



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan Gatwickstraat 1

Colofon

<i>Opdrachtgever</i>	<i>Grond & Ontwikkeling</i>
<i>Opdrachtnemer</i>	<i>Ruimte & Duurzaamheid</i>
<i>Datum</i>	<i>20 juni 2022</i>
<i>Planstatus</i>	<i>Geaccordeerd bij raadsbesluit 14 september 2022</i>

Algemeen

Met ingang van 23 december 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1, met de daarop betrekking hebbende stukken, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze is in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de volgende adressant is een zienswijze ontvangen:

Spectrum GP B.V. en Spectrum NL C.V. erfpachter van de kavel Gatwickstraat 9-39, gemachtigde: Van Doorne N.V.

Formele aspecten

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 2 februari 2022. De zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

Belanghebbendheid

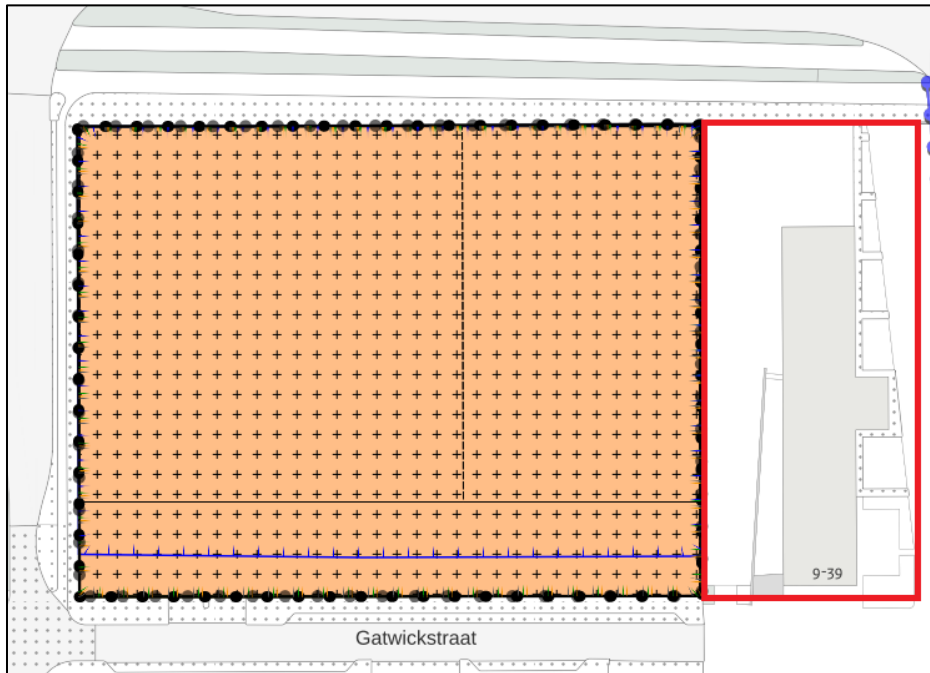
Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen over het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De door adressant ingebrachte zienswijze is onder te verdelen in een aantal inhoudelijke thema's. Deze verdeling wordt aangehouden bij beantwoording van de zienswijze. Per onderwerp is de inhoud van de zienswijze samengevat weergegeven, gevolgd door een integrale beantwoording.

1. Inleidend

Adressant heeft een kavel in erfpacht (Gatwickstraat 9-39) dat direct grenst aan oostzijde van het plangebied van het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 (hierna: het bestemmingsplan). Op de kavel Gatwickstraat 9-39 is een kantoorgebouw aanwezig (Quarter Podium).



Figuur 1: links is het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1 weergegeven. De kavel Gatwickstraat 9-39 is rood omlijnd weergegeven. De omlijning is indicatief.

De aanleiding voor en achtergrond van het opstellen van het bestemmingsplan wordt als volgt toegelicht. Op 15 maart 2021 heeft de gemeenteraad het investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum vastgesteld. Onderdeel hiervan is de stedenbouwkundige en programmatische Visie Sloterdijk-Centrum 2040. In deze visie wordt ingezet op verdichting, waarbij wordt gestreefd naar een woon-werkverdeling van 50%-50%. Verdichting is dus een belangrijk middel in de transitie van de huidige monofunctionele vervoersknoop naar een hoog stedelijk, gevarieerd centrummilieu. Onderdeel van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 is een hoogbouwvisie voor het gebied. In deze hoogbouwvisie wordt beschreven op welke kavels vanuit stedenbouwkundig oogpunt een hoogbouwaccent wenselijk wordt bevonden.

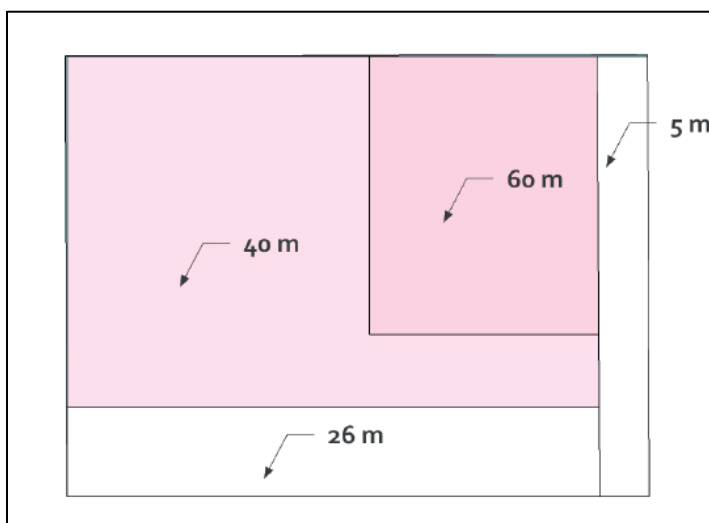
De opgave per deelgebied binnen Sloterdijk-Centrum is verschillend: in het ene deelgebied wordt ingezet op de verdichting en transformatie naar woningen, in het andere deelgebied wordt een 100% niet-wonen programma voorzien. Het plangebied is onderdeel van de zogenoemde Stationsbuurt-Noord. Dit deelgebied bestaat uit een aantal grote gebouwencomplexen, voornamelijk ten behoeve van kantoren. De opgave bestaat hier, naast het verdichten ten behoeve van kantoren, vooral uit het activeren van de

plinten, zodat de gebouwen zich openen naar het omliggende gebied. Hierdoor ontstaat er ook meer reuring na kantoortijd. Daarnaast geldt het vergroenen van het gebied als een belangrijke opgave.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kavel Gatwickstraat 1. Voorheen gold hier het bestemmingsplan 'Sloterdijk'. Het bestemmingsplan voorziet in uitbreiding van een bestaand kantoorgebouw met commerciële functies, dienstverlening en overige voorzieningen in de plint. Binnen het plangebied is een maximale bruto vloeroppervlakte van 40.000 m² bvo toegestaan, waarvan maximaal 38.500 m² bvo ten behoeve van kantoor. Ook wordt voorzien in vergroening van de kavel door middel van een publiektoegankelijke binnentuin.

2. Gewijzigde vaststelling

Na afweging van belangen en om aan de vreezen van adressant tegemoet te komen, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aan de oostzijde van de kavel, aan de zijde van de kavel van adressant, is een strook van 9 meter breed opgenomen waar een maximale bouwhoogte van 5 meter geldt. In het ontwerpbestemmingsplan gold hier een maatvoeringsvlak met een maximale bouwhoogte van 60 meter. Deze strook sluit met de bouwhoogte van 5 meter aan bij het verhoogde maaiveld op de kavel van adressant, waardoor het mogelijk blijft om op het bestaande maaiveld aan te sluiten. Door deze wijziging is het dus niet langer mogelijk om een maximale bouwhoogte van 60 meter te realiseren direct aan de erfgrans van adressant. Daarnaast wordt voorgesteld om het maatvoeringsvlak met de maximale bouwhoogte van 60 meter ook aan de zuidzijde te verkleinen. De maximale bouwhoogte wordt daar verlaagd van 60 meter naar 40 meter, waarna deze afloopt naar 26 meter. Door deze voorgestelde wijzigingen zit er een ruimere afstand tussen de kavel van adressant en de bouw mogelijkheden van het voorliggende bestemmingsplan en is de maximale bouwhoogte verlaagd.



Figuur 2: De maximale bouwhoogte op grond van het (gewijzigd) vastgestelde bestemmingsplan Gatwickstraat 1.

In het navolgende wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze van adressant.

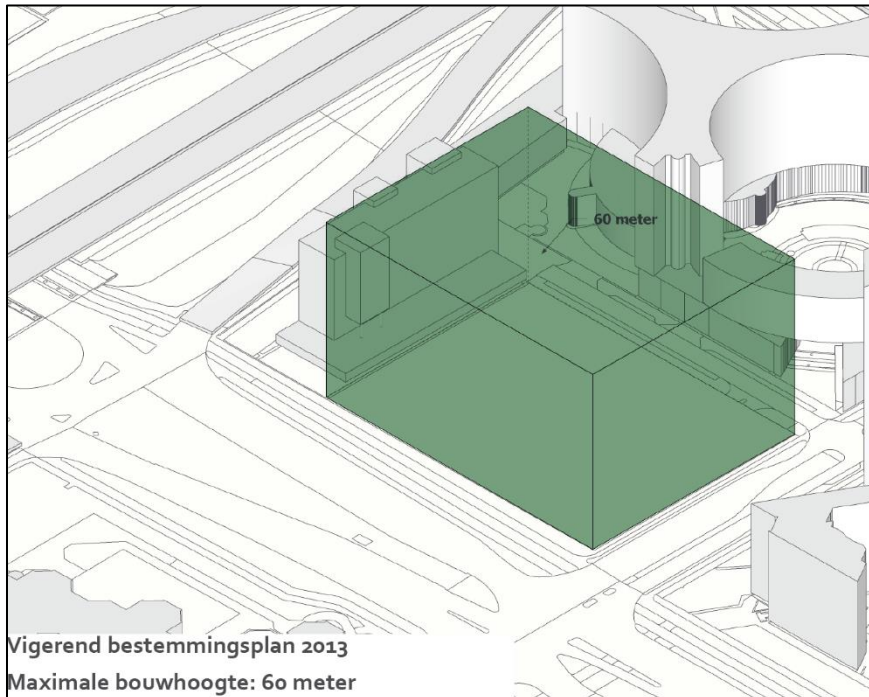
3. Planologische verslechtering

Adressant heeft bezwaren naar voren gebracht met betrekking tot de maximale bouwhoogte. De maximaal toegestane bouwhoogte op grond van het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1 is 60 meter (aan de zijde van adressant). Adressant meent dat binnen het bestemmingsplan 'Sloterdijk' weliswaar een bouwhoogte van 60 meter is toegestaan over de gehele kavel, maar dat deze bouwhoogte in de praktijk niet zal worden gerealiseerd. Dit volgt uit de bouwregel uit het bestemmingsplan 'Sloterdijk' inhoudende dat de zogeheten 'floorspace-index' (de verhouding tussen brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het bouwperceel) niet hoger mag zijn dan 2,3. De planologische bouwmogelijkheden voor een bouwhoogte van 60 meter op grond van het bestemmingsplan 'Sloterdijk' zijn dus beperkt. Onder het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 is afgestapt van de floorspace-index. Dit heeft als gevolg dat over vrijwel de gehele zijde van de kavel van adressant een bouwhoogte van 60 meter kan worden gerealiseerd. Deze planologische verslechtering kan niet onderbouwd worden door enkel te verwijzen naar oude planologische rechten. Adressant verzoekt om het bouwvlak aan de oostzijde van het plangebied minimaal 20 meter terug te leggen.

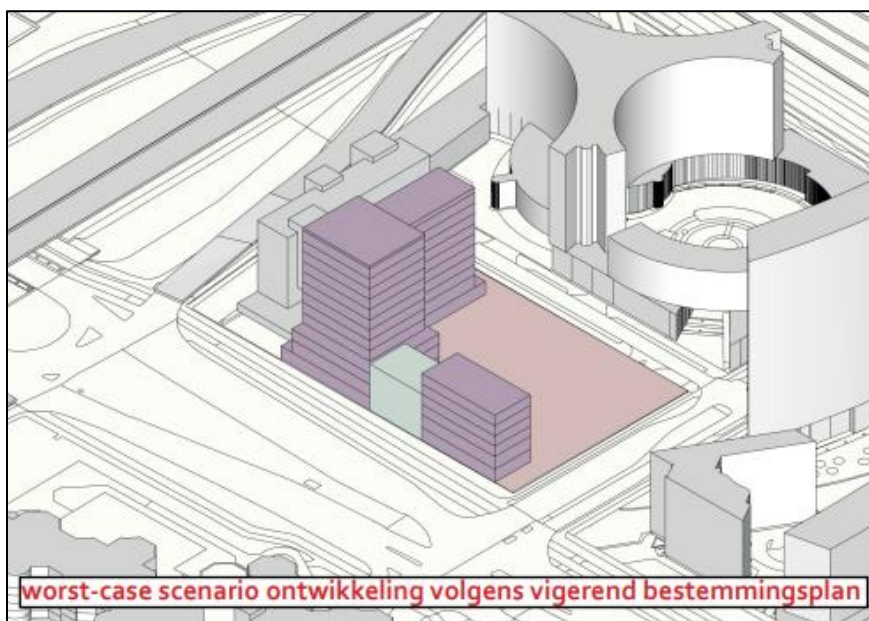
Gemeentelijke reactie

De gemeenteraad begrijpt adressant zo dat zij vreest voor negatieve effecten als gevolg van de toename van het bouwvolume dat mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 en dat zij vindt dat de ruimtelijke gevolgen van het bouwvolume onvoldoende zijn onderzocht en onderbouwd.

Dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn door de floorspace-index, doet niet af aan het feit dat het bestemmingsplan 'Sloterdijk' op de aangewezen locatie, de oostzijde van de Gatwickstraat 1, grenzend aan de kavel van adressant een maximale bouwhoogte van 60 meter had. Dit gold overigens niet alleen voor de oostzijde, maar voor de gehele kavel (zie figuur 3). Bovendien moet bij het bestemmingsplan 'Sloterdijk' worden uitgegaan van de maximaal planologische nadelige invulling (ABRvS, 20 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ1652). Dat betekent dat uitgaande van een maximale floorspace-index van 2,3 een brutovloeroppervlakte van 19.080 m² bvo is toegestaan. Bij de vergelijking van de bouwmogelijkheden houdt adressant echter geen rekening met de planologisch meest nadelige, maar wel reële invulling, te weten dat het gehele bouwvolume aan de zijde van adressant zou worden gerealiseerd. Deze planologische maar reële invulling is gevisualiseerd in figuur 4.



Figuur 3: maximale bouwhoogte op grond van bestemmingsplan 'Sloterdijk' (zonder rekening te houden met de maximale FSI).



Figuur 4: De maximaal nadelige planologische invulling van het bestemmingsplan 'Sloterdijk' (op grond van een maximale FSI van 2,3)

Op grond van het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 worden de bouw mogelijkheden verruimd naar maximaal 40.000 m² bvo, maar is een getrapte maximale bouwhoogte aan de zijde van adressant voorgeschreven (maatvoeringsvlakken oplopend van 26 meter, naar 40 meter en 60 meter aan de oostzijde). Dit betekent dat de te realiseren brutovloeroppervlakte wordt verdubbeld en de maximum bouwhoogte wordt verlaagd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Sloterdijk'. Dit neemt niet weg dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan niet zonder meer kan verwijzen naar

oude planologische rechten, maar de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet onderbouwen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel hiervan is een afweging van de belangen waarbij o.a. de bezonning, het windklimaat en de effecten daarvan op de gebruiksmogelijkheden op de omliggende percelen inzichtelijk worden gemaakt.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan en mede naar aanleiding van de zienswijze van adressant zijn nadere onderzoeken verricht. In paragraaf 4 en 5 van deze Nota van Beantwoording wordt nader ingegaan op de gevolgen voor de bezonning en het windklimaat van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Gelet op deze gevolgen is de gemeenteraad van oordeel dat met het bestemmingsplan Gatwickstraat 1 sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. Bezonning

Adressant meent dat als gevolg van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan mogelijk maakt, de zonlichttoetreding van Quarter Podium de hele dag ontnomen zal worden. In een nadere mondelinge toelichting op de zienswijze van adressant, is gebleken dat zij ook vreest voor de gevolgen van de bezonning voor haar terras. Dit terras wordt door medewerkers van het kantoorgebouw gebruikt.

Gemeentelijke reactie

Mede naar aanleiding van de zienswijze van adressant is een bezonningsstudie uitgevoerd om de effecten van de bouwhoogte te onderzoeken.

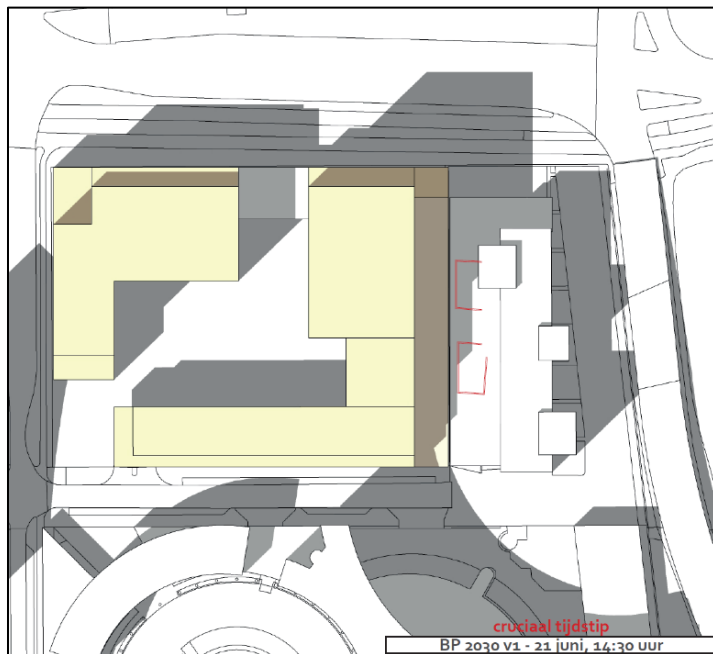
Vooropgesteld gelden voor het bepalen van een aanvaardbare bezonningssituatie geen wettelijke normen. Ook heeft de gemeente Amsterdam geen beleid vastgesteld waarin een bepaalde mate van bezonning is vastgelegd. Bij het ontbreken van dit wettelijk kader zal dus altijd een belangenafweging gemaakt moeten worden waarbij beoordeeld moet worden of, gelet op de gevolgen voor bezonning en voor schaduwwerking, de ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbaar woon-, leef- en werkklimaat.

De effecten van de bouwhoogte zijn onderzocht middels een bezonningsstudie. In deze bezonningsstudie is op meerdere tijdstippen op de data 21 maart, 21 juni en 21 september inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van de maximale invulling van het bestemmingsplan voor het bestaande kantoorgebouw en het (kantoor)terras van adressant.

Kantoorterras

Uit de bezonningsstudie d.d. 25 maart 2022 (bijlage 14 van de toelichting bij bestemmingsplan) blijkt dat de schaduwwerking van de geprojecteerde bebouwing vooral richting het noorden, te weten op de openbare ruimte, valt. Op de dag dat de zon het hoogste staat, in een periode waarin het terras van

adressant naar verwachting het meeste zal worden gebruikt (21 juni) ondervindt de kavel van adressant tot 14:00 uur geen schaduwwerking van de geprojecteerde bebouwing op de kavel Gatwickstraat 1. Pas om 14:30 uur valt de schaduw deels op het terras van adressant (zie figuur 5). Hierdoor is het voor kantoormedewerkers nog goed mogelijk om bijvoorbeeld in de zon te lunchen. Dit geldt ook voor de dag dat de zon op de helft staat (tussen zomer- en wintertijd in, te weten 21 september). Op die datum is het terras tot 13:30-14:00 uur nog bezond.



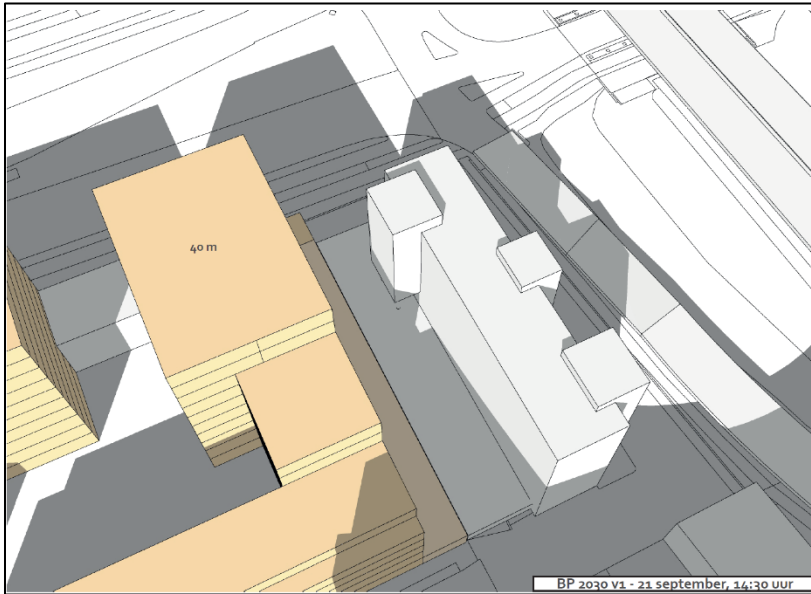
Figuur 5: bezonningssituatie op 21 juni om 14:30 uur. In het rood zijn de contouren van het terras van adressant weergegeven.

Gevels kantoor

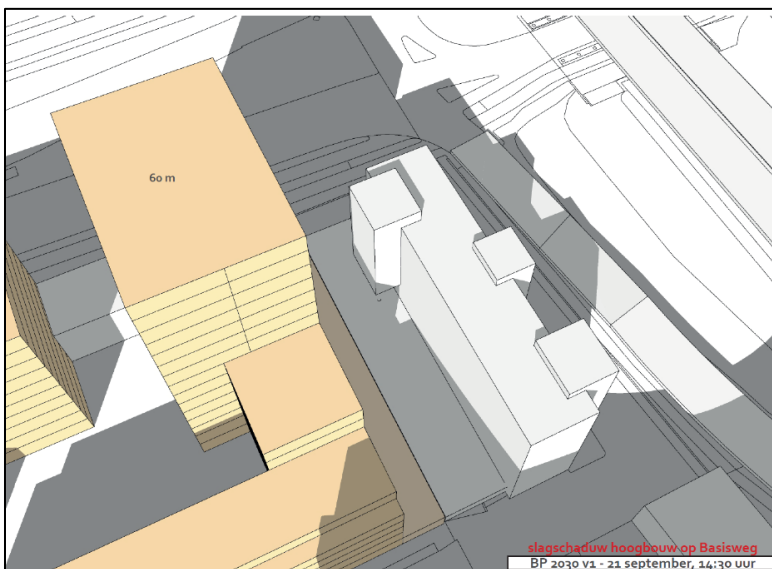
Voor het kantoorgebouw van adressant geldt dat de westelijke gevel (de gevel die effecten ondervindt van het bestemmingsplan) gedurende het gehele jaar tot een tijdstip van 14:30-15:00 uur bezond kan worden. Dit betekent dat de westelijke gevel voor het grootste gedeelte van de werkdag zonlicht kan ontvangen.

Hoogteaccent

Ook zijn de effecten van het hoogteaccent onderzocht. In figuur 6 en 7 is de bezonningssituatie bij een bouwhoogte van 40 meter en 60 meter aan de zijde van adressant inzichtelijk gemaakt. Op het cruciale tijdstip (21 september om 14:30 uur, dit is het tijdstip waarop de westelijke gevel van adressant nog bezond is) is zichtbaar dat de extra schaduwwerking van de bouwhoogte van 60 meter ten opzichte van 40 meter zich uitstrekt tot de openbare ruimte ter plaatse van de Basisweg en niet leidt tot extra schaduwwerking op de kavel van adressant. Dit geldt ook voor de andere tijdstippen. In zoverre ondervindt adressant geen extra nadeel als gevolg van het hoogteaccent.



Figuur 6: de bezonningssituatie op 21 september om 14:30 uur bij een bouwhoogte van 40 meter aan de zijde van de kavel van adressant.



Figuur 7: de bezonningssituatie op 21 september om 14:30 uur bij een bouwhoogte van 60 meter aan de zijde van de kavel van adressant.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat sprake is van schaduwwerking, maar geconcludeerd kan worden dat gezien de ligging van het plangebied geen sprake is van een dusdanige schaduwwerking dat dit leidt tot een onaanvaardbare situatie. Het terras dat adressant heeft gerealiseerd en wordt gebruikt door de kantoormedewerkers is gedurende het gehele jaar tot circa 13:30-14:00 uur bezond. Dit betekent dat het terras tot en met de lunch zonlicht kan ontvangen. Ook de schaduwwerking op de westelijke gevel van het kantoorgebouw van adressant vindt pas plaats na circa 14:30 uur waardoor deze gevel het grootste gedeelte van de werkdag bezond kan worden. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat sprake is van een hoogstedelijke omgeving met kantoorfuncties, waar enige mate van schaduwwerking acceptabel wordt

bevonden. Gelet op de uitkomsten van de bezonningsstudie is de gemeenteraad van oordeel dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5. Tochtsluis/windhinder

Adressant vreest dat realisatie van de toegestane hoogbouw zal resulteren in een tochtsluis tussen beide gebouwen. Dit nadelige effect is niet onderzocht, maar doorgeschoven naar de fase van realisatie van het bouwwerk. Op grond van artikel 3.3 onder a, van de regels van het bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. Dit doet volgens adressant niet af aan de bij recht toegestane bouwhoogte van 60 meter. Volgens adressant kan de bouwhoogte niet beperkt worden met nadere maatregelen.

Gemeentelijke reactie

De gemeenteraad begrijpt adressant zo dat zij vreest voor negatieve effecten van windhinder als gevolg van de toename van het bouwvolume die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan.

Zoals eerder opgemerkt vindt er wat betreft de bouwhoogte weinig verandering plaats ten opzichte van het vorige bestemmingsplan 'Sloterdijk'. Sterker nog, er vindt zelfs een verlaging plaats van de maximale bouwhoogte: er wordt een strook van 9 meter tussen beide percelen aangehouden waar de maximale bouwhoogte van 5 meter geldt, een deel van de bouwhoogte aan de oostzijde van het plangebied wordt verlaagd van 60 meter naar 40 meter en een deel van de kavel heeft een maximale bouwhoogte van 26 meter.

Voorgaande neemt niet weg dat de effecten van de bouwhoogte in het bestemmingsplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader zijn onderzocht. Uit het windonderzoek d.d. 17 juni 2022 van Peutz (bijlage 13 van de toelichting bij het bestemmingsplan) blijkt dat in de geplande situatie het verwachte windklimaat overwegend goed is voor lopen rond de kavel. Aandachtsgebieden zijn enkele gebouwhoeken van de kavel aan de noord- en zuidwestzijde en de onderdoorgang naar het binnenterrein. Het windklimaat is op deze plekken plaatselijk matig voor lopen en matig tot slecht voor slenteren. Deze hoeken en de doorgang naar de binnentuin hebben echter geen effect voor de gebruiksmogelijkheden op de kavel van adressant. In zowel de bestaande als geplande situatie is bij de kavel geen overschrijding van het windgevaarcriterium vastgesteld.

Voor wat betreft de ruimte tussen het bestaande kantoorgebouw van adressant (en haar kantoorterras) en de geplande bebouwing op grond van het bestemmingsplan, geldt dat zowel in de situatie zonder hoogteaccent (een maximale bouwhoogte van 40 meter) als in de situatie met een hoogteaccent (een

maximale bouwhoogte van 60 meter) het windklimaat als goed voor alle activiteiten-categorieën kan worden aangemerkt. Het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor het windklimaat ter plaatse van het kantoorterras.

Gelet op de uitkomsten van het windhinderonderzoek is de gemeenteraad van oordeel dat met het bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6. Alternatieven

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan is in de noordoostelijk hoek een bouwhoogte van 60 meter toegestaan. In de ogen van adressant ligt het vanuit stedenbouwkundig opzicht meer voor de hand om de hogere bouwmassa te situeren langs de La Guardiaweg en de Basisweg (de noordwestelijke hoek). Adressant meent dat er een gelijkwaardig alternatief voor het hoogteaccent is, waarbij haar belangen beter worden beschermd. Grenzend aan de La Guardiaweg en de Basisweg vormt de bouwhoogte geen belasting voor omliggende percelen.

Gemeentelijke reactie

De gemeenteraad dient bij de keuze van de bestemmingsplan een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de gemeenteraad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen (ABRvS 17 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:576 en ABRvS 22 juli 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1768). De gemeenteraad heeft de voor- en nadelen van de situering van het hoogteaccent aan de oostzijde (aan de kant van adressant) en de situering van het hoogteaccent langs de La Guardiaweg en de Basisweg meegewogen in zijn afweging. De gemeenteraad concludeert dat er geen gelijkwaardig alternatief is voor het hoogteaccent waarbij de belangen van adressant beter worden beschermd.

Allereerst doet het hoogteaccent aan de noordwestzijde in plaats van de noordoostzijde afbreuk aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de kavel. Zoals aangegeven in paragraaf 4.3 (Randvoorwaarden hoogbouwaccenten) van de toelichting bij het bestemmingsplan geldt de kavel Gatwickstraat 1 op grond van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 als markeringskavel (zie ook p. 55 van de Visie). Deze kavels dienen als markering van het gebied Sloterdijk-Centrum en kennen afwijkende bouwhoogtes of een stedenbouwkundige verbijzondering. Ze geven van grotere afstand een signaalfunctie voor snelrijdend verkeer en bevinden zich op hoeken van het centrumgebied in aanrijroutes (zie pagina 55 van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040). In dit geval is er sprake van een van de eerst goed zichtbare kavels vanaf de A10 (aanrijdend vanaf noordelijke richting). Een hoogteaccent aan de zijde van de rijbaan (de oostzijde) is daarom gewenst.

Omdat in de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 de kavel Gatwickstraat 1 is aangewezen als markeringskavel, wordt aan de noordoostzijde van de kavel een hoogteaccent tot maximaal 60 meter toegestaan. Uit de Visie blijkt ook dat het hoogteaccent voor de Gatwickstraat 1, georiënteerd is op de noordoostelijke hoek van de kavel Gatwickstraat 1 (zie figuur 8). Voor de zuidelijke zone, gelegen aan de Gatwickstraat is een maximum bouwhoogte van 26 meter van toepassing, terwijl voor de noordwestelijke zone, gelegen aan de Basisweg / La Guardiaweg een maximum bouwhoogte van 40 en deels 26 meter geldt. Daarmee is het bouwvolume van het beoogde gebouw zodanig dat deze van de zuidzijde naar de noordoostzijde getrapt oploopt. De gemeenteraad heeft vanuit de oogpunten van bezonning, geluid en zicht gekozen voor deze indeling van zones binnen de kavel.

Stedenbouwkundig is gekozen voor een lagere en meer open uitstraling aan de Gatwickstraat (de zuidzijde van het plangebied) en een hogere en meer gesloten uitstraling langs de Basisweg en de A10 (de noord- en oostzijde van het plangebied). Daarnaast is gekozen voor het activeren van plinten (richting de Basisweg en de La Guardiaweg, aan de noord- en westzijde van het plangebied) zodat het gebouw zich opent naar het omliggende gebied en niet richting de A10. Er ligt dus een stedenbouwkundige keuze ten grondslag aan het hoogteaccent in de noordoostelijke zone van de kavel Gatwickstraat 1.



Figuur 8: de uitzonderingskavels in Sloterdijk-Centrum. De kavel Gatwickstraat 1 is aangewezen als markeringskavel. Deze afbeelding is opgenomen in paragraaf 4.3 (Randvoorwaarden hoogbouwaccenten) van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Gatwickstraat 1'.

VANDOORNE[®]

Postbus 75265 | 1070 AG Amsterdam

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



IV-E...

TING

03 FEB. 2022

INGENIEUR

Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



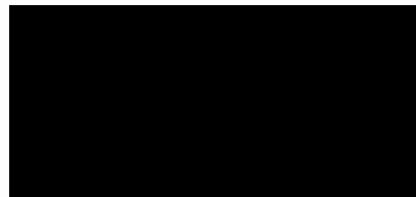
3SRRC13538099

3SRRC13538099

Jachthavenweg 121
1081 KM Amsterdam
Postbus 75265
1070 AG Amsterdam

PER KOERIER, AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Gemeenteraad van Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM



✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ 04 FEB. 2022

Datum 31 januari 2022
Uw ref. Zienswijze
Onze ref. Spectrum/Gatwickstraat 1
Inzake Ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1

Ontvangen

Geachte raad,

Namens cliënte, de besloten vennootschap Spectrum GP B.V., in deze zowel handelend voor zichzelf en als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap Spectrum NL C.V.', gevestigd aan de Transformatorweg 76 te (1014 AK) Amsterdam (**Spectrum**), dien ik hierbij tijdig een zienswijze in over het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1, dat ter inzage is gelegd op 23 december 2021.

Cliënte kan zich met het bestreden ontwerpbestemmingsplan in al zijn onderdelen niet verenigen, nu het is voorbereid in strijd met de door het bevoegd gezag te betrachten zorgvuldigheid, voorts een draagkrachtige motivering ontbeert alsook anderszins in strijd is met het recht. Deze zienswijze is daarmee gericht tegen de planregels, de toelichting bij het bestemmingsplan en de verbeelding, inclusief de bijbehorende onderzoeken en overige documenten. Cliënte wenst meer specifiek het volgende naar voren te brengen.

Aanleiding

Spectrum is eigenaar van het gebouw Quarter Podium, gelegen aan de Gatwickstraat 9 – 39 te Amsterdam (**Quarter Podium**). Zij is erpachter van het perceel waarop Quarter Podium is opgericht. Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Gatwickstraat 1 (**het Bestemmingsplan**) is direct gelegen naast Quarter Podium. Spectrummeent dat met het vaststellen van de bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied onvoldoende rekening is gehouden met haar belangen.

In het bijzonder meent Spectrum dat het bouwblok aan de oostzijde van het plangebied onvoldoende afstand houdt tot Quarter Podium en dat tevens de daar krachtens het Bestemmingsplan toegestane bouwhoogten te hoog zijn. Worden de thans in het Bestemmingsplan geboden planologische mogelijkheden geheel of gedeeltelijk benut, dan zal dit een ernstige inbreuk vormen op de leefbaarheid binnen en de gebruiksmogelijkheden van Quarter Podium.

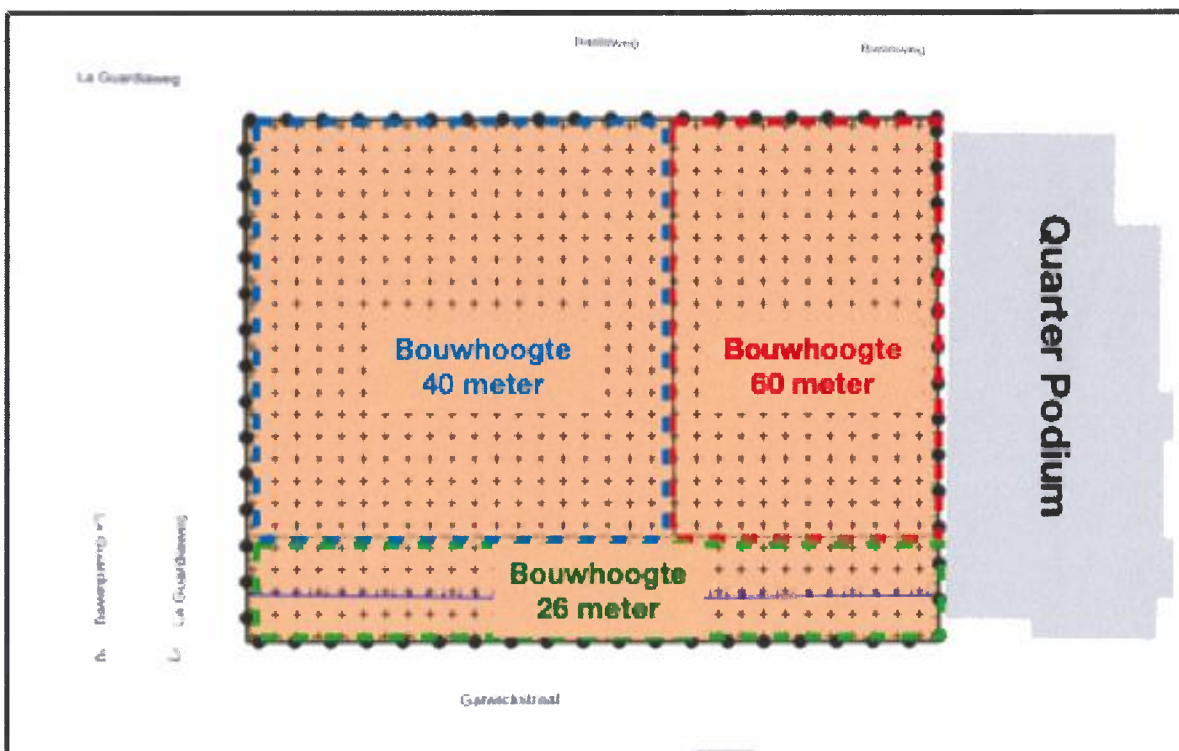
Juridisch kader

Huidige bestemming

Het huidige toepasselijke bestemmingsplan Sloterdijk, vastgesteld op 3 juli 2013. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming "Gemengd-3".

Binnen deze bestemming is weliswaar een bouwhoogte toegestaan van 60 meter, maar in de praktijk zal deze bouwhoogte door de systematiek van het bestemmingsplan – in het bijzonder de eis dat de floorspace-index¹ niet hoger mag zijn dan 2,3 - niet of zeer beperkt worden gerealiseerd. De planologische mogelijkheden voor een dergelijke bouwhoogte zijn derhalve zeer beperkt.

In het voorliggende Bestemmingsplan is afgestapt van de systematiek van de floorspace-index. Het bouwblok beslaat het volledige perceel. Binnen het bouwblok zijn zones aangewezen waarbinnen een bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 26, 40 en 60 meter.



Spectrum vindt de keuze van de ligging van deze zones onbegrijpelijk. De hoogste bebouwing is toegestaan aan de zijde dat het plangebied strak grenst aan Quarter Podium.

¹ Floorspace index: De verhouding tussen brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het bouwperceel (= brutovloeroppervlakte (gedeeld door) oppervlakte bouwperceel), met uitzondering van gebouwd parkeren en gebouwen gelegen onder het maaiveld.

Door het ontbreken van een dempende werking van de floorspace-index biedt het Bestemmingsplan hier planologische ruimte voor het realiseren van een gebouw van 60 meter hoog over vrijwel de volle lengte van het Quarter Podium.

In de ogen van Spectrum ligt het, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, meer voor de hand de hogere bouwmassa's te situeren langs de La Guardiaweg en de Basisweg. Grenzend aan deze bestaande hoofdwegen vormt de bouwhoogte geen belasting voor omringende percelen en vormt zij tevens een begrijpelijke landmark voor de cluster aan bebouwing.

De realisatie van een gebouw met de in het Bestemmingsplan mogelijk gemaakte hoogte zal gedurende de gehele dag en gedurende alle jaargetijden de zonlichttoetreding tot Quarter Podium ontnemen. Quarter Podium zou in dat geval altijd in de schaduw van de bebouwing aan de Gatwickstraat 1 staan. In het Bestemmingsplan is op geen enkele wijze rekening gehouden met dit effect.

Uit de Toelichting op het Bestemmingsplan (17.2.2. Bezonningsstudie) blijkt dat is nagelaten om een bezonningsonderzoek uit te voeren en de effecten van een dergelijke hoogbouw op de omringende gebouwen in kaart te brengen. Dit wordt gerechtvaardigd met de opmerking dat een dergelijke hoogbouw ook reeds onder het bestemmingsplan Sloterdijk zou zijn toegestaan. Hiervoor is reeds aangegeven dat deze conclusie te kort door de bocht is omdat de floorspace-index een dergelijke grootschalige hoogbouw vrijwel uitsluit.

Daarnaast kan de vraag gesteld worden of ongewenste effecten uit een ouder bestemmingsplan één op één doorgeschoven zouden moeten worden naar een nieuw vast te stellen planologisch regime. Dat zou betekenen dat bij opvolgende bestemmingsplannen een cumulatieve plaatsvindt van ongewenste effecten uit voorgaande plannen. Spectrum meent dat een dergelijke werkwijze zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en de vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze houdt in dat veranderde inzichten kunnen leiden tot het vervallen van bestaande rechten. Zo overwoog de Afdeling in zijn uitspraak² van 7 augustus 2019:

In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

Ten onrechte is derhalve nagelaten een bezonningsstudie uit te voeren.

Spectrum vreest tevens dat realisatie van de nu toegestane hoogbouw zal resulteren in een tochtstroom tussen de beide gebouwen. De kleine ruimte die de beide panden zal scheiden zal al bij lage windkrachten door het venturi-effect resulteren in hogere snelheid van luchtstroming en windhinder. Ook dit nadelige effect is bij het opstellen van het Bestemmingsplan niet nader onderzocht maar doorgeschoven naar de fase van realisatie van de bouwwerken.

In artikel 3.3 onder a van het Bestemmingsplan wordt gesteld dat het bevoegd gezag "nadere eisen" kan stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van gebouwen ter voorkoming van windhinder. Deze "nadere eisen" kunnen echter geen afbreuk doen aan de bij recht toegestane bouwhoogte van 60 meter. Spectrum vraagt zich dan ook af op welke wijze deze "nadere eisen" zouden kunnen bijdragen aan het voorkomen van windhinder wanneer op voorhand vast staat dat deze geen beperking kunnen inhouden van de toegestane bouwhoogte. Het had voor de hand gelegen de toegestane bouwhoogte voorwaardelijk te maken en te laten afhangen van onderzoek waaruit blijkt dat deze hoogte niet resulteert in windhinder.

² ECLI:NL:RVS:2019:2704

Voor een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied zijn naar de mening van Spectrum de navolgende wijzigingen van het Bestemmingsplan noodzakelijk:

- Terugleggen van het bouwvlak aan de zijde van het Quater Podium over een diepte van minimaal 20 meter;
- Het zodanig wijzigen van de zones waar hoogbouw is toegestaan dat deze zones (60 en 40 meter) komen te liggen aangrenzend aan de bestaande hoofdwegen de Basisweg en La Guardiaweg, Op deze wijze sluit de hoogbouw aan bij bestaande infrastructuur en vormt deze geen belasting voor de omringende percelen.

Spectrum verzoekt u om haar zienswijze in overweging te nemen en om in verder overleg te treden over de toekomstige planologische mogelijkheden van het plangebied. Een eventuele uitkomst van dit overleg zou dan nog in een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan kunnen worden opgenomen.

Voor zover nader overleg voorafgaand aan de behandeling in de raad niet mogelijk is verzoekt Spectrum uw raad het Bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met inachtnahme van de hiervoor genoemde twee punten.

