*: Hiervoor geldt dezelfde opmerking als onder lid d.

2.8. Opmerkingen op Artikel 8. 'Waarde - Archeologie 1'

- Dit artikel geeft de kaders weer t.a.v. Archeologie. Kunt u aangeven hoe de procedure zoals geborgd in dit Artikel in de praktijk worden vormgegeven en welke stappen er gezet worden voorafgaand aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een ontwikkeling binnen een dergelijke dubbelbestemming.

2.9. Opmerkingen op Artikel 16.1.1. 'Bouwregels in het kader van geluid'

- Hoofdstuk 7 van de toelichting bij de regels t.a.v. geluid is onvolledig. Graag horen wij wanneer wij de ontbrekende informatie kunnen ontvangen zodat we ten aanzien van het onderwerp geluid een compleet beeld kunnen verkrijgen en ook indien nodig passend reacties kunnen geven binnen een acceptabele reactietermijn.

Met vriendelijke groet,



senior projectmanager

+31 6 202 70541

Westdam 3G

3441 GA Woerden

The Netherlands

+31 30 369 05 39

www.dev-realestate.com

Dev_ real estate gelooft in vooruitgang. Die bereik je, in de huidige vastgoedmarkt, alleen door samen te werken op een nieuwe, open manier. Positief, gelijkwaardig en kritisch. Vooruitgang is samen nieuwe wegen verkennen, ambitieuze doelen stellen en klinkende resultaten behalen. No progress without deviation.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie <https://www.amsterdam.nl/proclaimer>.

9.



Locatiecode 2NA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

Gemeenteraad van de gemeente Amsterdam

t.a.v. [REDACTED]

[REDACTED]@amsterdam.nl

Contactpersoon

[REDACTED]

[REDACTED]@alliander.com

Betreft

Inspiraakreactie voorontwerp bestemmingsplan
'Barajasbuurt eo'

Bezoekadres

Dijkgraaf 4
6921 RL Duiven

Postadres

Locatiecode 2NA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven
Telefoon 088 542 6444

info@liander.nl

www.liander.nl

Datum

24 Oktober 2019

Ons kenmerk

RLI-303/20190044

Geachte meneer/mevrouw,

Liander Infra N.V. maakt een inspraakreactie kenbaar op het voorontwerp bestemmingsplan 'Barajasbuurt eo' van de gemeente Amsterdam.

Liander Infra N.V. is onder andere de eigenaar van een gasdrukmeet- en regelstation en 50 kV-kabelverbinding in het plangebied van het voorontwerp bestemmingsplan en is daarmee belanghebbend.

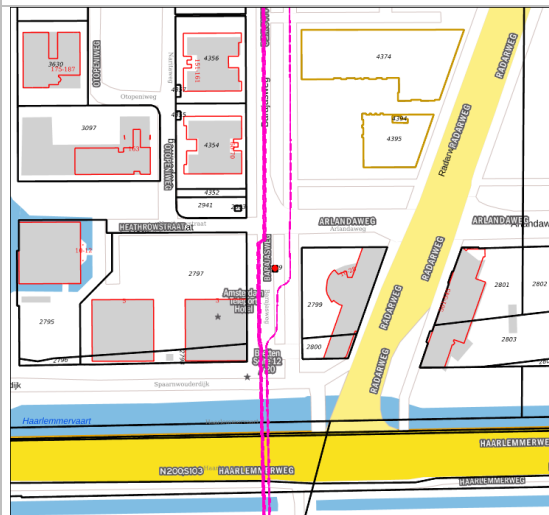
Gasdrukmeet- en regelstation

Het gasdrukmeet- en regelstation in het plangebied, gelegen aan de Arlandaweg 10 te Amsterdam, is een type B-inrichting in de zin van het activiteitenbesluit, zie afbeeldingen 1a en 1b. Op dit station zijn de regels uit de Wet milieubeheer en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) van toepassing.

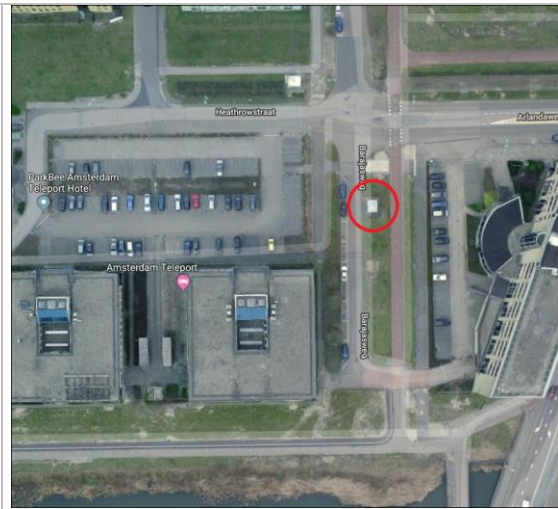
Gelet op de ruimtelijke uitstraling van het bovengenoemd station, zie de veiligheidsafstanden in artikel 3.12 lid 6 van het Activiteitenbesluit die gelden voor een vrijstaand gebouw, willen wij u vragen het gasdrukmeet- en regelstation te voorzien van een veiligheidscontour van 6 meter voor beperkt kwetsbare objecten en 10 meter voor kwetsbare objecten (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van een gasdrukmeet- en regelstation voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.

Gasdrukmeet- en regelstation aan de Arlandaweg 10 te Amsterdam

- (Enkel)bestemming: 'verkeer'
- DS/OS Vrijstaand gebouw (Inh. 1 tot 15m³)
- Nummer behuizing '9 006 400'
- Coördinaten: 117333,8 488793,0



Afbeelding 1a: Locatie van het gasdrukmeet- en regelstation (rode punt).



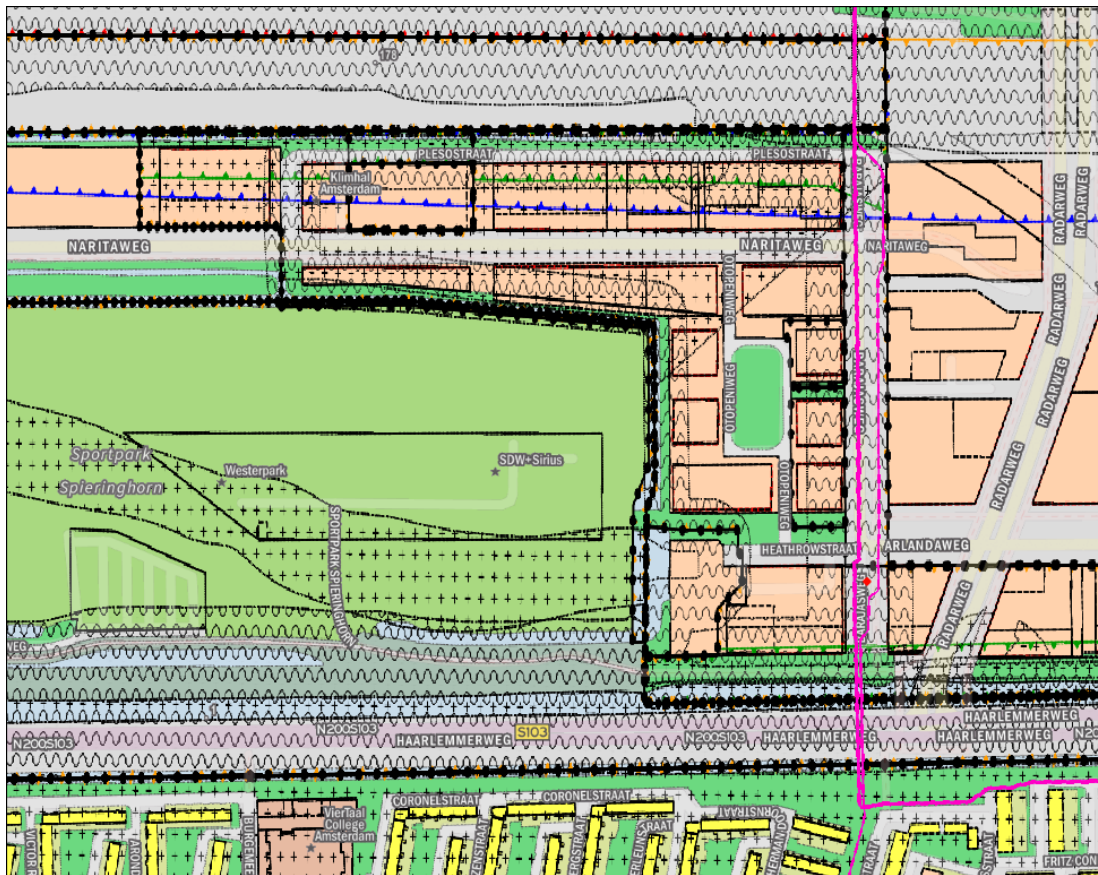
Afbeelding 1b: Ligging gasdrukmeet- en regelstation (rode cirkel).

50 kV-kabelverbinding

Liander is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50 kV. Om deze taak uit te voeren, is het van belang dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

Er loopt een 50 kV-kabelverbinding door het plan, ter hoogte van de Barajasweg. Zie ook bijgevoegde afbeelding 2. De verbinding ligt in grond met de bestemming 'verkeer' en is niet voorzien van een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de grond.

Wij verzoeken u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de grond, waarin de 50kV-kabelverbinding ligt, en niet in eigendom is van Liander Infra N.V., een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, ter bescherming van de verbinding.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan en 50kV verbinding (roze lijn)

Conclusie

Wij verzoeken u het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan het beschreven voorstel. Wij zijn graag bereid om deze inspraakreactie mondeling nader toe te lichten en met u mee te denken.

Heeft u nog vragen naar aanleiding van deze brief of over ruimtelijke ontwikkelingen? Neem dan gerust contact met ons op door een e-mail te sturen naar ro.loket@liander.nl. Wij nemen dan binnen drie werkdagen contact met u op.

Met vriendelijke groet,
Liander N.V.

■■■■■■■■■■
Consultant Ruimte & Recht

10.



Grond & Ontwikkeling

T.a.v. [REDACTED]

Postbus 1104

1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 25 oktober

Betreft: Zienswijze Voorontwerp Bestemmingsplan Barajesweg door Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport

Geachte heer/mevrouw,

Gemeente Amsterdam heeft het voornemen om een nieuwe bestemmingsplan voor de Barajesweg te maken. Wij zijn van Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport, een initiatief voor en door ondernemers op Sloterdijk Centrum die als doel heeft het gebied schoon, heel, veilig en bereikbaar te houden. Wij vertegenwoordigen ongeveer 70% van de pandeigenaren en zittende bedrijven.

Vanuit de ondernemers wordt dit initiatief van harte ondersteund. Ook de manier van samenwerken stellen wij zeer op prijs! Met name dat alle omliggende panden vooraf zijn benaderd om de wensen inzichtelijk te maken en de strategische overleggen met ons bestuur voor alle lopende projecten wordt zeer gewaardeerd. Sloterdijk Centrum is in transformatie en door de komst van de vele nieuwe hotels, nieuwe woningbouw alsmede internationale bedrijvigheid, is een goed beheer van het gebied van groot belang.

Toch zouden wij graag onze visie willen indienen inzake verbeterpunten het ontwerp alsmede de problemen die wij nu al voorzien op het gebied van bereikbaarheid, veiligheid en beheer willen benoemen inzake dit schetsontwerp en toekomstige aanpassingen in de rest van het gebied.

Voorontwerp Bestemmingsplan:

Er is voor alle kavels een gemengde bestemming opgenomen, die in ieder geval op kavelniveau een uitruil van functies mogelijk maakt. Omdat er enerzijds al veel details vastliggen en er anderzijds flexibiliteit geboden wordt door de gemengde bestemmingen, ligt ten opzichte van ander plantypen, een globaal eindplan het meest voor de hand. Wij juichen dit van harte toe in een gezonde balans met zowel ruimte voor kantoren conform de systematiek van het kantorenplan 2019-2026 wat zorgt voor een toekomstbestendige kantorenmarkt alsmede ruimte voor wonen.

In Sloterdijk-Centrum wordt structuur aangebracht door de gebouwen naar de straten toe te brengen. De gevels van de gebouwen lopen parallel aan de trottoirs en begeleiden de voetganger en fietser. Hierdoor ontstaat oriëntatie in de stedelijke structuur en duidelijke straatprofielen met goede wanden. Door de combinatie van deze straatwanden met een gedifferentieerd programma en prettige verblijfsplekken, wordt de menselijke maat geïntroduceerd in dit dichtbebouwde gebied. Hogere gebouwen worden ondersteund door een sterke onderbouw. Hiermee landt het gebouw op het maaiveld en vindt het aansluiting plaats met zijn omgeving. Dit heeft positieve effecten voor het ervaren van de schaal (menselijke maat), en vermindert negatieve effecten van windhinder die samen kunnen gaan met hoogbouw. Wij juichen dit toe en hopen dat daarmee de sociale veiligheid optimaliseerd. Wel vinden we het wel belangrijk dat er goed beheer is op de panden en eigenterreinen van de nieuwbouw omdat we al merken aan de huidige bewoners in het gebied dat

zij veel overlast veroorzaken met betrekking tot het fout parkeren van fietsen en foutief gebruik van ondergrondse containers waardoor er zeer veel zwefvuil ontstaat. Hier moet beter op gehandhaafd worden alsook bij de nieuwe woontorens die nog gebouwd gaan worden.

Binnen Sloterdijk-Centrum wordt ruimte gezien voor een groei van de commerciële voorzieningen tot circa 42.000 m² bvo aan programma, te verdelen over supermarkten, overige winkelveorzieningen (voor dagelijkse en niet-dagelijkse behoefte), persoonlijke dienstverlening en publieksambacht, horeca en leisure. Wat wij merken is dat de gebruikers vooral behoefte hebben aan sportvoorzieningen en winkels. Wij raden het af om ruimte te creëren voor nog meer horeca. Er is immers nu op dit moment al zoveel horeca dat nog meer horeca ten koste gaat van de marktwerking en de huidige horeca in het gebied. Wij hopen dat in het definitieve bestemmingsplan er dus qua commerciële voorzieningen vooral ruimte voor sport, leisure en winkels wordt gecreëerd omdat daar momenteel de meeste behoefte aan is en niet meer horeca.

Bereikbaarheid

Wij maken ons ernstig zorgen om de bereikbaarheid van de panden in de Barajesbuurt en omgeving. Er is een autoluw beleid maar er komen wel veel maatschappelijke voorzieningen en woningbouw extra in het gebied wat weer auto's aantrekt. We weten dat door het groene beleid er is maar het is toch wenselijk om wat openbare parkeerplaatsen toe te voegen in het gebied met name rondom de nieuwe scholen en de zorginstellingen. Daarnaast werken wij als stichting graag ook aan de mobiliteit van het gebied. Dan doen we door het aanbieden van alternatieve mobiliteitsdiensten waaronder deelfietsen en deelautos. Wij zouden in dit kader graag steun krijgen om in de openbare ruimte het ook mogelijk te maken om deelfietsen te plaatsen en niet alleen bij de bedrijven zelf. Wij zouden hier graag in overleg met de gemeente een project mee willen opstarten.

Veiligheid

Wij merken door het realiseren van bank en verblijfsplekken en groenparken in het gebied dat dit ook overlast en vervelende doelgroepen met zich meebrengt. Zo worden de banken ook regelmatig ingenomen door verslaafden, zwervers en hangeugd die niet alleen heel veel zwervvuil en ander overlast veroorzaken maar ook bij de overige gebruikers een onveilig gevoel met zich meebrengt. Doordat er nu weer extra banken en parken worden gecreëerd is het van groot belang dat er meer toezicht van politie en handhaving komt en meer inzet van pantar en het havenbedrijf om eventuele rotzooi op te ruimen. Wij voorzien hierin grote problemen door personeelstekort. Onze collectieve beveiliging kan eventueel ondersteunen maar dan moet er wel budget voor vrij worden gemaakt binnen de gemeente Amsterdam. Wij ervaren dit nu al een zeer groot probleem. Met name de overlast van de daklozen en de toeristen met alle vervuiling en criminaliteit die het met zich meebrengt wordt nu als een groot probleem ervaren. Wij vragen dan ook om in de planvorming ook mee te nemen dat er meer ruimte wordt gecreëerd voor handhaving in het gebied. De sociale controle van de bewoners vinden wij hierin ook nog onvoldoende en er heest nu een zeer hoog sociaal onveilig gevoel in het gebied. Wij zouden als stichting hier graag op beleidsniveau in overleg toetreden voor de realisatie van de planvorming. Daarnaast willen we dat het Havenbedrijf extra budget krijgt voor het beheer van het gebied, immers door het plaatsen van hoogwaardig groen en de verandering van doelgroep is er meer onderhoud in het gebied nodig in het groen maar ook meer overlast van zwervvuil. Wij willen dat het beheerbudget dus beter aansluit op de verandering van de openbare ruimte en het beheer dat hiervoor nodig is.

Wat wij in het kader van veiligheid nog missen in alle planvorming, zo ook dit bestemmingsplan is een nieuw verlichtingsplan voor het gehele gebied. Wij merken dat de openbare verlichting momenteel is ingericht als zijnde bedrijventerrein verlichting, dus minimaal terwijl door de verandering van het gebied er ook andersoortige verlichting wenselijk is die meer past bij een woonwijk en sfeerverlichting rondom de hotels en kantoren. Daarnaast zijn er nog veel donkere plekken in het gebied waar vanwege de veiligheid extra verlichting moet worden aangebracht om criminaliteit en een onveiligheidsgevoel te voorkomen. Zo worden onder de viaducten, de hembogen en looproutes van het orlyplein naar de buitengebieden nog weleens mensen lastig gevallen of scooters gestolen puur omdat het donkere plekken betreft. We zouden graag met



de gemeente in contact treden om een gezamenlijk verlichtingsplan op te stellen met input van onze leden en onze collectieve beveiliging. We hebben hiervoor in het verleden als eens samen met de politie en het stadsdeel een ronde voor gedaan.

Aanvullende wensen inrichting openbare ruimte overige gebieden

Ik weet niet of er nog een nieuw ontwerp komt voor de Barajesweg en Naritaweg zelf qua indeling maar daar is met name behoefte aan een aantal laad- en losplaatsen voor vrachtwagens op de Naritaweg. Daarnaast is de oversteekplaats tussen Mercure en Staatsbosbeheer voor voetgangers en fietsers zeer onoverzichtelijk en zou daar opnieuw naar gekeken moeten worden.

Fietsparkeren

Door de komst van bewoners rondom de Arlandaweg/barajesweg voorzien wij een hoop fietsgebruikers in het gebied. Daar zou in het bestemmingsplan mee moeten worden gehouden door het voorzien van fietsparkeren.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

Voorzitter Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport

Teleportboulevard 110

1043 EJ Amsterdam

10.

Gemeente Amsterdam
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

T.a.v.:

07 november 2019

Betreft: Voorontwerp bestemmingsplan, Barajasbuurt e.o.

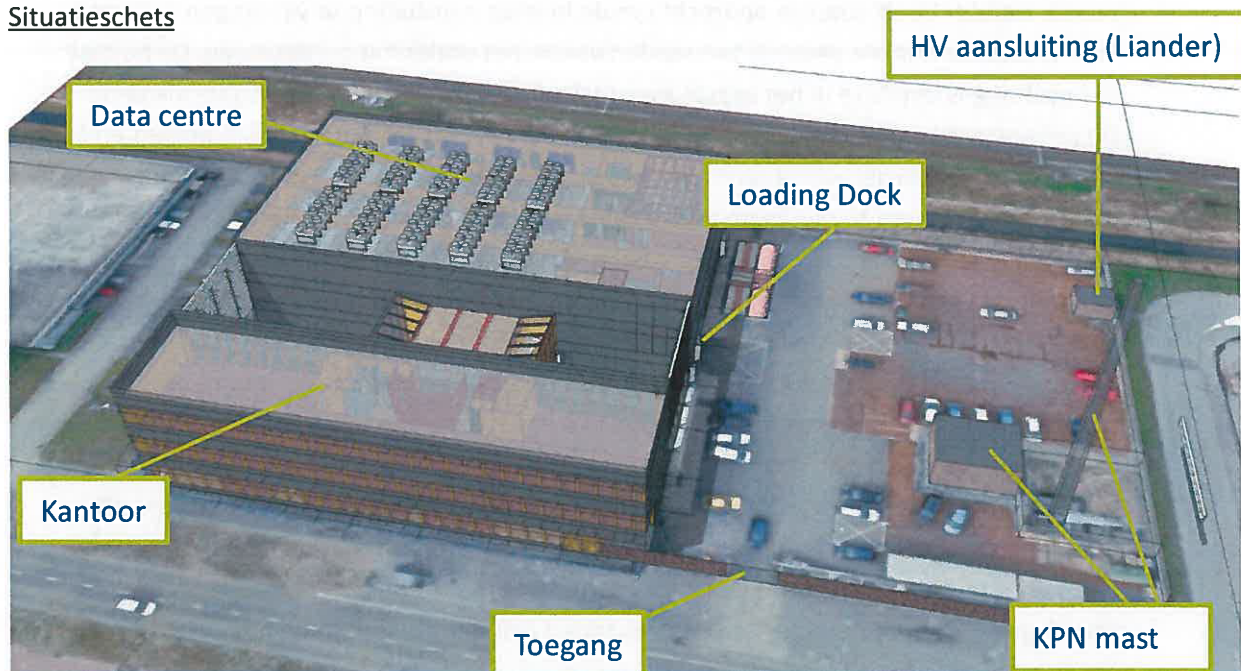
Beste [REDACTED], beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor de brief waarin Digital Realty als eigenaar van het pand aan de Naritaweg 52 (onder de naam Digital Netherlands VII B.V.) wordt uitgenodigd om te reageren op het huidige voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt. Via dit schrijven informeren wij u graag over onze positie en in het kort over onze plannen voor het pand.

Huidige situatie

Het gebouw is onderverdeeld in een data centre gedeelte aan de achterkant van het perceel tegen de spoorlijn aan en een kantoorgedeelte aan de straatkant. Beide delen worden verbonden door het atrium gelegen in het midden van het pand. De open ruimtes aan weerszijde van het atrium worden gebruikt als binnentuin en zijn afgeschermd aan de zijkant door schermen. Het terrein is beveiligd door een hek met een toegangspoort tot het parkeerterrein gelegen aan de straatkant. Tevens bevindt zich een zendmast en bijbehorende technische ruimte op het terrein. Deze apparatuur is eigendom van KPN, die de grond hiervoor huurt van Digital Realty. Dit contract loopt tot eind 2023.

Situatieschets





Het pand was verhuurd van 2001 tot eind september 2019; het kantoorgedeelte wordt momenteel tijdelijk verhuurd, het data centre staat sinds 1 oktober 2019 leeg.

Bestaande bebouwing

In de brief van de gemeente wordt onder andere gevraagd om het bestaande brutovloeroppervlak te verifiëren en terug te koppelen. Wij hebben de tekeningen van het pand geraadpleegd en komen op basis van deze alsmede overig beschikbare informatie op de volgende oppervlakten uit:

	Verdiepingen	Bruto oppervlak (m2)
Kantoor (incl. entree)	3	1.924,6
Atrium	1	250,9
Data centre	3	4.680,7
KPN	-	75
Liander	-	14
TOTAAL		6.945,2

Nieuw ontwerp en uitdagingen

Het pand is bijna 20 jaar oud en desondanks op zich in goede conditie. Het data centre gedeelte is echter verouderd en de infrastructuur is end-of-life en gedateerd. Het ontwerp uit 2001 en de configuratie van de technische ruimtes en installaties voldoen niet meer aan de eisen en technische voorwaarden voor data centres van deze tijd. Ook is de capaciteit van de huidige stroomaansluiting naar de site niet toereikend. Digital Realty is daarom begonnen met een nieuw ontwerp voor het data centre waarbij de zalen zelf grotendeels intact kunnen worden gelaten maar waarbij een capaciteits-upgrade van de infrastructuur in de ruimtes eromheen zal plaatsvinden.

De hoofdpunten van het nieuwe ontwerp kunnen als volgt worden samengevat:

- De oude stroomaansluiting van Liander is gedateerd en levert slechts 2MVA aan capaciteit wat niet toereikend is voor de huidige technologische infrastructuur en de eisen vanuit de markt. Liander heeft daarom opdracht om de huidige aansluiting te vervangen voor een 10MVA aansluiting die gevoed zal worden vanuit het onderstation Basisweg. De huidige verwachting is dat deze in het eerste kwartaal van 2020 gereed is voor in gebruikname.
- De generatoren in het pand zijn veel te klein in omvang en capaciteit en bovendien end-of-life en moeten worden vervangen. De huidige generatorruimte is te klein om nieuwe, grotere generatoren te huisvesten waardoor we zijn aangewezen op het plaatsen van containers in de buitenruimte. Op de volgende pagina staat dit schematisch weergegeven.
- De koelmachines en leidingen zijn end-of-life en moeten worden vervangen. Digital is momenteel de keuze aan het onderzoeken voor een nieuw chilled water systeem of een DX systeem. Laatstgenoemde oplossing is commercieel aantrekkelijker en neemt veel minder fysieke ruimte in. De eerstgenoemde oplossing zou het hergebruik van restwarmte mogelijk kunnen maken. Hierover zijn in de afgelopen 12 maanden reeds een tweetal oriënterende gesprekken gevoerd met het team van [REDACTED] van de gemeente Amsterdam. De uitdaging is dat de ruimte voor een dergelijke installatie zeer beperkt is; tevens is er een risico voor overschrijding van geluidslimieten wat verder onderzocht moet worden. Ervaringen met onze overige data centres tonen aan dat we binnen de limiet kunnen blijven richting geluidsgevoelige ontvangers.

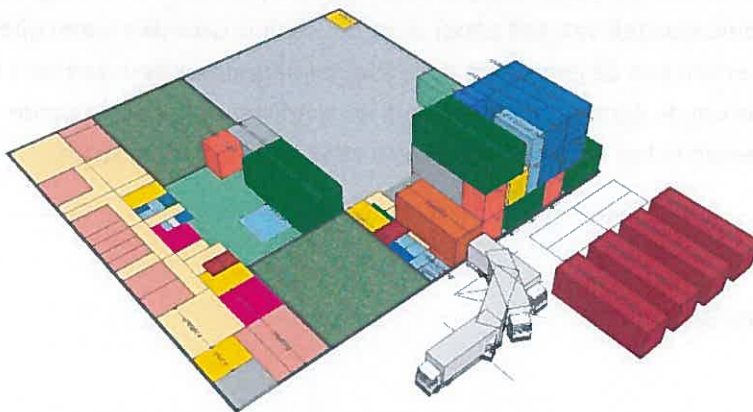


DIGITAL REALTY

Ontwerpscenarios

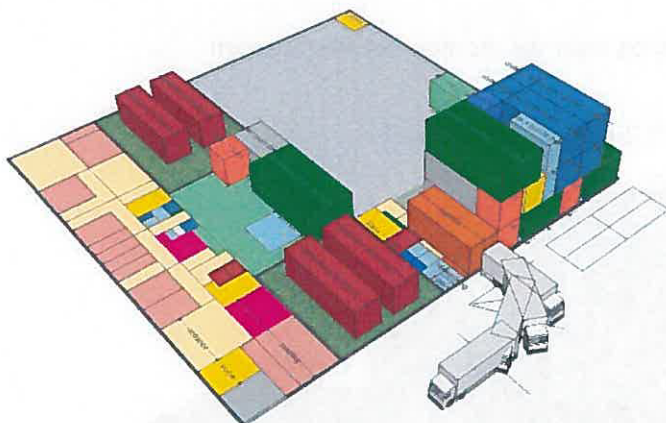
Hieronder vindt u een tweetal scenarios waar we momenteel mee werken:

Scenario 1: generatoren in containers op het parkeerterrein



Scenario 2: generatoren in containers in de binnentuin

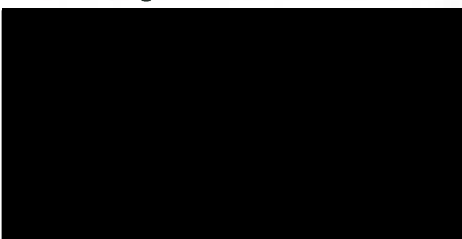




Conclusie

Vanwege de technische functie in combinatie met de leeftijd van dit pand heeft Digital Realty onder de regelgeving van het huidige voorontwerp bestemmingsplan een enorme uitdaging om het pand te renoveren naar de huidige standaard. Gebaseerd op het high-level design werk dat tot nu toe is verricht lijkt de fysieke ruimte die we tot beschikking hebben te klein om aan de technische eisen van de markt (minimale stroomcapaciteit van het pand) alsmede de voorwaarden (geen uitbreiding van het vloeroppervlak) en wensen van de gemeente (lage PUE en hergebruik restwarmte) tegelijk te kunnen voldoen. Wij verzoeken de gemeente dan ook via dit schrijven om bovenstaande scenarios in overweging te nemen in het definitieve ontwerp van het bestemmingsplan Barajasbuurt.

Namens Digital Netherlands VII B.V.



Senior Asset Manager

Digital Realty

Tel. 06 31655111

 [@digitalrealty.com](mailto: @digitalrealty.com)

10.

Per gewone post

Gemeenteraad van de gemeente
Amsterdam
P/a projectteam Sloterdijk
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Tevens per e-mail: [REDACTED]

Amsterdam, 28 november 2019

Betreft: Inspraakreactie op voorontwerpbestemmingsplan "Barajasbuurt eo"

Geachte Raad,

Namens

- HEREF V Sub Holding 2 S.à r.l., gevestigd aan rue Lou Hemmer 8 (L-1748) Sennigerberg (Luxemburg);
- PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH;

eigenaren van de opstallen aan de Naritaweg 163 respectievelijk Naritaweg 175, dienen wij hierbij een inspraakreactie in op het voorontwerpbestemmingsplan "Barajasbuurt eo" (hierna: "Voorontwerp").

Het Voorontwerp heeft met ingang van 26 september gedurende een termijn van 4 weken ter inzage gelegen. Hoewel deze inspraaktermijn inmiddels is verstreken, verzoeken wij u vriendelijk de inhoud van deze inspraakreactie mee te nemen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. In dat kader voeren wij het volgende aan.

I. Gronden zienswijze***Te beperkte gebruiksmogelijkheden***

1. Op grond van het Voorontwerp geldt voor de percelen Naritaweg 163 en 175 de bestemming "Gemengd". Deze bestemming voorziet onder meer in bestaande bebouwing, bestaand gebruik en in ontspanning en vermaak.
2. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Sloterdijk zijn de gebruiksmogelijkheden van het perceel aanzienlijk afgenomen. Op dit moment zijn ter plaatse nog toegestaan: Bedrijven (categorie 1, 2 en 3.1); Detailhandel; Kantoren (inclusief ondergeschikte horeca), Horeca I t/m VI; Dienstverlening, Maatschappelijke dienstverlening, Culturele voorzieningen; Sportvoorzieningen, Ontspanning en vermaak, met daarbij behorende gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen.
3. Met het oog op toekomstige transformatieplannen van beide locaties, zouden wij de ruimere gebruiksmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt, graag behouden, aangevuld met de mogelijkheid om ter plaatse woningen te

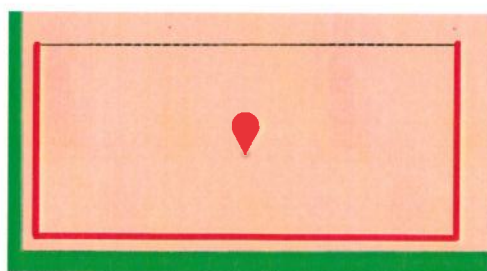
kunnen realiseren. Dit is ook in lijn met de bedoeling van het Voorontwerp. Uit paragraaf 4.1 en 4.2 van de plantoelichting bij het Voorontwerp volgt dat bij transformatie (herbestemmen) en sloop/nieuwbouw de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden in acht moeten worden genomen, waarbij de programmatische randvoorwaarden voor het Barajasplantsoen als volgt luiden:

- 92% wonen;
- 5,5% kantoren;
- 2,5% maatschappelijk.

4. Uit de Visie 2040 Sloterdijk-Centrum – waar het Voorontwerp op is gebaseerd – blijkt zelfs dat rondom het plantsoen een 100% woonfunctie is bedacht.¹
5. Hoewel het Voorontwerp in een wijzigingsbevoegdheid voorziet om woningen mogelijk te maken (artikel 16.1.3 planregels), is de toepassing daarvan aan stringente voorwaarden verbonden. Bovendien brengt een dergelijke wijzigingsprocedure zowel voor ons als voor onze huurders/gebruikers grote onzekerheid met zich, omdat op voorhand niet duidelijk is of, en zo ja, wanneer het wijzigingsplan ook daadwerkelijk zal worden vastgesteld.

Te beperkte bouwmogelijkheden

6. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt dat over het gehele perceel bebouwing kan worden gerealiseerd, met dien verstande dat een fsi van minimaal 1 en maximaal 1,5 moet worden aangehouden. De maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen bedraagt 15 meter.
7. Op de plankaart van het Voorontwerp is ter hoogte van beide percelen nu wél een bouwvlak ingetekend. Uitsluitend binnen deze bouwvlakken mogen gebouwen worden gerealiseerd, met een maximaal oppervlak van 7.900 m² (Naritaweg 163) respectievelijk 4.500 m² (Naritaweg 175) en een maximale bouwhoogte van 22 meter (beide percelen). Verder zijn aan de oost-, west- en zuidzijde van het perceel Naritaweg 163 en aan alle zijden van het perceel Naritaweg 175 gevellijnen ingetekend (hieronder met een rode kleur weergegeven). Dit heeft gevolgen voor de situering van de gebouwen: de eerste drie bouwlagen moeten gedeeltelijk in de gevellijnen worden gebouwd.



Afbeelding 1: gevellijnen Naritaweg 163



Afbeelding 2: gevellijnen Naritaweg 175

¹ Zie pagina 54 Visie 2040 Sloterdijk-Centrum (concept 18 juni 2019).

8. Met de introductie van de bouwvlakken en de gevellijnen worden onze huidige bebouwingsmogelijkheden aanzienlijk beperkt. Hierdoor is het bijvoorbeeld niet meer mogelijk om een aanbouw aan de huidige bebouwing te realiseren.
9. Hoewel het Voorontwerp in een hogere bouwhoogte (22 meter versus de huidige 15 meter) voorziet en de fsi wordt losgelaten, worden de hierbij behorende potentiële bouw mogelijkheden weer aanzienlijk ingeperkt door de maximum toegestane bruto vloeroppervlakte (zijnde 7.900 m² voor Naritaweg 163 en 4.500 m² voor Naritaweg 175).
10. Uit een oogpunt van duurzaamheid zouden wij graag de bestaande bebouwing willen behouden en herontwikkelen (in plaats van sloop-nieuwbouw). Om een dergelijke verbouwing financieel haalbaar te maken, zal het bestaande volume tenminste moeten kunnen worden verdubbeld. Dat kan mogelijk worden gemaakt met een verruiming van het bouwvlak, een vergroting van de maximale bouwhoogte tot tenminste 29 meter en het loslaten van de maximale bvo's. Uit stedenbouwkundig oogpunt verzoeken wij u ter plaatse in ieder geval twee hoogteaccenten toe te laten, bij voorkeur van ten minste 40 meter.

Parkeermogelijkheden

11. Op grond van het Voorontwerp zijn in geval van sloop-nieuwbouw uitsluitend nog *gebouwde* parkeervoorzieningen toegestaan en zal niet langer op maaiveld mogen worden geparkeerd. Hoewel wij voornemens zijn om tot herontwikkeling van het bestaande gebouw over te gaan, zouden we niettemin graag de mogelijkheid behouden om ook bij sloop-nieuwbouw op maaiveld te kunnen blijven parkeren. Vriendelijk verzoeken wij u dit in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, met dien verstande dat parkeren op maaiveld mogelijk blijft.

Short stay

12. In het Voorontwerp is short stay niet toegestaan, terwijl dit op grond van het vigerende bestemmingplan wel is toegelaten.
13. Voor ons is onduidelijk waarom de bestaande short stay mogelijkheden worden wegbestemd. Het gebied rondom station Sloterdijk is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld expats die gedurende kortere of langere periode(s) in Amsterdam werken en verblijven. Bovendien kan op deze wijze de druk op de binnenstad wat worden weggenomen. Vriendelijk verzoeken wij u dit punt in het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Specifieke randvoorwaarden bouw

14. Op grond van artikel 3.5 planregels van het Voorontwerp moet bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen worden aangetoond dat ten minste aan de volgende vereisten worden voldaan:
 - a. minimaal 25% van het aantal parkeerplaatsen dient voorzien te zijn van een elektrisch oplaadpunt.

- b. alle parkeerplaatsen moeten voorbereid zijn om een oplaadpunt te kunnen aansluiten (benodigde leidingwerk en capaciteit) in de toekomst.
 - c. daken moeten efficiënt en doelmatig worden gebruikt, waarbij minimaal 25% van het dakoppervlak een dakbegroeiing krijgt, gebruikt worden voor het opwekken van duurzame energie of gebruikt worden voor wateropvang;
 - d. alleen gebruik wordt gemaakt van FSC-gecertificeerd hout;
 - e. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen aan de buitenzijde van het gebouw.
15. Cliënten achten bovenstaande eisen erg ver gaan, maar bovendien zijn de eisen onduidelijk. Zo is niet helder hoe wordt omgegaan met bestaande parkeerplaatsen die in de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen worden ingetekend (eis a.); wanneer de parkeerplaatsen 'voorbereid zijn om een laadpunt te kunnen aansluiten (benodigde leidingwerk en capaciteit) in de toekomst' (eis b.) en wanneer daken 'efficiënt en doelmatig worden gebruikt' en wat onder 'dakbegroeiing' wordt verstaan (eis c.).
16. Gelet op bovenstaande onduidelijkheden verzoeken wij u artikel 3.5 van de planregels te heroverwegen, dan wel te verduidelijken.

(Plan)schade

17. Voor zover de planologisch toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden worden wegbestemd, ontstaat (plan)schade. In dat kader vernemen wij graag of de gemeente in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan een planschaderisicoanalyse heeft opgesteld. Graag ontvangen wij daarvan een kopie.

II. Conclusie

18. Gelet op het voorgaande verzoeken wij u vriendelijk in het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan:
- de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan als minimale mogelijkheden op te nemen;
 - wonen rechtstreeks toe te staan;
 - tenminste een verdubbeling van het bestaande bouwvolume mogelijk te maken door: een verruiming van het bouwvlak, het verhogen van de maximale bouwhoogte tot minimaal 29 meter (met twee hoogteaccenten tot minimaal 40 meter) en het schrappen van de maximum toegestane brutovloeroppervlakte (zijnde 7.900 m² voor Naritaweg 163 en 4.500 m² voor Naritaweg 175).
19. Graag zouden wij de inhoud van onze plannen kort aan u willen toelichten. Op korte termijn zullen we daarvoor een afspraak laten inplannen.

Met vriendelijke groet,

