



Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

**Nota van Beantwoording
zienswijzen**

Bestemmingsplan Beethoven, eerste fase
Definitieve versie

geaccordeerd bij raadsbesluit d.d.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 17-12-2014 NR. 311/1179
DE RAADSGRIFFIER,



Gemeente Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

Nota van Beantwoording zienswijzen

**Bestemmingsplan Beethoven, eerste fase
Definitieve versie**

geaccordeerd bij raadsbesluit d.d.

Colofon

Opdrachtgever	Dienst Zuidas
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
Datum	
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit d.d.

Algemeen

Met ingang van 20 maart 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Beethoven, eerste fase met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er is een vijftal zienswijzen naar voren gebracht. Op de zienswijzen zal hieronder worden ingegaan. De zienswijzen zullen daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven.

De zienswijzen zijn volledigheidshalve integraal opgenomen in de bijlagen. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

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

1. Liandon, namens Liander Infra West N.V.
2. Adressant A ()
3. Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg
4. Lexence advocaten & Notarissen, namens Dura Vermeer Vastgoed B.V.
5. Beheermaatschappij WTC Amsterdam

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 30 april 2014. Uitgezonderd de zienswijze van de Beheermaatschappij WTC, zijn alle zienswijzen binnen de gestelde termijn naar voren gebracht, en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze van de Beheermaatschappij WTC is buiten de termijn ingediend. Per brief van 15 mei 2014 is de Beheermaatschappij WTC in de gelegenheid gesteld binnen 7 dagen schriftelijk aan te geven of er sprake was van bijzondere omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijze moet worden geoordeeld dat er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Van deze gelegenheid is niet binnen de gestelde termijn gebruik gemaakt. Eerst op 27 juni 2014 is een email ontvangen waarin is aangegeven dat de zienswijze per fax tijdig zou zijn ingediend. Niet alleen is deze reactie ruimschoots buiten de geboden termijn

gegeven, en ook niet langs voorgeschreven weg, maar evenmin is er een bewijs van tijdige verzending van de fax meegezonden. Per brief van 30 juni 2014 is de Beheermaatschappij WTC hierop gewezen. Tevens is daarbij aangegeven dat een en ander zal worden meegewogen bij de verdere besluitvorming. Geconcludeerd moet worden dat de Beheermaatschappij WTC de zienswijze buiten de gestelde termijn heeft ingediend, en desgevraagd geen bijzondere omstandigheden heeft aangegeven op grond waarvan moet worden geoordeeld dat er sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. Evenmin is aangetoond dat de zienswijze wel tijdig is ingediend. Geconcludeerd moet worden dat de zienswijze niet-ontvankelijk is.

Overminderd deze niet-ontvankelijkheid wordt volledigheidshalve aan het eind van deze Nota van Beantwoording ingegaan op de zienswijze.

Belanghebbendheid:

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

Hierna wordt op de zienswijzen een inhoudelijke reactie gegeven.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen:

1. Liandon, namens Liander Infra West N.V.

- i. Liandon merkt op dat in het plangebied een zestal 50kV-kabelverbindingen aanwezig is. Van belang is dat de ligging van de kabelverbindingen planologisch wordt veiliggesteld.
- ii. Daarnaast dient het tracé van de kabelverbindingen gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding. Liandon doet het verzoek om deze verbinding door middel van een dubbelbestemming aan te duiden op de verbeelding en gebruiksregels aan te verbinden.
- iii. Liandon verzoekt om planologische besluiten in het kader van het vooroverleg op te sturen via ro.loket@alliander.com.

Gemeentelijke reactie:

- i. *De gemeente Amsterdam is zich ervan bewust dat in het plangebied kabels aanwezig zijn. Voor het juridisch planologisch aanduiden van een leiding/verbinding op de verbeelding is primair bepalend of dit voortvloeit uit enige wet- en regelgeving zoals bij het aanduiden van een (hogedruk) gasleiding of een waterkering het geval is. Voor het aanduiden van de voornoemde kabelverbinding is geen grondslag in wet- en regelgeving aanwezig. Evenmin is het noodzakelijk de ligging te duiden ten behoeve van de juridisch-planologische toelaatbaarheid. Voor wat betreft die juridisch-planologische toelaatbaarheid wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Ten overvloede kan worden opgemerkt dat binnen de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen in algemene zin ook nutsvoorzieningen worden mogelijk gemaakt, waaronder tevens wordt begrepen ondergrondse infrastructurele voorzieningen (zie artikellid 1.36 van de planregels). Een verdergaande regeling in het bestemmingsplan dan deze is niet nodig en onwenselijk.*
- ii. *Verzocht wordt om nadere gebruiksregels op te nemen voor de kabelverbinding ten behoeve van een (betere) bescherming. De gevraagde regeling wordt niet noodzakelijk geacht ter bescherming van de*

genoemde belangen. Bij werkzaamheden in de grond wordt rekening gehouden met ondergrondse infrastructuur. Een dubbelbestemming met beperkingen ten aanzien van de bovengrondse functies wordt onwenselijk geacht. Dergelijke gebruiksregels kunnen een onnodige inflexibiliteit tot gevolg hebben.

- iii. Van de voorbereiding en ter inzagelegging van bestemmingsplannen wordt op voorgeschreven weg kennisgegeven. Het is aan belanghebbenden en andere geïnteresseerden zelf deze kennisgevingen in de gaten te houden. Liandon heeft hierin geen bijzondere positie ten opzichte van andere geïnteresseerden en belanghebbenden. Ter informatie wordt erop gewezen dat kennisgevingen tevens worden geplaatst op de gemeentelijke site: <http://www.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen>.*

2. Adressant A

- i. De voorgenomen maximale bouwhoogte van de twee kantoorgebouwen tussen het St. Nicolaas Lyceum en de Ringweg-Zuid bedraagt resp. 40 en 50 meter, terwijl de maximale bouwhoogte van het (al afgebouwde) lyceum 26,5 meter bedraagt. Deze twee torens stekken dus behoorlijk uit boven de nu aanwezige bebouwing en natuur en hebben daarmee een onnodige, verstorende werking in het stadsbeeld. Bovendien heeft de extra hoogte van deze twee torens ten opzichte van de omgeving een zeer nadelige licht- en zonervaring voor de omliggende school, woningen en overige bebouwing. Verzocht wordt de maximale bouwhoogte van deze twee geplande torens tussen de Prinses Irenestraat en de Ringweg-Zuid te begrenzen op maximaal 26,5 meter.
- ii. Indien de bouwhoogte van beide kantoren reeds onherroepelijk zijn vergund, wordt verzocht aan te geven wanneer en hoe de mogelijkheid was om zienswijze en bezwaar kenbaar gemaakt had kunnen worden over die vergunning en of tegen de verleende vergunning nog beroepswegen open staan.

Gemeentelijke reactie:

- i. *Het bestemmingsplan is voor wat betreft de bouwmogelijkheden van de betreffende kantoorgebouwen conserverend van karakter. Het regelt wat reeds in het verleden is vergund en inmiddels ook in aanbouw is. In het verleden is daarbij tevens op de relevante aspecten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening ingegaan, waarbij ook zijn betrokken de effecten op de omgeving en de aanvaardbaarheid van genoemde bouwhoogtes. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een heroverweging.*
- ii. *In paragraaf 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven van wanneer de betreffende besluiten dateren. Tegen deze besluiten hebben voor belanghebbenden beroepsmiddelen open gestaan. De betreffende besluiten zijn inmiddels onherroepelijk.*

3. Vereniging Beethovenstraat/ Parnassusweg (VBP)

a. Algemeen

- i. Het Uitvoeringsbesluit Beethoven is van 2007. De Vereniging vraagt zich af waarom het zeven jaren heeft moeten duren voordat er een ontwerp bestemmingsplan kwam en waarom er dan ook niet gelijk een ontwerpbestemmingsplan voor heel Beethoven is gemaakt.
- ii. De graaf- en ontwikkelwerkzaamheden zijn al een tijd bezig in Beethoven, tweede fase.
- iii. Tevens vraagt de Vereniging zich af wanneer ook voor de rest van het gebied, de Prinses Irenestraat ten noorden van Beethoven en het park gedeelte tussen Beethoven en de RAI een ontwerpbestemmingsplan en Uitvoeringsplan zal worden gemaakt?

Gemeentelijke reactie:

- i. *Binnen Zuidas werd en wordt per project gekeken welke juridische procedure de meest geëigende is om een ontwikkeling te faciliteren. Vooropgesteld moet daarbij worden dat elke juridische procedure de wettelijke waarborgen heeft voor een goede inhoudelijke afweging van belangen, en ook voor wat betreft procesmogelijkheden. Voor wat betreft de ontwikkeling langs de Beethovenstraat is er indertijd voor gekozen deze middels zogenoemde anticipatieprocedures (vrijstellingen, ontheffingen) vooruitlopend op het bestemmingsplan juridisch te faciliteren. Dit bood de mogelijkheid om het juridisch kader meer gedetailleerd op de bouwplannen af te stemmen. Inmiddels wordt meer met (dan veelal globale) bestemmingsplannen gewerkt. Dat zal ook gelden voor Beethoven, tweede fase. Dat deel van het projectgebied Beethoven is buiten het eerste bestemmingsplan gelaten omdat er voor de daar voorgenomen ontwikkeling nog een aantal vragen stond te beantwoorden.*
- ii. *De constatering is juist. Het betreft werkzaamheden in het kader van de uitvoering van de cocreatie en de aanleg van het MENZ-tracé. De werkzaamheden vinden plaats buiten het bestemmingsplan Beethoven, eerste fase, en hebben ook overigens daarop geen betrekking.*
- iii. *Voor het plangebied Beethoven tweede fase is op dit moment een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Naar verwachting zal begin 2015 een*

ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In dit bestemmingsplan zal tevens worden meegenomen dat deel van het Beatrixpark dat ligt tussen het projectgebied Beethoven en de RAI, voor zover dat deel van het park deel uitmaakt van het grootstedelijk projectgebied Zuidas. Voor dit deel van het park zal overigens geen uitvoeringsbesluit worden gemaakt. De gronden zullen hun functie als park blijven houden.

b. Verkeer en parkeren

- i. Op pagina 40 van het ontwerp bestemmingsplan staat aangegeven: "Binnen het plangebied Beethoven dient het parkeren uiteindelijk ondergronds te worden opgelost. Uiteindelijk gaat het om 690 parkeerplaatsen voor heel Beethoven" [...] Het ontwerp bestemmingsplan nu voorziet in een ondergronds te realiseren parkeergarage die maximaal 265 parkeerplaatsen mag bevatten". De conclusie is dus dat onder de te bouwen fase 2 gebouwen een parkeergarage van 445 parkeerplaatsen komt. Is dit realiseerbaar?
- ii. Uit de tekst is op te maken dat het hier om parkeerplaatsen voor auto's gaat. De Vereniging zou ook vermeld willen zien dat er in het plangebied Beethoven voldoende ondergrondse parkeerplekken ten behoeve van de geplande kantoren worden gerealiseerd voor fietsers, brommers en scooters. Op dit moment is er al onvoldoende ondergrondse parkeerruimte voor de scooters van de leerlingen van het SNL.
- iii. In het ontwerp bestemmingsplan staat aangegeven dat de Prinses Irenestraat een "autoluw karakter" krijgt. De VBP wil weten wat precies wordt verstaan onder autoluw (aantal auto's per dag?). De Vereniging vindt dit autoluwe karakter een grote verbetering t.o.v. het uitvoeringsbesluit. Er komt aan de kant van de Prinses Irenestraat (dus) geen ingang van de parkeergarages onder fase 1. Aangenomen wordt dat hetzelfde zal gelden voor fase 2.
- iv. Recent is besloten dat het Convict een monumentstatus krijgt en dus voorlopig gehandhaafd blijft. Ook is duidelijk dat de (voormalige) kapel een horecabestemming krijgt. Wat dit voor invloed heeft op mogelijk autoverkeer is nog onduidelijk. Wel is duidelijk dat er geen (bovengrondse) parkeermogelijkheid zal zijn.

- v. In paragraaf 4.2 staat dat de ventweg noodzakelijk is "omdat de Beethovenstraat nog verhoogd ligt en een toekomstige interne ontsluiting voor expeditie verkeer voor de eerste en tweede fase Beethoven nog niet gerealiseerd wordt". De Vereniging wijst er op dat gemeenteraad uitdrukkelijk in 2008 met aannemen van het amendement van de heer Olij c.s. besloten heeft alle passages en verwijzingen die uitgaan van verlaging van de Strawinskylaan (is ook Beethovenstraat) als niet vastgesteld te beschouwen.
- vi. In het bestemmingsplan is aangegeven (par. 6.1.3) dat de intensiteiten die op de ventweg verwacht worden erg laag zijn. De geplande ventweg sluit aan op de ventweg aan de oostelijke zijde van de Beethovenstraat. De Vereniging verwacht dat de ventweg in de ochtend tussen 8 en 9 uur frequent gebruikt zal worden door ouders die schoolkinderen per auto afleveren bij het SNL. De betreffende ventweg kruist op maaiveldniveau het nieuw aan te leggen fietspad dat tussen de gebouwen van Stibbe en AKZO richting tunneltje loopt. Naar verwachting gebruiken tussen 8 en 9 uur in de ochtend tussen de 1.000 en 1.200 fietsers dit fietspad. Op het genoemde kruispunt, maar ook verderop wanneer auto's van de ventweg het fietspad Prinses Irenestraat kruisen, kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. Het verdient aanbeveling om in de ochtend tussen 8 en 9 uur de ventweg niet te laten gebruiken door autoverkeer. Ook taxiverkeer zou niet op dat tijdstip gebruik mogen maken van de ventweg.
- vii. In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de motie "Olifantenpaadje" en aangegeven dat in de verdere planvorming daar rekening mee moet worden gehouden. Op 22 januari 2014 heeft de Gemeenteraad echter besloten dat er een volwaardig fietspad moet komen richting het fietstunneltje bij voorkeur tussen de gebouwen van Stibbe en AKZO door. De Vereniging vindt dat dit besluit had moeten en kunnen worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Ook in de planregels (artikel 6) is het noodzakelijk om het geplande fietspad op te nemen.

Gemeentelijke reactie:

- i. *De conclusie is in zoverre juist dat er in het plangebied Beethoven, tweede fase, gelet op het gestelde kader in het uitvoeringsbesluit en op het aantal parkeerplaatsen in de eerste fase, nog maximaal 445*

parkeerplaatsen gerealiseerd mogen worden. Of dat aantal daadwerkelijk zal worden mogelijk gemaakt, wordt bepaald in het bestemmingsplan dat voor dat gebied wordt opgesteld.

- ii. Het is ook de wens van de gemeente dat fietsstalling zoveel mogelijk inpandig wordt opgelost. In de verleende bouwvergunningen is inpandige fietsstalling dan ook opgenomen. Gelet hierop en op de wens van de Vereniging ziet de gemeente aanleiding het bestemmingsplan hierop aan te passen en inpandige fietsstalling voor te schrijven. De zienswijze is in zoverre gegrond.*
- iii. De precieze uitwerking van het autoluwe karakter van de Prinses Irenestraat vindt plaats in het kader van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase. In het kader van die procedure kan en zal meer duidelijkheid worden gegeven. Het bestemmingsplan Beethoven, eerste fase, is op die keuze niet van invloed. Hierin is vastgelegd dat ondergrondse parkeervoorzieningen 'dienen te worden ontsloten langs de zuidzijde van het plangebied, zijnde de gronden ten zuiden van de gronden met de bestemming Kantoor – 2' (artikellid 6.3, onder c). Vooruitlopend op het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase, kan wel worden gesteld dat dit ook zal gelden voor de parkeergarage die daarin mogelijk wordt gemaakt. Overigens valt niet geheel uit te sluiten dat op enig moment, in verband met de ontwikkeling van ZuidasDok, een tijdelijke ontsluiting elders zal moeten worden gevonden.*
- iv. Het gestelde in de zienswijze klopt voor wat betreft de monumentenaanwijzing. Welke bestemming er aan kapel en convict wordt gegeven, is eerst aan de orde in het kader van het daarvoor op te stellen bestemmingsplan. In dat kader zal ook worden ingegaan op de daarmee samenhangende bereikbaarheids- en parkeeraspecten.*
- v. Met de betreffende zinsnede is niet bedoeld om vooruit te lopen op welke beslissing dan ook ten aanzien van de Strawinskylaan. Wel geeft de zinsnede aan waarom de ventweg, in afwijking van het uitvoeringsbesluit, noodzakelijk wordt geacht.*
- vi. Gebruikers, en ook bezoekers, van de ter plaatse in aanbouw zijnde kantoorgebouwen zullen gebruik maken van de ondergrondse parkeergarage. Daarnaast dient de betreffende rijstrook beschikbaar te zijn voor het wegbrengen van personen en voor het incidenteel laden en*

lossen. Met de veiligheid is rekening gehouden door het ontwerp, waarbij de betreffende rijstrook wordt ingericht als inrit. Er geldt hierdoor een snelheidsbeperking. Er mag stapvoets worden gereden. Daarnaast wordt de rijstrook ingericht als eenrichtingsweg, met zowel aan de zuidzijde als de noordzijde een drempel. Kruisend (fiets)verkeer heeft voorrang. Onderzocht zal nog worden of een regeling waarbij laden en lossen vanaf deze zijde alleen buiten de spits mag plaatsvinden, gewenst is.

- vii. In de raadsvergadering van 22 januari 2014 heeft de gemeenteraad er mee ingestemd voorkeursvariant 3B als uitgangspunt te nemen en deze nader uit te werken als een volwaardige fietsroute. Inderdaad loopt deze voorkeursvariant tussen de kantoorgebouwen van Stibbe en Akzo door. In paragraaf 6.3 van de toelichting is een meer uitgebreide toelichting opgenomen. De aangepaste tekst is als bijlage aan deze Nota van beantwoording toegevoegd. Een aanpassing van de juridische regeling is echter niet nodig. In dit bestemmingsplan is tussen de gebouwen de bestemming 'Verkeer' (artikel 6) opgenomen. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor voet- en fietspaden. Ook binnen de onbebouwde delen van de gronden met de beide kantoorbestemmingen zijn fietspaden mogelijk. De realisatie van het fietspad tussen de gebouwen door wordt dan ook middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een volledig uitgewerkt ontwerp en het tot in detail vastleggen van dat fietspad is daarvoor niet nodig. Inmiddels is een ontwerp gereed en aan de raadscommissie voorgelegd. Uitvoering ervan zal zo spoedig mogelijk na oplevering van de in aanbouw zijnde kantoorgebouwen plaatsvinden.*

4. Lexence advocaten & notarissen, namens Dura Vermeer Vastgoed B.V.

a. Planregeling maximum vloeroppervlak "kantoor" te beperkend

- i. In de planregels is in artikel 10, onder d, bepaald dat binnen het plangebied een totaal maximum brutovloeroppervlak voor "kantoor" geldt van 30.000 m². Dit maximum mag overeenkomstig artikel 10, onder e, met maximaal 600 m² worden overschreden "ten behoeve van gebruiksruidten onder maaiveld welke samenhangen met het opwekken van duurzame energie, waaronder in elk geval begrepen voorzieningen ten behoeve van warmtekoudeopslag".
Deze regeling is gelet op de verleende vergunningen te beperkend. Bijgevoegd bij de zienswijze zijn drie meetstaten van de vergunde bouwtekeningen, waarbij rekening is gehouden met de door de gemeente geaccordeerde wijzigingen.
- ii. De bouwplannen zijn op dit moment in uitvoering. Bij uitvoering ontstaat er altijd enige afwijking van de nu vooraf berekende oppervlakten. Immers, verschuiving van de muren met enkele centimeters kan over het gehele project leiden tot een afwijking met enkele meters, waardoor het totaal bvo voor "kantoor" zowel hoger als lager dan nu verwacht kan uitkomen. Dat betekent dat in deze fase in het kader van het bestemmingsplan enige afwijkingsruimte moet worden ingecalculeerd.
- iii. Daarbij komt vervolgens nog bij het bvo "kantoor" dat zal worden gerealiseerd vanwege de wijziging van de 8e verdieping van de Stibbe toren, waarvoor de omgevingsvergunning bij de gemeente in behandeling is. Dit bvo bedraagt ca. 75 m². In het plangebied zal uitgaande van de vergunningstekeningen aldus ca. 30.664,5 m² bvo "kantoor" worden gerealiseerd.
- iv. Gelet op al het vorenstaande, wordt verzocht in het vast te stellen bestemmingsplan bij recht 30.750 m² bvo "kantoor" toe te staan, zonder verplichting dat 600 m² alleen onder maaiveld ten behoeve van "gebruiksruidten welke samenhangen met het opwekken van duurzame energie" mag worden gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie:

Gelet op de onder i tot en met iv aangegeven aspecten het volgende. In het ontwerp bestemmingsplan is uitgegaan van de omtrent het programma tussen

ontwikkelaar en gemeente gemaakte afspraken, namelijk 30.000 m² bvo kantoor. Bij die in het verleden gemaakte afspraken was er geen rekening mee gehouden dat de bij warmte-koudeopslag behorende technische ruimte tevens moet worden gezien als ruimte behorende bij het kantoor. Verder hebben in de bouwaanvraag bepaalde ruimten een functie toegekend gekregen die, hoewel deze een zeker publiek karakter hebben, formeel gezien moeten worden als kantoor. Het heeft met name betrekking op de centrale hal, die oorspronkelijk ook als een deels publieke ruimte ter expositie van kunst was voorzien. Wat betreft de bouwkundige aanpassing op de 8^e verdieping wordt opgemerkt dat met de medewerking daaraan niet één op één is beoogd dat ook het totaal kantoorprogramma daarmee mag worden uitgebreid. De betreffende 75 m² kan immers elders worden gewonnen door oorspronkelijk beoogde kantoormeters in te vullen met voorzieningenprogramma.

Hoewel moet worden vastgesteld dat de ingediende bouwaanvragen op detail afwijken van de oorspronkelijke afspraken, wordt tegelijk geconstateerd dat het gaat om een aantal minimale afwijkingen met een gezamenlijk oppervlak van minder dan 750 m².

Gelet op de verleende vergunningen, en daar het gaat om een dusdanig beperkt aantal vierkante meters dat het betreft, bestaat er vanuit oogpunt van ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen de gevraagde verruiming. Aangezien het niet leidt tot een ander bouwprogramma, komt een invulling met kantoorfuncties bovendien in de plaats van andere mogelijk (commercieel, publiekaantrekkelijk) programma. Gelet daarop kan nader onderzoek achterwege blijven. Artikel 10, onder d, is gewijzigd in die zin dat het maximum kantoorprogramma is gesteld op 30.750 m² in plaats van 30.000 m². Zoals onder ii aangegeven is de bepaling in artikel 10, onder e, vervallen. De zienswijze is in zoverre gegrond.

Wel is het van belang dat er sprake zal zijn van publiekaantrekkelijk programma. Dit in verband met het creëren van een levendige plint. De wijziging geeft des te meer reden vast te houden aan een voorgeschreven minimaal voorzieningenprogramma in de plint (zie onder b).

b. Ten onrechte minimumeis "overige functies" in eerste bouwlaag

- i. In de planregels voor de toren van Stibbe is bepaald dat in de eerste bouwlaag ten minste 200 m² aan andere functies dan "kantoor", zoals "culturele voorzieningen", "zakelijke dienstverlening" en "detailhandel" moet worden gerealiseerd. Voor het plandeel van Akzo Nobel geldt een minimum voor deze functies in de eerste bouwlaag van 1.042 m².

Adressant kan zich niet vinden in de voorgeschreven minima voor de eerste bouwlaag.

- ii. In een eerdere conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan stond voor het Akzo Nobel perceel geen minimumeisen voor andere functies dan "kantoor" in de eerste bouwlaag. Een dergelijke minimumeisen bestond aanvankelijk wel voor het Stibbe perceel
- iii. In de plantoelichting worden de minimumeisen uitsluitend gemotiveerd "in verband met de uitstraling naar de Beethovenstraat toe". Deze motivering schiet te kort. Onduidelijk is welke "uitstraling" wordt bedoeld en niet is gemotiveerd in hoeverre het opnemen van een minimumeisen specifiek voor de eerste bouwlaag daaraan kan bijdragen.
- iv. Verzocht wordt in het vast te stellen bestemmingsplan af te zien van dit soort minimumeisen die de flexibiliteit aan het bestemmingsplan ontnemen.
- v. Verzocht wordt in elk geval geen (minimum)eisen over bvo's te stellen die tot op de vierkante meter nauwkeurig zijn. Op basis van de bouwtekening wordt nu weliswaar verwacht dat in de toren van Akzo Nobel publieke functies op de begane grond worden gerealiseerd van 1.042 m² bvo. Na uitvoering van het werk kan heel goed blijken dat dit enkele vierkante meters meer of minder is geworden. Het bestemmingsplan zal hiermee rekening moeten houden.

Gemeentelijke reactie:

- i. *Voor zowel de bestemming Kantoor – 1 als Kantoor – 2 zijn inderdaad beperkingen opgenomen in de specifieke gebruiksregels met betrekking tot (de positionering van) het voorzieningenprogramma, en tot de functionele invulling van de plint. Zoals bekend bij de ontwikkelaar wordt langs de Beethovenstraat een bepaalde levendigheid nagestreefd. Naar het oordeel van de gemeente kan dit worden bereikt middels een voorgeschreven situering van deze voorzieningen in de plint. Dit is ook altijd zo met de ontwikkelaar besproken. Eerder was ook van de zijde van de ontwikkelaar aangegeven dat in de plinten een bepaald voorzieningenprogramma zou worden gerealiseerd. De regeling voorziet erin dat bedoelde voorzieningen uitsluitend in de eerste twee bouwlagen mogen worden gesitueerd, en per kavel is daarbij een minimum metrage*

gesteld ten aanzien van deze voorzieningen dat in elk geval in de eerste bouwlaag moet worden gesitueerd.

- ii. Aan de hand van eerdere conceptversies zijn op ambtelijk niveau verschillende regelingen besproken. Daarbij is ook een conceptversie aan de orde gekomen waarin het voorzieningenprogramma in de plint slechts faciliterend was opgenomen; er bestond voldoende vertrouwen dat de plinten ook daadwerkelijk zouden worden gevuld met deze functies. Gelet op de daarna ingenomen standpunten van Dura Vermeer Vastgoed B.V. heeft de Dienst Zuidas gemeend hierop vanwege het belang van een goede ruimtelijke ordening terug te moeten komen. Gelet op het belang van een levendige plint is daarom alsnog gekozen voor een voorgeschreven minimaal metrage in de plint.*
- iii. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op meerdere plekken ingegaan op de wenselijkheid van genoemd voorzieningenprogramma. De kern is dat deze onderbouw van belang is voor een vitaal stedelijk milieu. Daarmee wordt aangesloten bij andere deelgebieden in de Zuidas Ook uit het uitvoeringsbesluit blijkt dit doel. Het doel en het belang is naar het oordeel van de gemeente voldoende toegelicht. Bovendien is hierover veel overleg geweest. De ontwikkelaar is met deze uitgangspunten ook altijd bekend geweest. Aan de hand van diverse eerdere concepten van het bestemmingsplan (zie onder ii) is hierover ook met de ontwikkelaar gesproken. Het plintenprogramma is ook altijd onderdeel geweest van de verschillende op de ontwikkeling betrekking hebbende overeenkomsten. Voor zover ten aanzien hiervan onduidelijkheid had bestaan, had het in de rede gelegen dat de ontwikkelaar naar de betekenis van het vereiste van uitstraling had gevraagd.*
- iv. Vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening kan het gewenst zijn bepaalde beperkingen te stellen, ook als dit ten koste gaat van de flexibiliteit. Het zeker stellen van een bepaald voorzieningenprogramma in de plint ter vergroting van de levendigheid aan de Beethovenstraat betreft een dergelijk belang.*
- v. Het minimum van 1042 m² wordt te precies gevonden en is gewijzigd in 1000 m². In zoverre is de zienswijze gegrond.*

c. Foutieve verwijzing bij maximum “detailhandel”

In artikel 10, onder f wordt in het ontwerpplan een maximum bvo van 1.000 m² voor het totale plangebied voorgeschreven "voor de functie als bedoeld in artikel 3, lid 3.1, sub c en artikel 4, lid 4.1, sub c". Het genoemde artikel 3 ziet op de functie "zakelijke dienstverlening" op het Stibbe perceel. Het genoemde artikel 4 ziet op de functie "dienstverlening" op het Akzo Nobel perceel. Uit de plantoelichting blijkt dat wordt beoogd het totaal metrage voor detailhandel te maximaleren. Verzocht wordt de verwijzing in artikel 10, onder f aan te passen.

Gemeentelijke reactie:

De verwijzing naar artikel 3, lid 3.1 sub c ziet inderdaad op de functie "zakelijke dienstverlening". De volgorde van de functies, genoemd in artikellid 3.1, wordt in overeenstemming gebracht met die van artikellid 4.1. De verwijzing in artikel 10, onder f (vanwege de wijziging zoals toegelicht in de beantwoording onder a gewijzigd in artikel 10, onder e), blijft daarmee ongewijzigd, maar verwijst dan in beide bestemmingsomschrijvingen naar de juiste functie. De zienswijze leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan en is in zoverre gegrond.

5. Beheermaatschappij WTC Amsterdam

Zoals in het begin van deze Nota van Beantwoording, onder 'A. Formele aspecten' reeds is aangegeven is de zienswijze buiten de gestelde termijn ingediend en derhalve niet ontvankelijk. Gelet op de beoogde samenwerking met de indiener ervan in de Taskforce bereikbaarheid, en de strekking en inhoud van de zienswijze, wordt hieronder ten overvloede ingegaan op de inhoud ervan. Dit brengt niet mee dat de gemeente de zienswijze alsnog als ontvankelijk beschouwt.

a. Algemeen

- i. Ten aanzien van de verkeerskundige onderbouwing (zoals verwoord in hoofdstuk 6) wordt een zienswijze ingediend, ook al wordt in 6.1 aangegeven dat die in feite achterwege kan blijven.
- ii. De reden om toch een zienswijze in te dienen tegen de verkeerskundige onderbouwing is dat de gemeente (Dienst Zuidas) samen met de Taskforce bereikbaarheid en daarmee samen met WTC, eerder (oktober 2013) van mening was dat een studie naar de effecten van zogenaamd "dubbelparkeren" (gezamenlijke parkeerfaciliteit van kantoren en woningen en/of voorzieningen) wenselijk was om het verkeersmodel aan te (kunnen) laten sluiten met de praktijk.
- iii. Dit betekent dat de eventuele effecten van dubbelparkeren in het verkeersmodel verwerkt zou zijn, voordat het volgende bestemmingsplan in Zuidas ter visie zou gaan. De brief vanuit de Dienst Zuidas waarin dit verwoord en bevestigd is, is bijgevoegd als bijlage.
- iv. Naar nu blijkt was het eerste plan het onlangs ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan RAI. Hiervan is de ter visie termijn verlopen. Het plan dat daarna ter visie ligt, is het onderhavige; Beethoven, eerste fase. WTC constateert dat het bedoelde onderzoek nog niet is verricht en nog niet verwerkt is in het verkeersmodel voor de Zuidas. Hierdoor kan het ook niet als (mede)onderlegger dienen bij de verkeerskundige onderbouwing, terwijl dit mogelijk wel wenselijk is.

Gemeentelijke reactie:

- i. *In paragraaf 6.1 wordt geenszins aangegeven dat zienswijzen achterwege kunnen blijven. Aangegeven is dat er sprake is van zeer recent vergunde*

ontwikkelingen, en dat om die reden de onderbouwing op onder andere het gebied van verkeer in de toelichting beperkt van omvang is.

- ii. Ter onderbouwing van ruimtelijke besluiten moet onder andere worden onderzocht wat de verkeerskundige effecten zijn van de betrokken ontwikkelingen, en of die zo die er zijn aanvaardbaar zijn. Een en ander wordt onderbouwd middels de verschillende onderzoeken en de programmatische aanpak weginfrastructuur zoals beschreven in paragraaf 6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat er hier sprake is van reeds verleende en onherroepelijke vergunningen, is er voor gekozen in dit bestemmingsplan een meer summiere beschrijving van de onderzoeken op te nemen. Zoals bij de Beheermaatschappij WTC bekend mag worden verondersteld, wordt in bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen meer uitgebreid ingegaan op deze onderzoeken. Naar het oordeel van de gemeente voldoen deze onderzoeken (en het daaraan ten grondslag liggende model) ter onderbouwing van de te nemen besluiten, en geven deze voldoende inzicht in de waar nodig te nemen maatregelen.*

Naast deze onderzoeken die dienen ter onderbouwing van de juridische besluitvorming is er op initiatief van de gemeente en een groot aantal partners in het gebied Zuidas tevens een Taskforce in het leven geroepen die, gelet op het huishoudelijk reglement ervan, tot doel heeft 'het in beeld brengen van de bereikbaarheid van en binnen Zuidas, het monitoren en bewaken van die bereikbaarheid en het waar nodig uitwerken en afdwingen van maatregelen ten behoeve van een zo optimaal mogelijke bereikbaarheid van de Zuidas'. In dat kader wordt momenteel op verzoek van een aantal deelnemers aan de Taskforce onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Mogelijk dat de Taskforce op basis van dit onderzoek een aantal aanbevelingen zal doen ter verdere optimalisatie van het verkeerskundig model. Pas als dat onderzoek gereed is, kan dit worden beoordeeld. Tot die tijd is er geen aanleiding te twijfelen aan het huidige model en de op basis daarvan verkregen onderzoeksresultaten. Mochten eventuele effecten het wenselijk maken het model aan te passen, dan gaat het om een verdere perfectionering van een al goed functionerend model. Dat is ook conform het doel van de Taskforce. Dit brengt mee dat

het huidige model adequaat is om te dienen ter onderbouwing van ruimtelijke besluiten. Een verdere perfectionering van het model doet daaraan niets af.

- iii. *De directeur van de Dienst Zuidas heeft per bedoelde brief aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in deze studie, vanwege de ruimtegebruik beperkende en mogelijk financiële voordelen van efficiënt dubbelgebruik. In de brief is niet gesteld dat het onderzoek noodzakelijk is in verband met eventuele effecten die zouden moeten leiden tot aanpassing van het verkeersmodel.*

Verder is in de betreffende brief aangegeven dat aanpassing van het verkeersmodel eerst wordt voorzien in 2015, en dat parkeren eerst in die aanpassing zal worden betrokken. Hier wordt gesproken van parkeren in algemene zin, waarmee zoals bekend bij de deelnemers van de Taskforce wordt bedoeld op parkeren als algemene parameter in het verkeersmodel. Hiermee is niet bedoeld op het onderzoek naar dubbelgebruik van parkeren.

Wel is aangegeven dat de gemeente bereid is te wachten met het in procedure brengen van bestemmingsplannen in afwachting van het onderzoek. De achterliggende gedachte daarbij was dat eventuele uitkomsten in bestemmingsplannen zouden kunnen verwerkt, bijvoorbeeld door het wel of niet expliciet mogelijk maken van dubbelgebruik. Het onderzoek wordt gedaan op initiatief van en door de Taskforce, en niet door de gemeente. Het onderzoek zou zoals in de brief staat aangegeven, naar verwachting van de Taskforce in maart 2014 gereed zijn. Inmiddels is dit onderzoek nog altijd niet gereed.

In verband met een aantal op stapel staande ontwikkelingen en de belangen van partijen (eveneens deelnemend aan de Taskforce) heeft de gemeente geconstateerd dat niet langer kon worden gewacht met het in procedure brengen van een aantal bestemmingsplannen, waaronder Beethoven, eerste fase. Daarbij wordt opgemerkt dat Beethoven, eerste fase, conserverend van karakter is (meer hierover onder b). Dit is ook meegedeeld in de Taskforce. De taskforce is over de ter inzage legging daarvan keurig geïnformeerd.

Gelet op het bovenstaande is de zienswijze onbegrijpelijk. Dat is deze des te meer nu deze is gegeven in het kader van het bestemmingsplan

Beethoven, eerste fase, waarvoor in de brief waaraan WTC refereert juist expliciet een uitzondering wordt gemaakt.

- iv. *Zoals hiervoor aangegeven is geenszins de toezegging gedaan dat uitkomsten van het onderzoek eerst zou worden verwerkt in het verkeersmodel, alvorens bestemmingsplannen in procedure zouden gaan. De gedachte berust zoals aangegeven op een onjuiste lezing van eerder genoemde brief. De constatering in de zienswijze dat het onderzoek nu het nog niet gereed is, en dit niet is afgewacht, het ook niet als (mede)onderlegger kan dienen bij de verkeerskundige onderbouwing, terwijl dit mogelijk wel wenselijk is, is vanzelfsprekend juist. Naar het oordeel van de gemeente is het betreffende onderzoek echter niet nodig ter onderbouwing van het aan de orde zijnde besluit.*

b. Inhoudelijk

- i. Het ontwerpbestemmingsplan Beethoven, eerste fase betreft op zichzelf een conserverend bestemmingsplan. Drie reeds vergunde bouwontwikkelingen worden gevat in één nieuw bestemmingsplan. Omdat reeds bij de vergunningen naar de verkeerskundige aspecten is gekeken, behoeft geen onderbouwing plaats te vinden, aldus paragraaf 6.1. WTC bestrijdt het bovenstaande aangezien de gezamenlijke onderbouwing in een ruimere context moet worden gezien dan alleen de drie kavels/ontwikkelingen afzonderlijk. Dit om de volgende twee redenen:
- a. in het plan als geheel is uitwisseling van parkeerplaatsen onderling mogelijk, ofwel dubbelgebruik. Hiermee kunnen mogelijk grotere verkeersstromen ontstaan dan eerder becijferd;
 - b. zoals de naam van het plan al aangeeft betreft het een eerste fase. Er komt later ook nog een tweede fase. In fase 2 is onder meer woningbouw voorzien. Doordat uitwisseling met de parkeerplaatsen van deze woningen kan plaatsvinden kan dubbelgebruik ontstaan. Dit kan eveneens meer verkeersbewegingen genereren dan nu begroot.
- ii. Naast het bovenstaande heeft WTC o.b.v. de toezegging van de gemeente, zoals vastgelegd in bijgaande brief, eerder een zienswijze ingetrokken. Feitelijk betreft dit derhalve een voorwaardelijke intrekking, namelijk onder de voorwaarde dat binnen een bepaalde tijd alsnog de

eventuele effecten van dubbelparkeren onderzocht en verwerkt zijn in het verkeersmodel alsmede onderbouwd zijn. In de verkeersstudie t.b.v. een goede ruimtelijk ordening.

- iii. WTC verzoekt met deze zienswijze goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan Beethoven eerste fase aan te houden zolang er geen studie is verricht naar de effecten van dubbelparkeren en indien er effecten zijn, deze zijn verwerkt in het onderliggende verkeersmodel.

Gemeentelijke reactie:

- i. *De beheermaatschappij lijkt hier te stellen dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dan de in het recente verleden verleende vergunningen. Dit is onjuist. Bij besluit van 23 november 2012 is vergunning verleend voor het oprichten van een ondergrondse parkeergarage. In de ruimtelijke onderbouwing die aan die vergunning ten grondslag heeft gelegen stond expliciet het volgende vermeld:*

“Rekening houdend met deze totale gebiedsontwikkeling Beethoven, en de daarbinnen voorziene functies (zoals ook opgenomen in het uitvoeringsbesluit Beethoven) mogen in deze garage overeenkomstig de volgende normering parkeerplaatsen ten behoeve van bovengronds te realiseren kantoren en andere functies worden gebruikt:

- kantoren: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
- culturele voorzieningen: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
- onderwijs: min. 20 en max. 35 parkeerplaatsen, wat resulteert in een norm van minimaal 0,17 en maximaal 0,3 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca I, horeca III, horeca IV, maatschappelijke dienstverlening, anders dan onderwijs, en consumentverzorgende dienstverlening: 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

In de weekenden zal de parkeergarage tevens een gebruik ten behoeve van de bezoekers van de RAI kennen.

Zoals uit het bovenstaande blijkt worden in de uiteindelijke situatie alle benodigde parkeervoorzieningen in een gezamenlijke, publiektoegankelijke parkeergarage ondergebracht. De ontwikkeling waarin voorliggend bestemmingsplan voorziet, kan dan ook worden gezien als een tussenfase.

Voor zover er in relatie met het bovengronds gerealiseerde programma sprake is van een overmaat aan gerealiseerde parkeerplaatsen, kennen deze een publiek gebruik. Oorspronkelijk waren er volgens de parkeerbalans Zuidas 206 openbare parkeerplaatsen op maaiveld aanwezig in Beethoven. Als gevolg van

de ontwikkeling binnen Beethoven zullen deze parkeerplaatsen verdwijnen. Aangezien het gemeentelijk beleid gericht is op het terugdringen van het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen wordt (voor heel Beethoven) slechts in een beperkte compensatie van deze parkeerplaatsen voorzien. Het daadwerkelijk aantal publiektoegankelijke parkeerplaatsen is afhankelijk van het aantal feitelijk gerealiseerde plaatsen, en het met de bovengrondse functies samenhangend functioneel gebruik van de parkeergarage.”

Hetgeen nu in het bestemmingsplan wordt geregeld is hiermee volledig in overeenstemming (vergelijk par. 6.1.4 van de toelichting). Het gestelde onder a en b is dan ook onjuist, en berust kennelijk op een onjuiste lezing van de eerder verleende vergunningen.

- ii. Of de onder a besproken brief wel of niet heeft geleid bij WTC tot intrekken van een eerdere zienswijze is voor volledige verantwoordelijkheid van WTC. Dat het WTC ten aanzien van de brief uitgaat van een onjuiste lezing is onder a iii en a iv reeds uitgebreid aan de orde gekomen. Los van wat WTC beoogt ermee te stellen wordt tot slot opgemerkt dat de wet niet de vorm van een voorwaardelijke intrekking kent.*
- iii. Vooropgesteld dat de zienswijze van WTC niet-ontvankelijk is, geeft ook de inhoud ervan geen aanleiding tot het aanhouden van het bestemmingsplan.*

Bijlagen

Bijlage 1: tekst paragraaf 6.3 toelichting bestemmingsplan

6.3 Langzaam verkeer

Vrijwel het gehele openbare gebied in deelgebied Beethoven is voor voetgangers en fietsers toegankelijk. Dit geldt ook voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Deelgebied Beethoven zal dankzij ligging tussen Station Zuid en het Beatrixpark en de fietsverbinding tussen RAI en Station Zuid veel voetgangers en fietsers zien passeren. Door de ontwikkeling van de Zuidas en de groei van station Zuid zullen de fietsstromen met herkomst en bestemming Zuidas verder groeien.

Met de realisatie van kavel 3 verschuift de hoofdroute voor fietsers. De fietsroute wordt verlegd naar de Prinses Irenestraat. Het is belangrijk dat de ligging van het fietspad bij Beethoven goed aansluit op de omgeving. De plan- en besluitvorming daarover doorloopt een separaat traject. Vanwege de grote voetgangers- en fietsstromen naar het Nicolaas Lyceum en naar station Zuid is het belangrijk dat het kruispunt Beethovenstraat – Irenestraat veilig wordt ingericht. Bij de voorgenomen aanpassing wordt dit verder geconcretiseerd. De bestaande fietstunnel onder de Beethovenstraat door blijft bestaan.

Raadsbesluit tot wegonttrekking fietspad Beethoven d.d. 13 maart 2013 en motie nr. 150/2013 over het 'olifantenpad'

Bij eerder genomen raadsbesluit (d.d. 13 maart 2013) tot wegonttrekking van het fietspad in Beethoven is een motie Van Lammeren, Schimmelpennink, Evans-Knaup en Alberts, nr. 150/2013, aangenomen. In deze motie is gevraagd een extra fietsmogelijkheid (het zgn. 'olifantenpad') door het gebied Beethoven en tussen de toekomstige kantoorgebouwen Stibbe en AkzoNobel te onderzoeken, deze fietsmogelijkheid op te nemen in het maaiveldontwerp en zo goed mogelijk aan te laten sluiten op het fietstunneltje en te laten passen binnen de Co creatie. Tevens is gevraagd de leden van de Co creatie Beatrixpark hierbij te betrekken en de raad hierover te berichten.

Afdoening motie 'olifantenpad' besproken in raadscommissie BWK en gemeenteraad

Op de vergadering van de raadscommissie BWK van 4 december 2013 en op de vergadering van de gemeenteraad van 22 januari 2014, is de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst van het ontwerp Co creatie Beatrixpark inclusief het ontwerpproces van de fietsroute door het gebied met de leden van de Co creatie. Tevens is de afdoening van de motie over het 'olifantenpad' besproken.

In verband met de veiligheid is aan de raadscommissie en de gemeenteraad voorgelegd om geen 'olifantenpad' maar een volwaardige fietsroute aan te leggen

door het gebied en hierbij de voorkeursvariant 3B als uitgangspunt te nemen en deze nader uit te werken. Bij deze nadere uitwerking wordt onderzocht of de fietsroute tussen Stibbe en AkzoNobel technisch mogelijk is. De raad heeft ingestemd met de afdoening van de motie.

Nadere uitwerking van het fietspad door gebied Beethoven: fietspad komt tussen Stibbe en AkzoNobel

De fietsroute en met name de ligging hiervan tussen de gebouwen is in een aantal ontwerpessies besproken met de verkeerskundigen van stadsdeel Zuid en DRO, het Sint Nicolaas Lyceum (SNL), Stibbe en AkzoNobel en hun architecten (van de gebouwen Stibbe en AkzoNobel), de landschapsarchitect en stedenbouwkundige van DRO en de Fietzersbond. Door het ontwerp van het maaiveld aan te passen ontstaat er meer ruimte en kan de fietsroute goed ingepast worden tussen Stibbe en AkzoNobel. De route is ook technisch uitvoerbaar.

De fietsroute is ook besproken op een buurtoverleg en in de Verkeerscommissie. De Verkeerscommissie kan zich in principe vinden in het ontwerp maar had nog wel wat inhoudelijke opmerkingen zoals over de kleur van het fietspad etc. De opmerkingen van de Verkeerscommissie worden meegenomen in het definitief ontwerp van de route.

De meerderheid van de aanwezigen op het buurtoverleg gaf aan zich eveneens te kunnen vinden in de route. Stibbe en AkzoNobel maken zich –ivm de beperkte fysieke ruimte tussen de gebouwen- zorgen over de veiligheid van hun toekomstige medewerkers als tussen hun gebouwen een fietspad komt. Om juist de veiligheid te waarborgen voor alle gebruikers in het gebied heeft Goudappel Coffeng geadviseerd een volwaardige fietsroute aan te leggen die voldoet aan de verkeerstechnische eisen. In het ontwerpteam fietsroute (de architecten van de gebouwen Stibbe en AkzoNobel maakten deel uit van het ontwerpteam) is ook gekeken naar de fysieke inpasbaarheid en de veiligheid van de route tussen AkzoNobel en Stibbe. Door het maaiveld rondom gebouw Stibbe aan te passen is er meer ruimte ontstaan om naast een fietsroute een brede zone voor voetgangers te creëren. Bij gebouw Stibbe (op de hoek met de Beethovenstraat) worden ter afscheiding van het fietspad zitelementen aangebracht zodat voetgangers ter hoogte van deze plek niet verrast worden door fietsers. Voetgangers worden geleid naar een andere plek – met beter zicht op fietsers- om over te steken. Daarnaast wordt het fietspad in een rode kleur uitgevoerd en worden fietstegels op het fietspad aangebracht zodat het fietspad duidelijk zichtbaar is. Verder wordt de loopstroom van voetgangers van en naar gebied Beethoven vanaf Station Zuid samen met ZuidasDok nog nader onderzocht.

Er is ook gekeken of de route tussen Sint Nicolaas Lyceum en Stibbe ingepast kan worden. Er is niet gekozen voor een route tussen Stibbe en Sint Nicolaas Lyceum

vanwege de veiligheid van de leerlingen van het Sint Nicolaas Lyceum die het plein tussen de gebouwen gebruikt als schoolplein. Ook door de aanwezigheid van roosters van de ondergrondse parkeergarage op het maaiveld, de noodzaak van planten van bomen op deze plek tbv een goed windklimaat voor de school en de aanwezigheid van twee hellingbanen langs Stibbe en Sint Nicolaas Lyceum is het realiseren van een fietspad op deze plek kwalitatief niet inpasbaar.

Op onderstaande kaart van het gebied is het nieuwe fietspad dat door het gebied loopt, rood aangegeven. De rode route ten noorden hiervan is de huidige fietsroute door de Prinses Irenestraat. In de toekomst zal, na gereedkomen van ZuidasDok, ook een fietsroute aan de zuidzijde van Beethoven (langs de A-10) worden aangelegd. Dit is rood gestippeld aangegeven op de kaart. Conform de aangenomen motie (nr. 84/2014) in de gemeenteraad van 22 januari 2014 wordt na gereedkomen van deze zuidelijke route, het fietspad midden heroverwogen.



Met het bovenstaande is in dit bestemmingsplan voor zover relevant rekening gehouden. Het bestemmingsplan biedt voor de gronden waarop het betrekking heeft de randvoorwaarden om aan de uitgangspunten invulling te geven. Binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zal bij de daadwerkelijke uitwerking uitvoering worden gegeven aan de motie.

Locatiecode 3CA8122, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Aangetekend

De gemeenteraad van Amsterdam
De directeur van Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Bezoekadres

Groningensingel 1
6835 EA Arnhem

Postadres

Locatiecode 3CA8122
Postbus 50
6920 AB Duiven
Locatiecode
3CA8122

Contactpersoon**Datum**

28 april 2014

Ons kenmerk

LDN-220/20140025

Betreft

Zienswijze ontwerpplan Beethoven, 1e fase, Amsterdam

Geachte heer/mevrouw ,

Namens Liander Infra West N.V. maken wij een zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingsplan "Beethoven, eerste fase" van de gemeente Amsterdam (hierna: het ontwerpplan) zoals dat met ingang van 20 maart 2014 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Liander Infra West N.V. is eigenaar van een zestal 50kV-kabelverbindingen in het plangebied van het ontwerpplan en is daarmee belanghebbend, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: ligging 50kV-kabelverbindingen

Wij hebben het ontwerpplan zorgvuldig bestudeerd en maken de volgende zienswijze kenbaar.

1.

Liander N.V. is als regionale netbeheerder onder andere belast met het beheer, het onderhoud en de instandhouding van het hoogspanningsnet met een spanningsniveau tot en met 50kV. 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 of activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.

De 50kV-kabelverbindingen liggen in gronden met de enkelbestemming "Verkeer". De bestemmingsomschrijving van de hierboven genoemde verkeersbestemming laat weliswaar de functie 'nutsvoorzieningen' toe, maar voorziet niet in een dubbelbestemming waarmee gebruiksbeperkingen worden gesteld aan de gronden ter plaatse van het tracé van de kabelverbinding.

Wij verzoeken het college het ontwerpplan zodanig aan te passen dat aan de gronden, waarin de 50kV-kabelverbindingen zijn gelegen, een dubbelbestemming wordt toegekend, voorzien van passende bouwregels en een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, te bescherming van de verbinding.

2.

Het ontwerpplan is via de publicatie in de Staatscourant tot ons gekomen. Om de belangen van de "assets" van Liander Infra West N.V. adequaat te kunnen behartigen, zouden wij graag in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte worden gebracht van nieuwe, in voorbereiding zijnde planologische besluiten.

Wij vragen het college om deze planologische besluiten in het kader van het vooroverleg aan ons toe te sturen via ro.loket@alliander.com.

Datum

28 april 2014

Ons kenmerk

LDN-220/20140025

Pagina

3 van 3

Conclusie

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

Het correspondentieadres is:

Liandon /Reddyn
t.a.v. Sander van Rijn
PAC 3CA8122
Antwoordnummer 4534
6902 ZX Duiven

Met vriendelijke groet,
Liandon B.V.



Telefoon
ro.loket@alliander.com

Liandon

onderdeel van alliander

Post op rekening

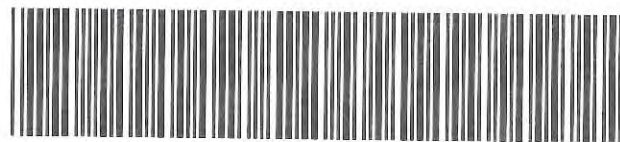
R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC03149191

De Raad van de gemeente Amsterdam
p/a de Directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Geachte Dames en Heren,

Arnhem, 27 april 2014

Door middel van deze brief maak ik graag mijn zienswijze kenbaar over het Ontwerp Bestemmingsplan Beethoven 1^e fase, dat u tot en met 30 april ter inzage heeft gelegd. Het planidentificatienummer (ID) van dit plan is NL.IMRO.0363.K1102BPGST-OW02

De voorgenomen maximale bouwhoogte van de twee kantoorgebouwen tussen het St. Nicolaas lyceum en de Ringweg-Zuid bedragen resp. 40 en 50 meter, terwijl de maximale bouwhoogte van het (al afgebouwde) lyceum 26,5 meter bedraagt. Deze twee torens stekken dus zeer behoorlijk uit boven de nu aanwezige bebouwing en natuur. Ze hebben daarmee een onnodige, verstorende werking in de stadsbeeld. Bovendien heeft de extra hoogte van deze twee torens ten opzichte van de omgeving een zeer nadelige licht- en zonervaring voor de omliggende school, woningen en overige bebouwing.

Om deze redenen – en met wellicht nader aan te voeren argumenten – verzoek ik u vriendelijk de maximale bouwhoogte van deze twee geplande torens tussen de prinses Irenestraat en de Ringweg-Zuid te begrenzen op maximaal 26,5 meter.

Op uw site <http://www.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/grootstedelijke/2014/beethoven-eerste/> meldt u dat: "Het gebied Beethoven kent een gefaseerde ontwikkeling. De eerste fase bestaat uit de ontwikkeling van de gronden welke zijn gelegen aan de zijde van de Beethovenstraat. Een deel van de ontwikkeling is reeds gerealiseerd en in gebruik (het Sint Nicolaaslyceum) of onherroepelijk vergund en in aanbouw (kantoorbebouwing met ondergrondse parkeervoorziening). Het bestemmingsplan voorziet in het in overeenstemming met die ontwikkelingen bestemmen van de gronden."

Mocht de bouwhoogte van beide kantoren waarover ik hierbij bezwaar aantekenen hieronder vallen en reeds onherroepelijk vergund te zijn dan verzoek ik mij te berichten waar, wanneer en hoe ik over die vergunning mijnzienswijze en bezwaren kenbaar had kunnen maken en of tegen de verleende vergunning nog beroepswegen open staan.

Ik woon nu nog in Arnhem maar ben als potentiële/recente koper van een woning aan de Beethovenstraat een direct belanghebbende.

In afwachting van uw berichten, met de meeste hoogachting,



Arnhem

29-4

832



De Raad van de Gemeente Amsterdam
Per de Directeurs van de Dienst Rijkstelyke
Ordening

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam 10000153

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

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Amsterdam, 30 april 2014

Betreft: Zienswijze op het Ontwerpbestemmingsplan Beethoven fase 1 (OBP-Bf1)

Geachte leden van de Amsterdamse gemeenteraad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan Beethovenfase 1 (OBP-Bf1). De vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg (VBP) behartigt de belangen van de bewoners in de Prinses Irenebuurt. Als belanghebbende brengt zij graag het volgende onder uw aandacht.

Algemeen

Het Uitvoeringsbesluit Beethoven (UBB) is van april 2007.

De VBP vraagt zich af waarom het zeven jaren heeft moeten duren voordat er een OBP-Bf1 kwam en waarom er dan ook niet gelijk een Ontwerpbestemmingsplan voor heel Beethoven is gemaakt. De graaf- en ontwikkelwerkzaamheden zijn al een tijd bezig in Beethoven fase 2. Dus een ontwerpbestemmingsplan zou ook hier niet misstaan,

Tevens vraagt de VBP zich af wanneer ook voor de rest van het gebied, de Prinses Irenestraat ten noorden van Beethoven en het park gedeelte tussen Beethoven en de RAI een Ontwerpbestemmingsplan en Uitvoeringsplan zal worden gemaakt? Ook daar zijn allerlei veranderingen op komst en al in gang gezet zoals bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe brug in de Prinses Irenestraat, de inrichting van een nieuwe kinderspeelplaats en het nieuwe fietspad richting kruising Beethovenstraat-Prinses Irenestraat.

Verkeer en parkeren

Op pagina 40 van het OBP-Bf1 staat aangegeven: "Binnen het plangebied Beethoven dient het parkeren uiteindelijk ondergronds te worden opgelost. Uiteindelijk gaat het om 690 parkeerplaatsen voor heel Beethoven". "Het voorliggende OBP-Bf1 voorziet in een ondergronds te realiseren parkeergarage die maximaal 265 parkeerplaatsen mag bevatten".

De conclusie is dus dat onder de te bouwen fase 2 gebouwen een parkeergarage van 445 parkeerplaatsen komt. Is dit realiseerbaar?

Uit de tekst is op te maken dat het hier om parkeerplaatsen voor auto's gaat. De VBP zou ook vermeld willen zien dat er in het plangebied Beethoven voldoende ondergrondse parkeerplekken ten behoeve van de geplande kantoren worden gerealiseerd voor fietsers, brommers en scooters. Op dit moment is er al onvoldoende ondergrondse parkeerruimte voor de scooters van de leerlingen van het Sint

Nicolaas Lyceum. De scooters staan nu voor het gebouw op de stoep.

In het OBP-Bf1 staat aangegeven dat de Prinses Irenestraat een “ autoluw karakter krijgt”. Met het ontwerp van de nieuwe brug in de Prinses Irenestraat is hier al rekening mee gehouden. De VBP wil weten wat precies wordt verstaan onder autoluw (aantal auto's per dag?). De VBP vindt dit autoluwe karakter een grote verbetering t.o.v. het UB-B. Er komt aan de kant van de Prinses Irenestraat (dus) geen ingang van de parkeergarages onder fase 1. Wij nemen aan dat hetzelfde zal gelden voor fase 2. Recent is besloten dat het Convict een monumentstatus krijgt en dus voorlopig gehandhaafd blijft. Ook is duidelijk dat de (voormalige) kapel een horecabestemming krijgt. Wat dit voor invloed heeft op mogelijk autoverkeer is nog onduidelijk. Wel is duidelijk dat er geen (bovengrondse) parkeermogelijkheid zal zijn.

Op bladzijde 31 staat de tekst: “De ventweg is noodzakelijk omdat de Beethovenstraat nog verhoogd ligt en een toekomstige interne ontsluiting voor expeditie verkeer voor de eerste en tweede fase Beethoven nog niet gerealiseerd wordt”. De VBP wijst er op dat gemeenteraad uitdrukkelijk in 2008 met aannemen van het amendement van de heer Olij c.s. besloten heeft alle passages en verwijzingen die uitgaan van verlaging van de Strawinskylaan (is ook Beethovenstraat) als niet vastgesteld te beschouwen.

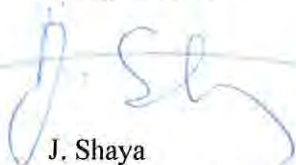
Op pagina 40 staat: “De intensiteiten die op de ventweg verwacht worden zijn erg laag”. De geplande ventweg sluit aan op de ventweg aan de oostelijke zijde van de Beethovenstraat. De VBP verwacht echter dat de ventweg in de ochtend tussen 8.00 en 9.00 uur frequent gebruikt zal worden door ouders die schoolkinderen per auto afleveren bij het Nicolaas lyceum. Op dit moment gebeurt het al vrij veel dat ouders in de buurt van het kruispunt stoppen om hun kinderen uit te laten stappen. De betreffende ventweg kruist op maaiveldniveau het nieuw aan te leggen fietspad dat tussen de gebouwen van Stibbe en AKZO richting tunneltje loopt. Naar verwachting gebruiken tussen 8:00 en 9:00 uur in de ochtend circa 1.000 – 1.200 fietsers dit fietspad en het tunneltje. Op het genoemde kruispunt, maar ook verderop wanneer auto's van de ventweg het fietspad Prinses Irenestraat kruisen, kunnen gevaarlijke situaties ontstaan. Het verdient aanbeveling om in de ochtend tussen 8:00 en 9:00 uur de ventweg niet te laten gebruiken door autoverkeer. Ook taxiverkeer zou niet op dat tijdstip gebruik mogen maken van de ventweg.

In paragraaf 6.3 (Langzaam verkeer) wordt ingegaan op de motie “Olifantenpaadje” en aangegeven dat in de verdere planvorming daar rekening mee moet worden gehouden. Op 22 januari 2014 heeft de Gemeenteraad echter besloten dat er een volwaardig fietspad moet komen richting het fietstunneltje bij voorkeur tussen de gebouwen van Stibbe en AKZO door. De VBP vindt dat dit besluit had moeten en kunnen worden opgenomen in het OBP-Bf1, dat van maart 2014 is.

Ook op pagina 82 in artikel 6, Verkeer, is het noodzakelijk om het geplande fietspad op te nemen.

De VBP steunt hierbij tevens de zienswijze is ingediend door de heer A.J.H. Mante bewoner van de Beethovenstraat vlakbij plangebied Beethoven.

Hoogachtend,



J. Shaya
Voorzitter VBP



A. Wevers
bestuurslid VBP

R

AANGELIJKENDE BRIEF

NL frankering betaald € 7,95

17gr

RECOMMANDÉ

NL

D-A-1

PostNL

171806 30-04-2014 12:22



3SRPKS828490180

1000CT 2758

Gemeenteraad van Amsterdam
Pla de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

AANGETEKEND EN PER FAX 020 – 255 15 51 (ZONDER BIJLAGEN)

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

06/05

14-865

Plaats, datum: Amsterdam, 30 april 2014
Ons kenmerk: AKa/22960/4285201.2
Betreft: Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Beethoven, eerste fase
Afzender: dhr. mr. A. Kamphuis, advocaat, partner
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 750 +31 20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geachte raad,

Cliënten, Dura Vermeer Vastgoed B.V. (**DV**), gevestigd te Houten (3991SX) aan de De Bouw 79, UIR Beethovenstraat GmbH & Co. KG (**UIR Beethovenstraat**), gevestigd en kantoorhoudende te 20355 Hamburg aan de Valentinskamp 70, ingeschreven in het handelsregister (Hamburg) onder het nummer HRA 115366, en UIR Prinses Irenestraat GmbH & Co. KG (**UIR Irenestraat**), gevestigd te Hamburg en kantoorhoudende te 20355 Hamburg aan de Valentinskamp 70, ingeschreven in het handelsregister (Hamburg) onder het nummer HRA 1156863, kiezen in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens cliënten worden middels deze brief zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan "Beethoven, eerste fase". Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage vanaf 20 maart tot en met 30 april 2014.

1 BELANG DV

- 1.1 In het plangebied worden twee kantoren gerealiseerd ten behoeve van Stibbe en Akzo Nobel. DV is ontwikkelaar van beide kantoren en houdster van de voor deze ontwikkeling reeds onherroepelijk verleende vergunningen. DV heeft het erfpacht- en opstalrecht voor het perceel waarop de nieuwbouw van Stibbe wordt gerealiseerd, verkocht aan UIR Irenestraat. UIR Beethovenstraat is erfpachtster en houdster van het opstalrecht voor het perceel waarop de nieuwbouw van Akzo Nobel wordt gerealiseerd.

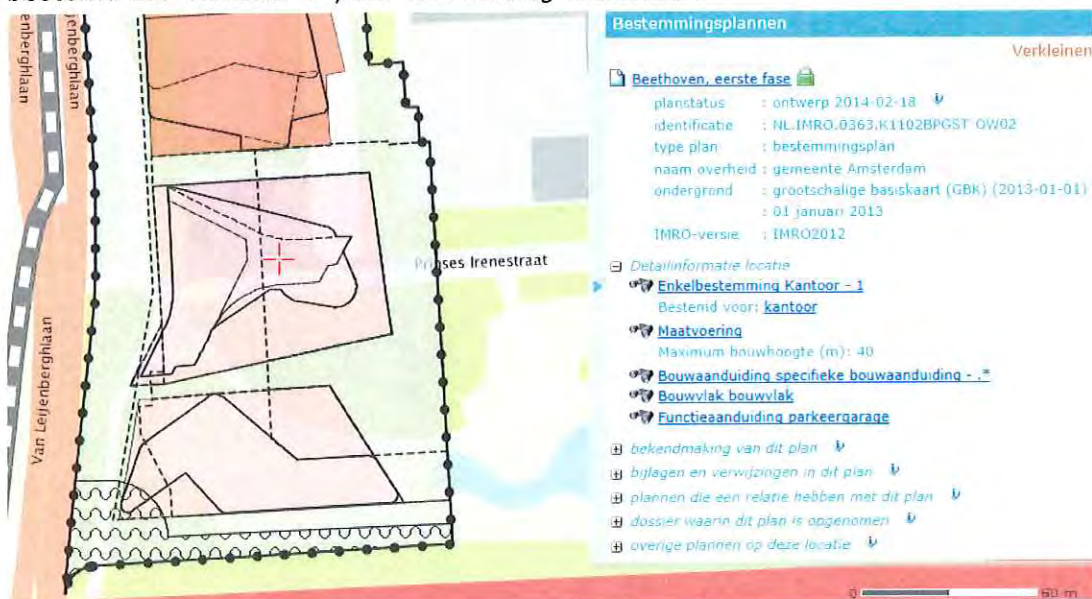
2 KERN ZIENSWIJZEN

- 2.1 Cliënten hebben er belang bij dat het nieuwe bestemmingsplan de kantoren ten behoeve van Stibbe en Akzo Nobel mogelijk maakt waarvoor onherroepelijke

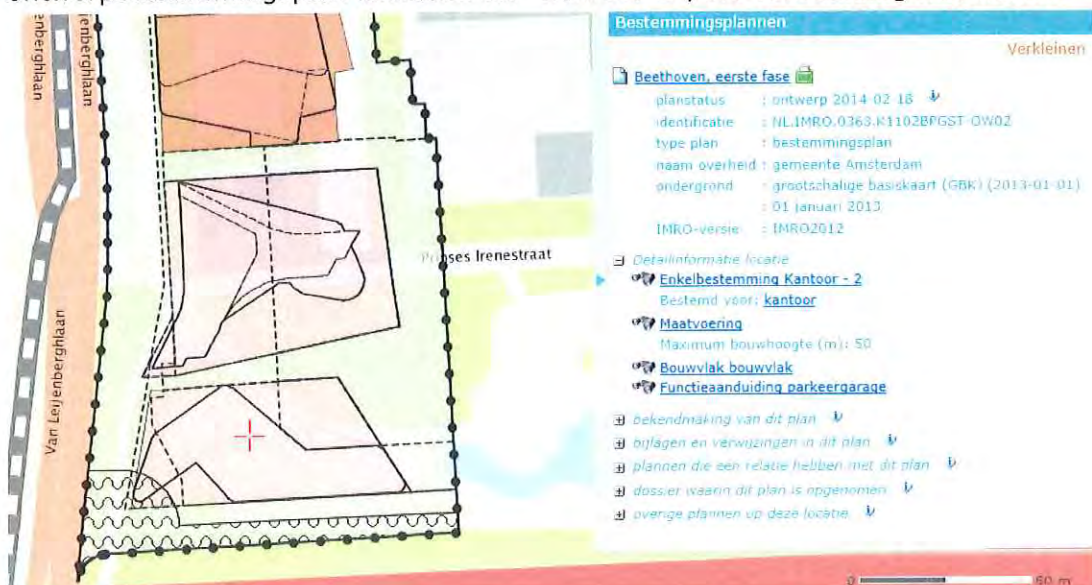
vergunningen zijn verleend en waarover met uw gemeente bovendien afspraken zijn gemaakt in het kader van erfpacht en opstalrecht. Zoals ook blijkt uit de plantoelichting en de bekendmaking op de gemeentewebsite, beoogt uw Raad met dit ontwerpbestemmingsplan deze ontwikkeling inderdaad positief te bestemmen. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planregeling inzake maximering van het vloeroppervlak voor "kantoor" is hiervoor echter te beperkend. Daarnaast dient het ontwerpplan naar het oordeel van cliënten nog op enkele andere punten aangepast te worden. Cliënten verzoeken uw Raad op deze – hierna nader uiteen te zetten – punten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3 PLANREGELING MAXIMUM VLOEROPPERVLAK "KANTOOR" TE BEPERKEND

- 3.1 Het plandeel voor de nieuwbouw van Stibbe is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Kantoor-1", zie verbeelding hieronder.



- 3.2 Het plandeel voor de nieuwbouw van Akzo Nobel is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als "Kantoor-2", zie verbeelding hieronder.



- 3.3 In de planregels voor beide plandelen is bepaald dat ter plaatse verschillende functies zijn toegestaan, waaronder "kantoor".¹ "Kantoor" is gedefinieerd als *"het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie"*.
- 3.4 In artikel 10, onder d van de planregels is bepaald dat binnen het plangebied een totaal maximum brutovloeroppervlak (**bvo**) voor "kantoor" geldt van 30.000 m². Dit maximum mag met maximaal 600 m² worden overschreden *"ten behoeve van gebruiksruimten onder maaiveld welke samenhangen met het opwekken van duurzame energie, waaronder in elk geval begrepen voorzieningen ten behoeve van warmtekoudeopslag"*. Deze regeling is te beperkend, nu hierbinnen niet de bvo's kunnen worden gerealiseerd zoals door uw gemeente onherroepelijk vergund.
- 3.5 Aan deze zienswijzen zijn drie meetstaten gehecht van de vergunde bouwtekeningen, waarbij rekening is gehouden met de door uw gemeente geaccordeerde wijzigingen. **Bijlage 1** betreft de meetstaat voor het bouwplan van Stibbe. **Bijlage 2** is de meetstaat voor het bouwplan van Akzo Nobel. **Bijlage 3** is de meetstaat voor de diverse WKO ruimten. In de meetstaten van Stibbe en Akzo Nobel wordt in het overzicht (het voorblad) een onderscheid gemaakt tussen de ruimten die behoren tot de erfpachtrechten en de ruimten die behoren tot het opstalrecht voor de parkeergarage. Bij dit laatste gaat het voor Stibbe om de fietsenstalling en voor Akzo Nobel om de BOM parkeerplaatsen, de "Logistiek/Drop Off Zone" en de fietsenstalling. De ruimten behorende tot het opstalrecht moeten op grond van de definitie niet worden meegeteld in het bvo van "kantoor".
- 3.6 Het in de meetstaat berekende bvo "kantoor" omvat conform de definitie uit het ontwerpplan zowel de oppervlakten van de reguliere kantooruimte en daaraan verbonden ruimten, als de oppervlakten van de omvangrijke congres- en vergaderaccommodatie, waaronder het op de tweede en derde bouwlaag van de toren van Akzo Nobel te realiseren auditorium.

- 3.7 Voor het bouwplan van Stibbe blijkt uit de meetstaat het volgende:

	BVO	VVO
Totaal (ruimten behorende tot erfpacht + opstalrecht)	14.934,5	13.064,0
Publieke functie 1e bouwlaag ("Nivo 00")	230,5	226,6
Ruimte behorende tot opstalrecht (de fietsenstalling)	179,5	167,0
Kantooruimten (totaal - publieke functie 1e bouwlaag - ruimte behorende tot opstalrecht)	14.524,5	12.670,4

¹ Art. 3.1, onder a en art. 4.1, onder a planregels.

3.8 Voor het bouwplan van Akzo Nobel blijkt uit de meetstaat het volgende:

	BVO	VVO
Totaal (ruimten behorende tot erfpacht + opstalrecht)	17.429,2	15.201,4
Publieke functies 1e bouwlaag ("begane grond": winkelfunctie + bijeenkomstfunctie)	1.042,0	916,1
Ruimten behorende tot opstalrecht (de BOM parkeerplaatsen, de "Logistiek/Drop Off Zone" en de fietsenstalling)	542,2	498,4
Kantoorruimten (totaal - publieke functies 1e bouwlaag - ruimten behorende tot opstalrecht)	15.845,0	13.786,9

3.9 Het bvo "kantoor" in de twee torens bestaat aldus uit 30.369,5 m². Daarbij moet worden opgeteld het totaal bvo ten behoeve van de WKO van 220 m². Het totaal vergunde bvo "kantoor" bedraagt dus 30.589,5 m². Daarbij komt vervolgens nog bij het bvo "kantoor" dat zal worden gerealiseerd vanwege de wijziging van de 8^e verdieping van de Stibbe toren, waarvoor de omgevingsvergunning op dit moment bij uw gemeente in behandeling is. Dit bvo bedraagt ca. 75 m². In het plangebied zal uitgaande van de vergunningstekeningen aldus ca. 30.664,5 m² bvo "kantoor" worden gerealiseerd.

3.10 Cliënten wijzen er met nadruk op dat deze berekening is gebaseerd op de vergunde bouwtekeningen. De bouwplannen zijn op dit moment in uitvoering. Bij uitvoering ontstaat er altijd enige afwijking van de nu vooraf berekende oppervlakten. Immers, verschuiving van de muren met enkele centimeters kan over het gehele project leiden tot een afwijking met enkele meters, waardoor het totaal bvo voor "kantoor" zowel hoger als lager dan nu verwacht kan uitkomen. Dat betekent dat in deze fase in het kader van het bestemmingsplan enige afwijkingsruimte moet worden ingecalculeerd.

3.11 Gelet op al het vorenstaande, verzoeken cliënten daarom in het vast te stellen bestemmingsplan bij recht 30.750 m² bvo "kantoor" toe te staan, zonder verplichting dat 600 m² alleen onder maaiveld ten behoeve van "*gebruiksruimten welke samenhangen met het opwekken van duurzame energie*" mag worden gerealiseerd.

4 TEN ONRECHTE MINIMUMEIS "OVERIGE FUNCTIES" IN EERSTE BOUWLAAG

4.1 In de planregels voor de toren van Stibbe is bepaald dat in de eerste bouwlaag "ten minste 200 m²" aan andere functies dan "kantoor", zoals "culturele voorzieningen", "zakelijke dienstverlening" en "detailhandel" moet worden

gerealiseerd.² Voor het plandeel van Akzo Nobel geldt een minimum voor deze functies in de eerste bouwlaag van 1.042 m².³ Naast deze minimumeisen voor de eerste bouwlaag, geldt voor beide plandelen afzonderlijk een totaal maximum voor deze functies (voor Stibbe: 1.300 m² en voor Akzo Nobel: 3.000 m²) en voorts de eis dat deze functies uitsluitend gesitueerd mogen zijn in de eerste en tweede bouwlaag.⁴ Cliënten kunnen zich niet vinden in de voorgeschreven minima voor de eerste bouwlaag.

- 4.2 In een eerdere conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan stond voor het Akzo Nobel perceel geen minimumeis voor andere functies dan "kantoor" in de eerste bouwlaag. Een dergelijke minimumeis bestond aanvankelijk wel voor het Stibbe perceel, maar daarvan is per email van 14 januari 2014 door uw gemeente aan DV toegezegd dat deze eis zal komen te vervallen. Het ontwerpplan is hiermee niet in overeenstemming.
- 4.3 In de plantoelichting worden de minimumeisen uitsluitend gemotiveerd "*in verband met de uitstraling naar de Beethovenstraat toe*".⁵ Deze motivering schiet te kort, zeker gelet op de eerdere toezegging in bovengenoemde email. Onduidelijk is welke "uitstraling" wordt bedoeld en niet is gemotiveerd in hoeverre het opnemen van een minimumeis specifiek voor de eerste bouwlaag daaraan kan bijdragen.
- 4.4 Cliënten verzoeken uw Raad daarom in het vast te stellen bestemmingsplan af te zien van dit soort minimumeisen die de flexibiliteit aan het bestemmingsplan ontnemen. Gelet op hetgeen hierboven in punt 3.10 naar voren is gebracht, verzoeken cliënten in elk geval geen (minimum)eisen over bvo's te stellen die tot op de vierkante meter nauwkeurig zijn. Op basis van de bouwtekening wordt nu weliswaar verwacht dat in de toren van Akzo Nobel publieke functies op de begane grond worden gerealiseerd van 1.042 m² bvo. Na uitvoering van het werk kan heel goed blijken dat dit enkele vierkante meters meer of minder is geworden. Het bestemmingsplan zal hiermee rekening moeten houden.

5 FOUTIEVE VERWIJZING BIJ MAXIMUM "DETAILHANDEL"

- 5.1 In artikel 10, onder f wordt in het ontwerpplan een maximum bvo van 1.000 m² voor het totale plangebied voorgeschreven "*voor de functie als bedoeld in artikel 3, lid 3.1, sub c en artikel 4, lid 4.1, sub c*". Het genoemde artikel 3 ziet op de functie "zakelijke dienstverlening" op het Stibbe perceel. Het genoemde artikel 4 ziet op de functie "dienstverlening" op het Akzo Nobel perceel. Uit de plantoelichting blijkt dat wordt beoogd het totaal metrage voor detailhandel te maximaliseren.⁶ Om dit te bereiken, zal uw Raad bij vaststelling van het bestemmingsplan de verwijzing in artikel 10, onder f moeten aanpassen.

² Art. 3.4, onder d van de planregels.

³ Art. 4.4, onder d van de planregels.

⁴ Art. 3.4, onder e en art. 4.4, onder e van de planregels.

⁵ Paragraaf 15.4, bij 'artikel 3' en 'artikel 4' van de plantoelichting.

⁶ Paragraaf 15.4, bij 'artikel 10' van de plantoelichting.

CONCLUSIE

Gelet op het vorenstaande verzoeken cliënten om rekening te houden met onderhavige zienswijzen en het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen zoals hierboven is uiteengezet in:

- Punt 3.8 (toestaan van 30.750 m² bvo "kantoor" zonder verplichting dat 600 m² alleen onder maaiveld ten behoeve van "*gebruiksruimten welke samenhangen met het opwekken van duurzame energie*" moet worden gerealiseerd).
- Punt 4.4 (loslaten minimumeisen voor andere functies dan "kantoor" in eerste bouwlaag)
- Punt 5.1 (aanpassen verwijzing in artikel over maximering totaal bvo "detailhandel").

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

OVERZICHT VAN BIJLAGEN

1. NEN-metingen Stibbe toren d.d. 29 april 2014.
2. NEN-meting Akzo Nobel toren d.d. 29 april 2014.
3. NEN-meting WKO ruimten d.d 29 april 2014.

Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam
Nederland

Lexence

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Ingekomen
- 6 MEI 2014
dRO

Frankeermachine & (Digitale) Postzegel

R NL



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT2643417

AKa

A F M E T I N G E N O V E R Z I C H T

Project : Stibbe-kantoor zuidas Amsterdam
Plaats : Amsterdam
Gelegen aan : Zuidas
Meetnorm : NEN 2580
C.O. : 1,93 %
Tekeningen : Coenen - Revitmodel en dwg tekeningen, mail d.d. 07-04-2014

Opsteldatum : 11 april 2014
Wijzigingsdatum : 29 april 2014
Projectnr. : 12071
Filenaam : Meetstaat d.d. 29-4-2014.xls
Eenheid : Vierkante meters (m2)

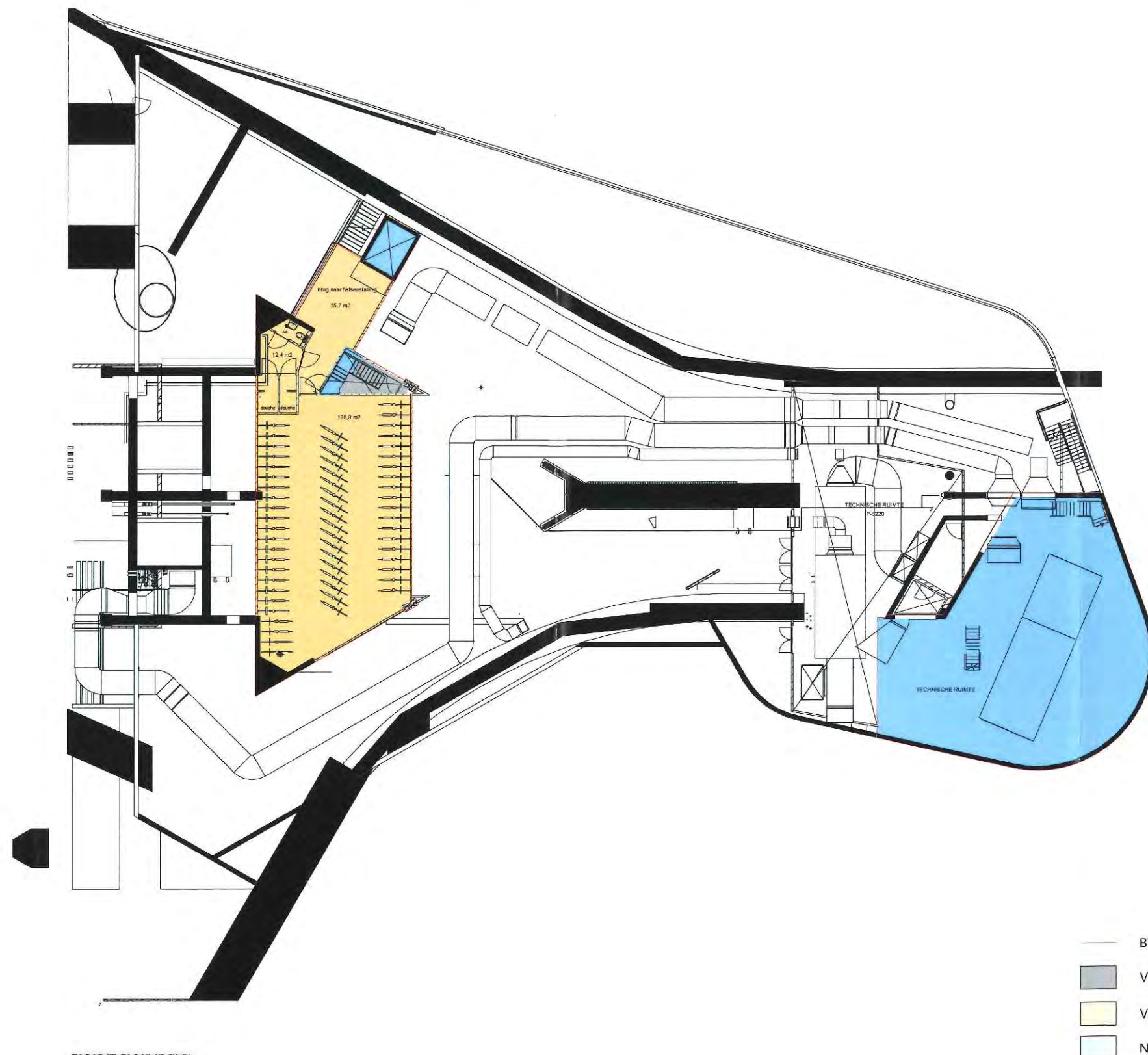
Omschrijving				Niet verhuurbare oppervlakten				8 Verhuurb vloer oppervl	Verdeling verhuurbare oppervlakten								17 Vide
	1 Bruto vloer oppervl	2 Constr. vloer oppervl	3 Overige vloer oppervl (3=1-2)	4 Stallings vloer oppervl	5 Install. vloer oppervl	6 Verkeers oppervlak verticaal trappen	7 Verkeers oppervlak verticaal liften		9 Overig gebruiks oppervl	10 Verkeers oppervl horizont	11 Sanitair vloer oppervl	12 Entree vloer oppervl	13 Opslag vloer oppervl	14 Commer- ciele ruimte oppervl	15 fietsen- stalling	16 Glaslijn	
Nivo 00	1526,4	51,9	1474,5	0,0	18,1	61,2	27,4	1367,8	608,7	275,3	48,3	148,6	22,8	226,6	31,3	6,2	0,0
Nivo +1/2	163,1	-15,0	178,1	0,0	14,7	22,9	0,0	140,5	139,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	16,1
Nivo 1	1290,1	35,8	1254,3	0,0	35,0	85,5	24,3	1109,5	877,1	167,1	54,2	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	357,7
Nivo 2	1605,5	24,3	1581,2	0,0	35,1	63,6	19,0	1463,5	1381,5	32,8	18,3	0,0	15,2	0,0	0,0	15,7	91,1
Nivo 3	1605,5	27,5	1578,0	0,0	35,2	61,8	19,0	1462,0	1381,0	32,8	17,3	0,0	15,2	0,0	0,0	15,7	91,1
Nivo 4	1605,5	28,3	1577,2	0,0	35,2	62,2	19,0	1460,8	1378,8	32,8	18,3	0,0	15,2	0,0	0,0	15,7	91,1
Nivo 5	1605,5	27,9	1577,6	0,0	35,2	62,2	19,0	1461,2	1379,2	32,8	18,3	0,0	15,2	0,0	0,0	15,7	91,1
Nivo 6	1605,5	27,4	1578,1	0,0	35,2	62,2	19,0	1461,7	1379,7	32,8	18,3	0,0	15,2	0,0	0,0	15,7	91,1
Nivo 7	1605,5	28,1	1577,4	0,0	32,1	76,9	19,0	1449,4	1362,7	40,9	17,2	0,0	13,1	0,0	0,0	15,5	91,1
Nivo 8	972,0	18,1	953,9	0,0	20,3	42,1	19,0	872,5	798,4	21,6	26,9	0,0	13,1	0,0	0,0	12,5	0,0
Nivo 9	563,4	19,4	544,0	0,0	11,8	29,7	19,0	483,5	454,0	17,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	0,0
TOTAAL KANTOOR	14.148	274	13.874	0	308	630	204	12.732	11.141	686	237	149	125	227	31	137	920,4

Uitgangspunt: bij het meten van de glaslijncorrectie zijn de kozijnstijlen van de glazen gevel mee gemeten.

KELDER: ruimten ten behoeve van het kantoor, parkeergarage exclusief

Nivo -1	410,8	21,6	389,2	0,0	193,3	22,5	8,4	165,0	0,0	0,0	0,0	29,4	135,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Nivo -1/2	195,8	13,7	182,1	0,0	174,0	2,8	5,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAAL KELDER	607	35	571	0	367	25	14	165	0	0	0	29	136		0	0	0
TOTAAL KANTOOR EN KELDER	14.755	309	14.446	0	675	656	217	12.897	11.141	686	237	178	261	227	31	137	920,4

Nivo -1/2	BVO	Trap	VVO
- Fietsenstalling	179,50 m2	3,20 m2	167,00 m2



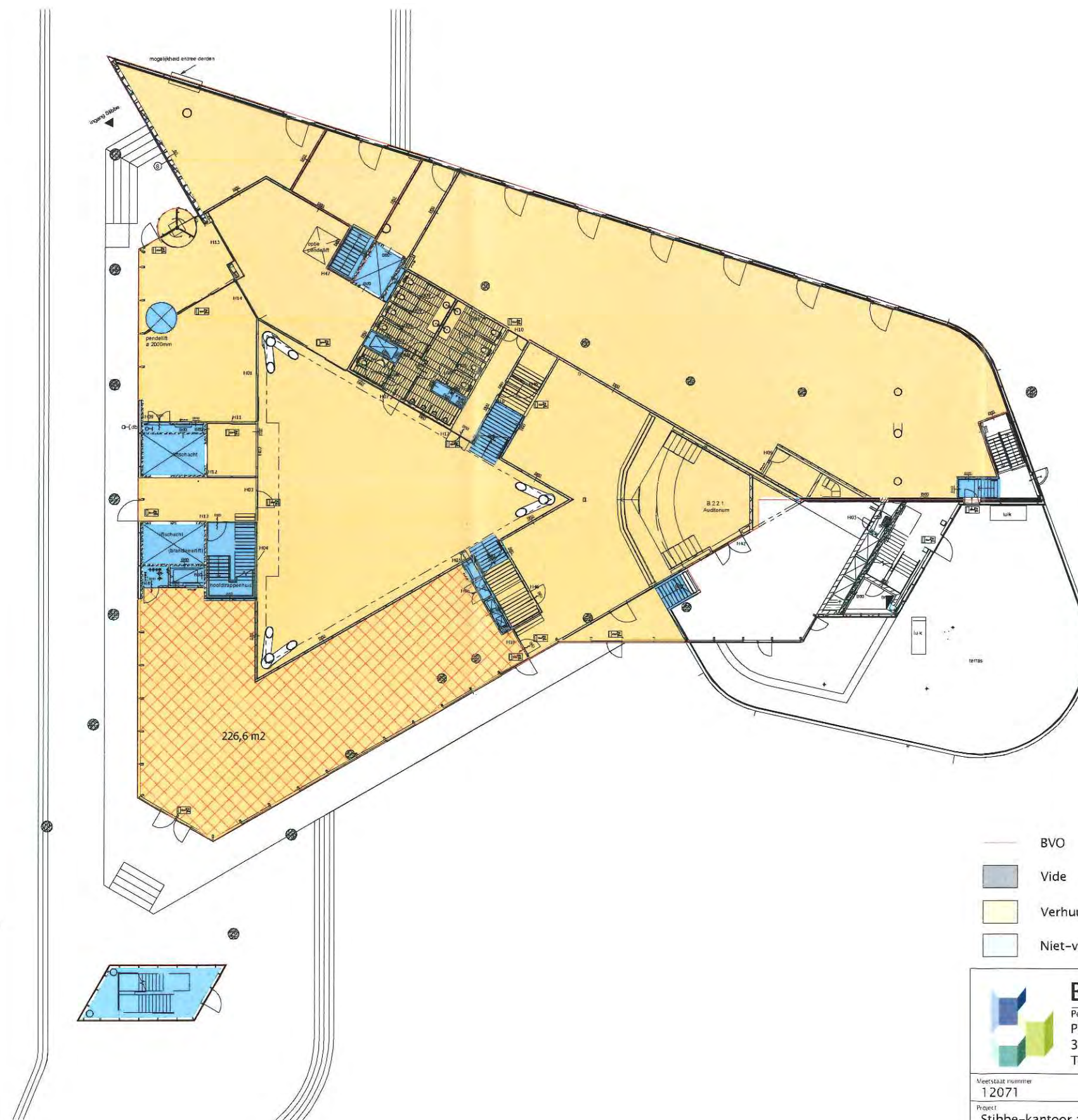
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

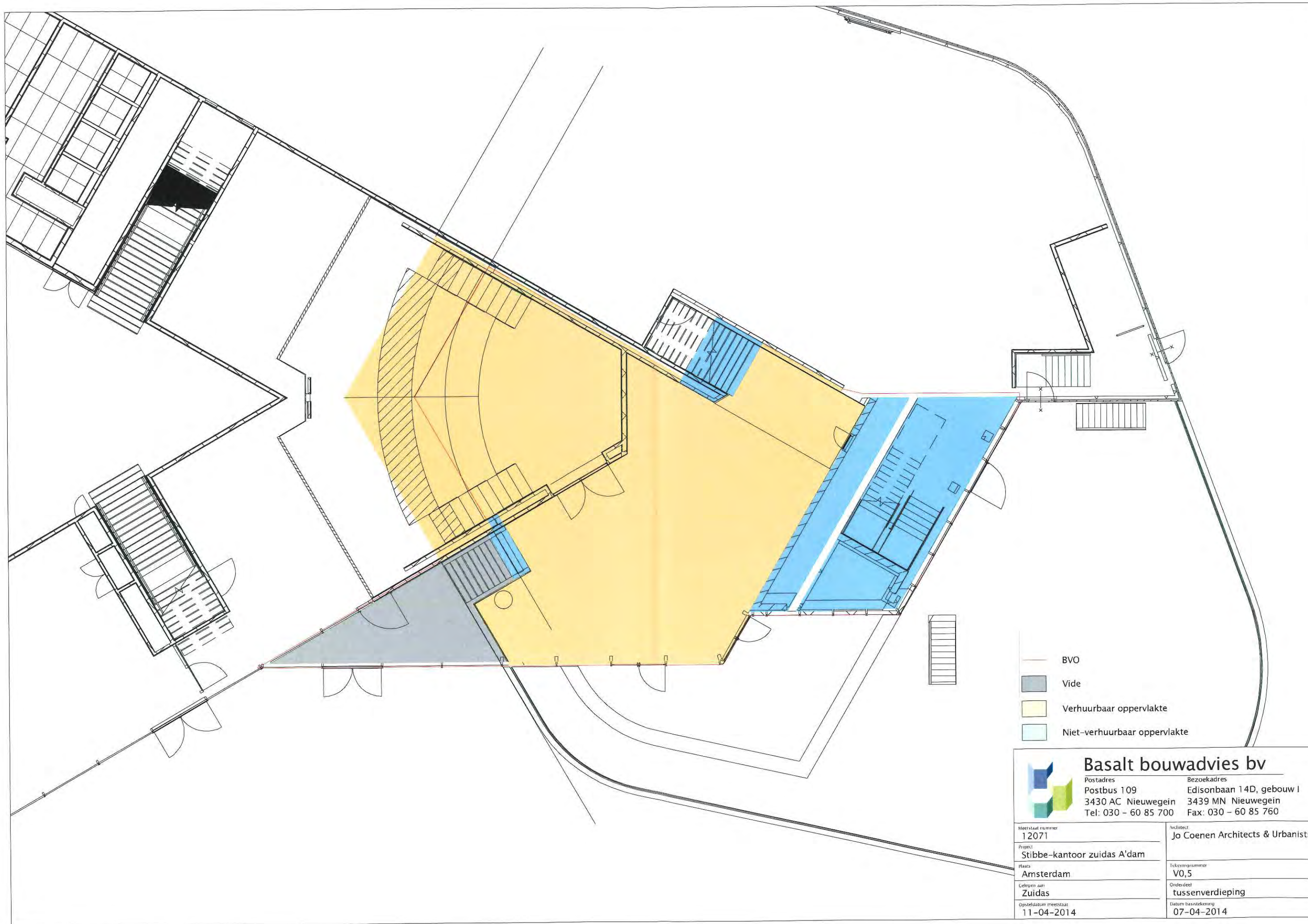
Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

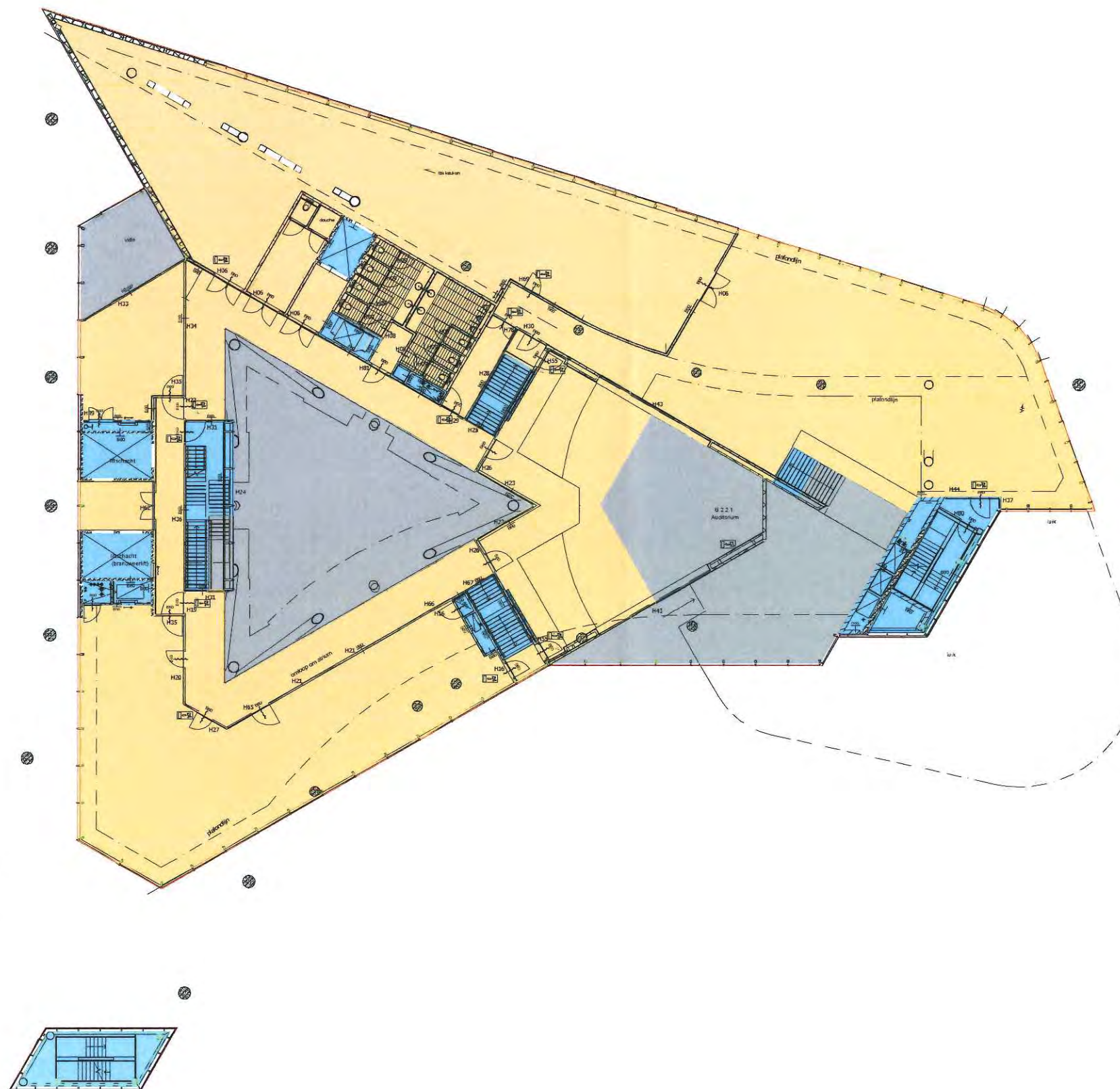
Meetstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer 1520 -P fietsenstalling
Plaats Amsterdam	Onderdeel 1520 -P
Gelegen aan Zuidas	Datum laatste wijziging 07-04-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Meetstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor zuidas A'dam	Tekeningnummer V0
Plaats Amsterdam	Onderdeel Begane grond
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening 07-04-2014
Opsteldatum: meetstaat 11-04-2014	





- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Meetstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer V1
Plaats Amsterdam	Onderdeel 1e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening 07-04-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Meestaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer V2
Plaats Amsterdam	Onderdeel 2e verdieping
Gegeven aan Zuidas	Datum basisteekening 07-04-2014
Opsteldatum meestaat 11-04-2014	



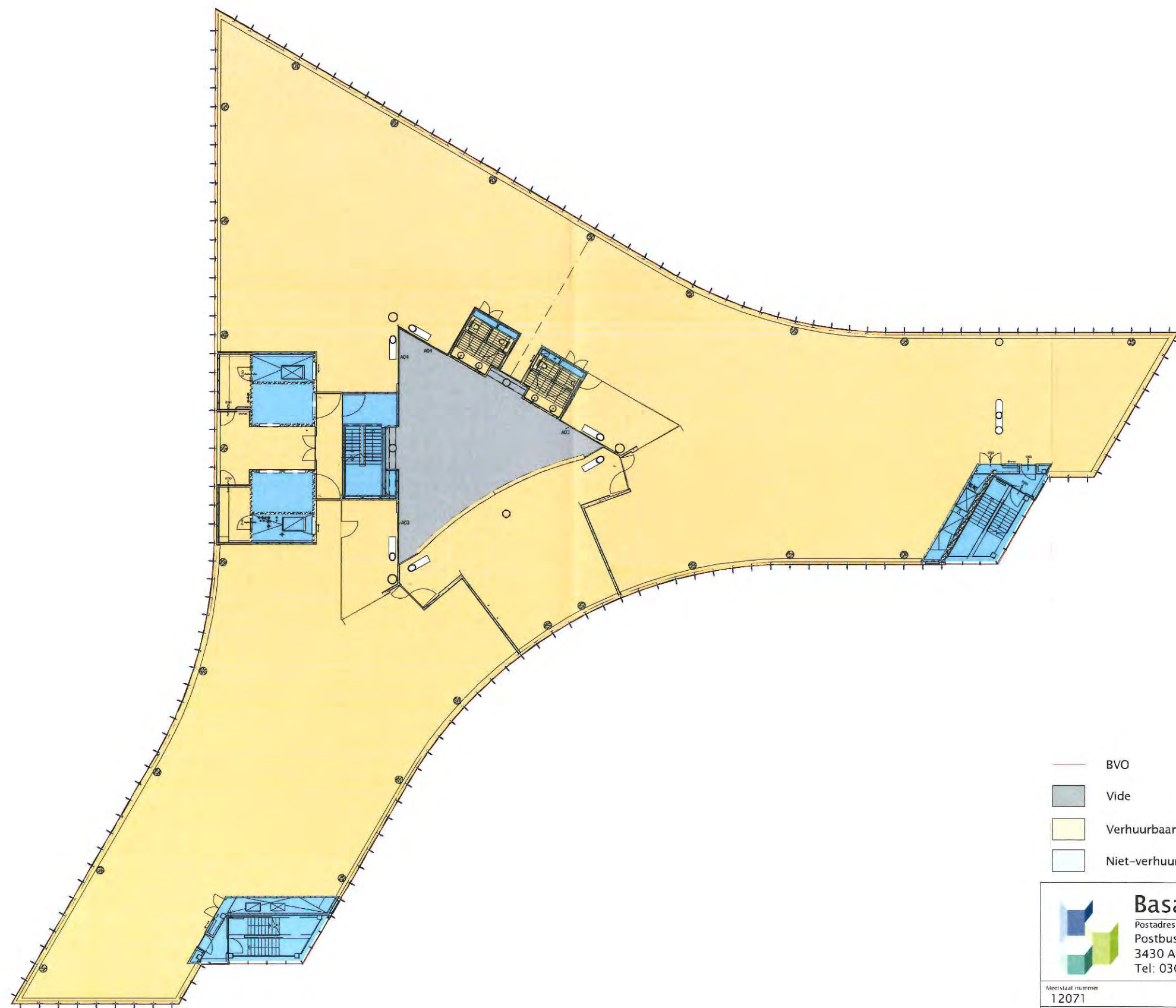
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	
Plaats Amsterdam	Tekeningnummer V3
Gelegen aan Zuidas	Onderdeel 3e verdieping
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	Datum basisteekening 07-04-2014



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Meetstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer V4
Plaats Amsterdam	Onderdeel 4e verdieping
Gefleg aan Zuidas	Datum basisteekening 07-04-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetsstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor zuidas A'dam	Tekeningnummer V5
Plaats Amsterdam	Onderdeel 5e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basistekening 07-04-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700		Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760	
Meetsstaat nummer 12071		Architect Jo Coenen Architects & Urbanists	
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam		Tekeningnummer V6	
Plaats Amsterdam		Onderdeel 6e verdieping	
Gegeven aan Zuidas		Datum basisteekening 07-04-2014	
Opstel datum meetsstaat 11-04-2014			



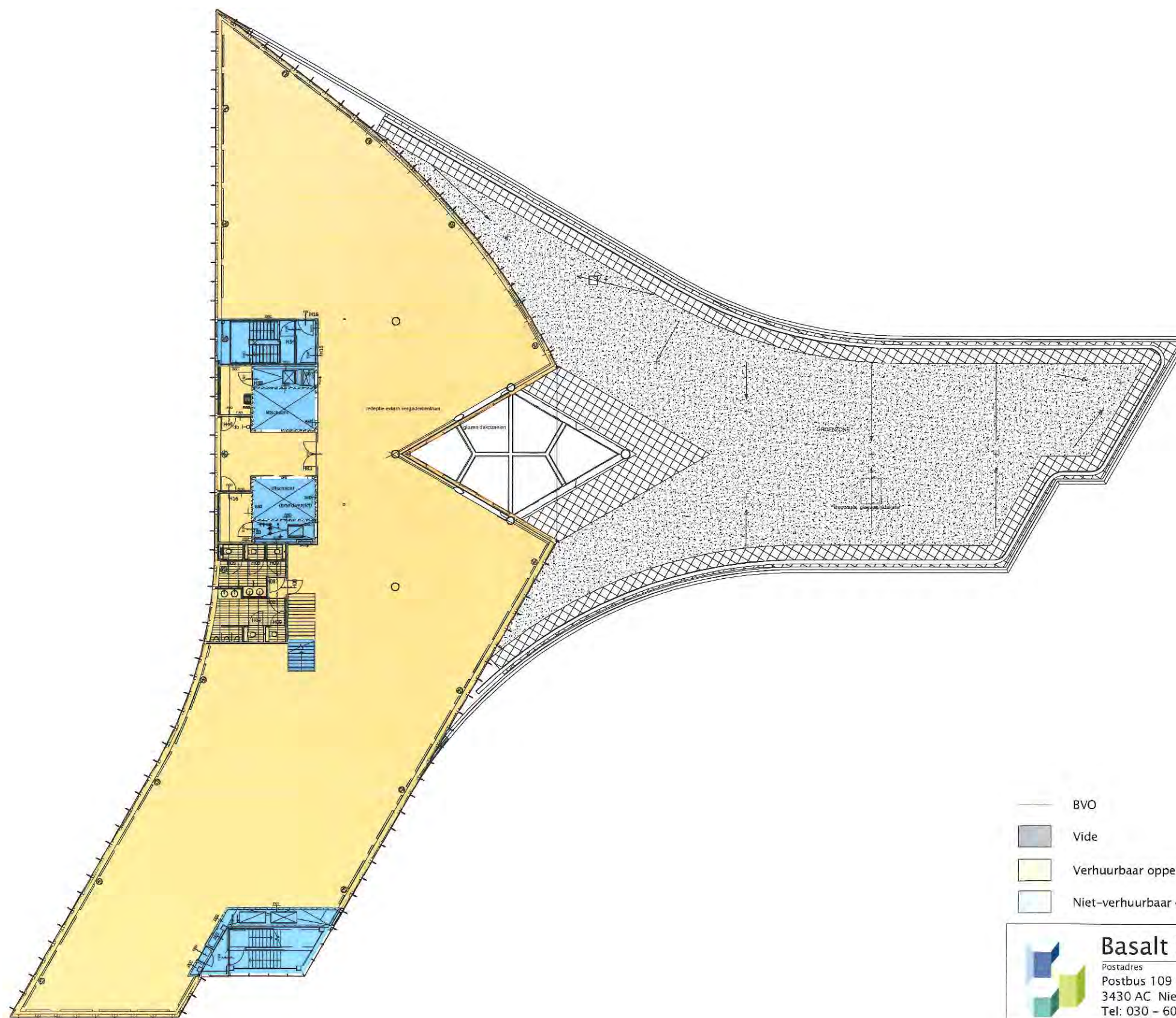
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 3430 AC Nieuwegein 3439 MN Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetsstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer V7
Plaats Amsterdam	Onderdeel 7e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekning 07-04-2014
Opsteldatum meetsstaat 11-04-2014	



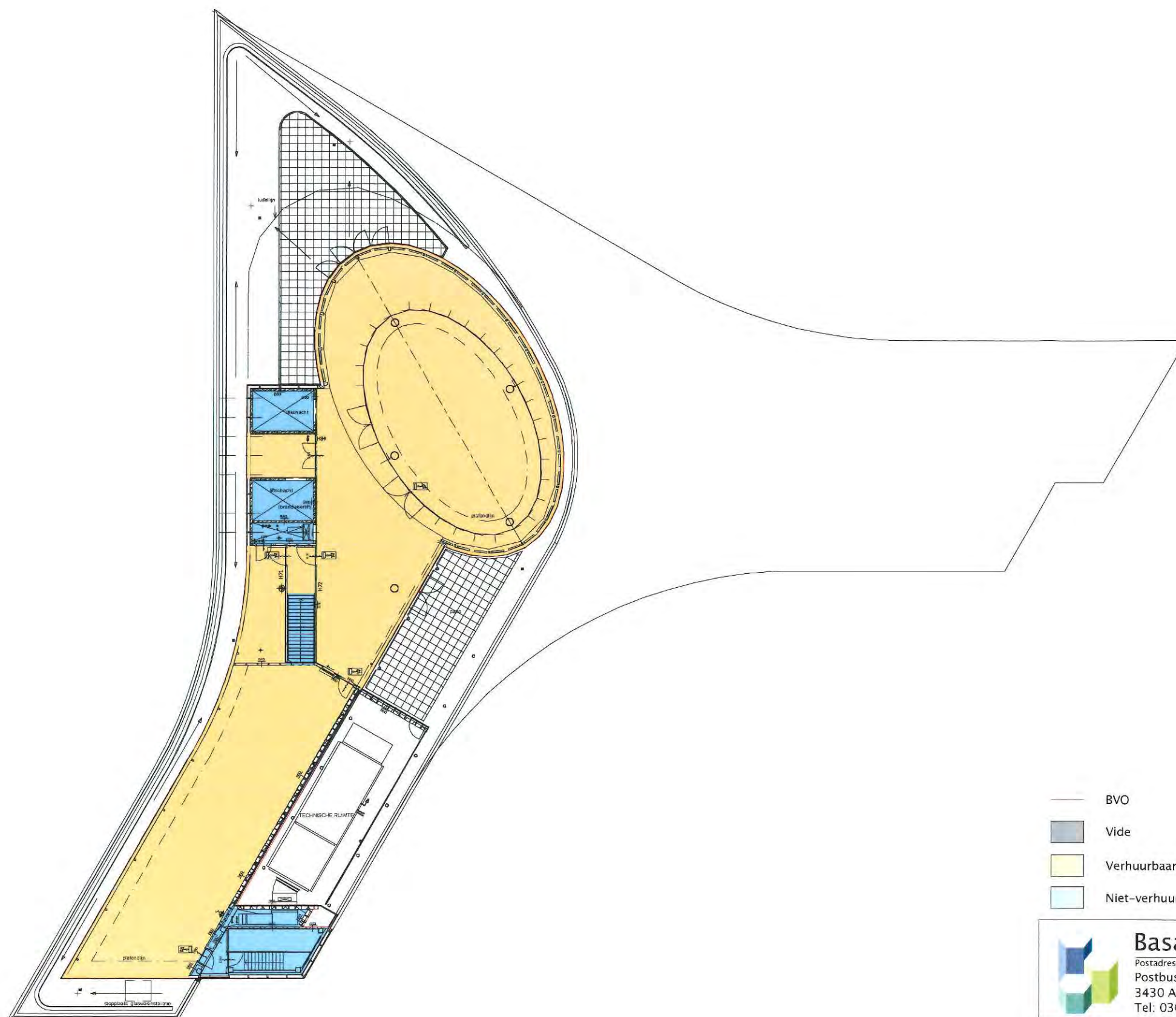
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 3430 AC Nieuwegein 3439 MN Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meerstaat nummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	
Plaats Amsterdam	Tekeningnummer V8
Gelegen aan Zuidas	Onderdeel 8e verdieping
Opsteldatum meerstaat 11-04-2014	Datum basisteekening 07-04-2014



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
Postbus 109
3430 AC Nieuwegein
Tel: 030 - 60 85 700

Bezoekadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
3439 MN Nieuwegein
Fax: 030 - 60 85 760

Meetslaatsnummer 12071	Architect Jo Coenen Architects & Urbanists
Project Stibbe-kantoor Zuidas A'dam	Tekeningnummer V9
Plaats Amsterdam	Orderdeel 9e verdieping
Gelezen jaar Zuidas	Datum basisteekening 07-04-2014
Opstel datum meetstaat 11-04-2014	



L I J S T V A N O P P E R V L A K T E N

Project : AKZO Nobel HQ
Plaats : Amsterdam
Gelegen aan : Zuidas
Projectnummer : 12080
Constr. oppervl. : 4,23%
Tekeningen : P-GA-11_01A, P-GA-11_03A, A_GA_11_00 t/m A_GA_11_10 en A_GA_12 d.d. ontvangen 07-04-2014.

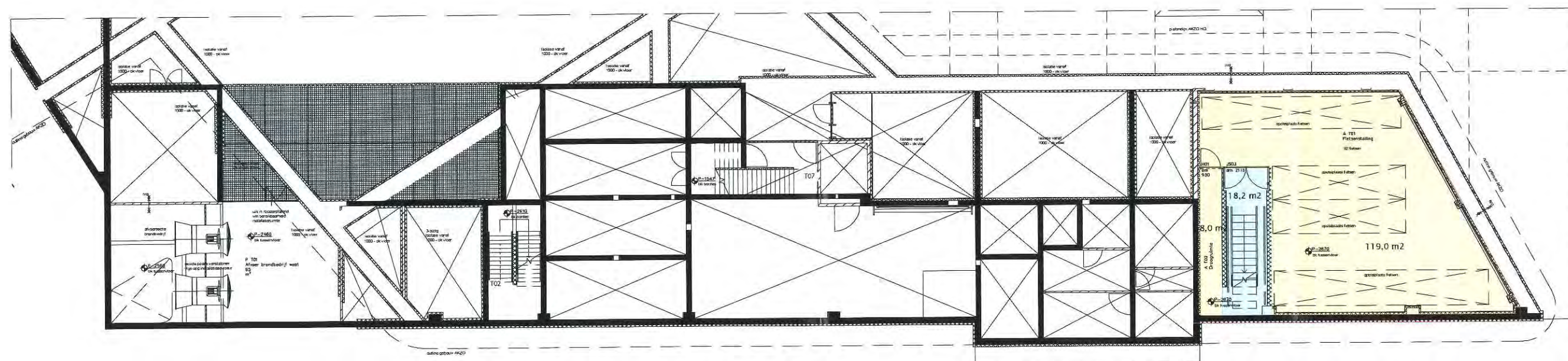
Opsteldatum : 11-04-2014
Wijzigingsdatum : 29-04-2014
Eenheid : Vierkante meters (m2)
Meetnorm : NEN 2580:2007/C1:2008

Omschrijving				Niet verhuurbare oppervlakten					Verdeling verhuurbare oppervlakten										19 Vide
	1 Bruto vloer oppervl	2 Constr. vloer oppervl	3 Overige vloer oppervl (3=1-2)	4 Stallings vloer oppervl	5 Install. vloer oppervl	6 Verkeers oppervlak horizont	7 Verkeers oppervlak verticaal trappen	8 Verkeers oppervlak verticaal liften	9 Verhuurb vloer oppervl totaal	10 Winkel- functie	11 Overig gebruiks oppervl	12 Bijeen- komst- functie	13 Kantoor- functie	14 Verkeers oppervl horizont	15 Sanitair vloer oppervl	16 Entree vloer oppervl	17 Opslag vloer oppervl	18 Stallings- ruimte fietsen	
Kelder	533,9	104,3	429,6	0,0	96,5	0,0	9,9	16,7	306,5	0,0	222,5	0,0	0,0	0,0	0,0	24,0	60,0	0,0	0,0
Tussenlaag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Begane grond	1.686,9	49,7	1637,2	0,0	23,8	0,0	91,7	34,0	1.487,7	442,7	571,6	473,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Verdieping 1	1.512,3	62,2	1450,1	0,0	32,6	0,0	66,5	27,8	1.323,2	72,7	0,0	1.250,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	228,1
Verdieping 2	1.272,9	65,2	1207,7	0,0	32,6	0,0	58,5	27,8	1.088,8	0,0	0,0	1.088,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	476,0
Verdieping 3	1.707,6	50,0	1657,6	0,0	32,3	0,0	46,0	27,8	1.551,5	0,0	0,0	1.551,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,1
Verdieping 4	1.689,2	50,2	1639,0	0,0	32,3	0,0	41,9	27,8	1.537,0	0,0	0,0	0,0	1.471,0	27,8	38,2	0,0	0,0	0,0	65,1
Verdieping 5	1.676,3	52,6	1623,7	0,0	32,3	0,0	41,9	27,8	1.521,7	0,0	0,0	0,0	1.455,7	27,8	38,2	0,0	0,0	0,0	80,1
Verdieping 6	1.661,2	50,9	1610,3	0,0	32,3	0,0	41,9	27,8	1.508,3	0,0	0,0	0,0	1.442,3	27,8	38,2	0,0	0,0	0,0	97,0
Verdieping 7	1.645,1	51,3	1593,8	0,0	32,3	0,0	41,9	27,8	1.491,8	0,0	0,0	0,0	1.425,8	27,8	38,2	0,0	0,0	0,0	114,9
Verdieping 8	1.626,5	51,1	1575,4	0,0	32,3	0,0	41,9	27,8	1.473,4	0,0	0,0	0,0	1.407,4	27,8	38,2	0,0	0,0	0,0	134,6
Verdieping 9	1.606,9	53,2	1553,7	0,0	71,2	0,0	41,9	27,8	1.412,8	0,0	0,0	0,0	1.337,1	37,5	38,2	0,0	0,0	0,0	155,9
Dakopbouw	267,8	74,1	193,7	0,0	140,7	24,6	28,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	813,2
TOTAAL	16.887	715	16.172	0	591	25	552	301	14.703	515	794	4.364	8.539	177	229	24	60	0	2.209

Verdeling metrage HOVK parkeren en kantoor:

	BVO	VVO
- BOM plaatsen	285,60 m2	274,60 m2
- Logistiek/Drop Off Zone	100,30 m2	96,80 m2
- Fietsenstalling	156,30 m2	127,00 m2





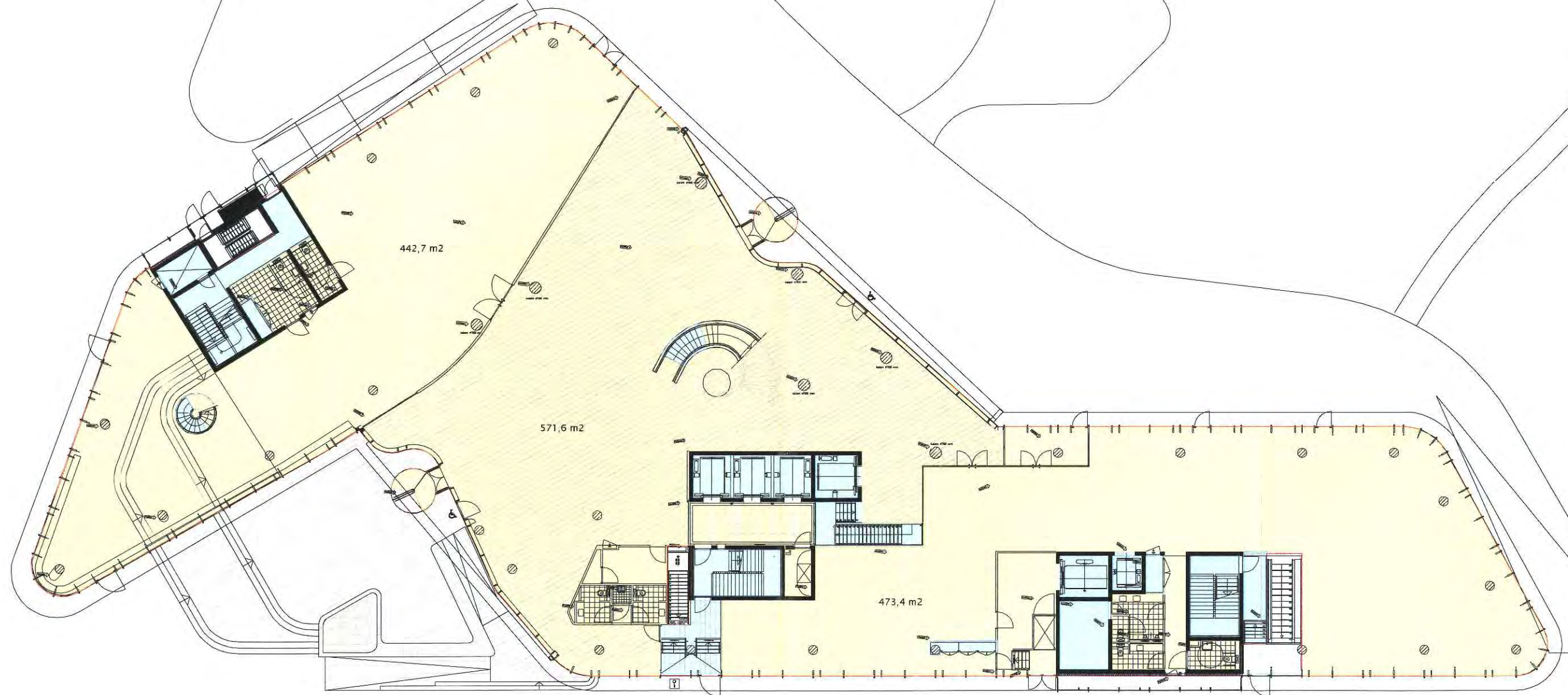
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Bezoekadres
Postbus 109 Edisonbaan 14D, gebouw I
3430 AC Nieuwegein 3439 MN Nieuwegein
Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPE
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer P_GA_11_03A
Plaats Amsterdam	Onderdeel Tussenlaag kelder
Gegeven aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



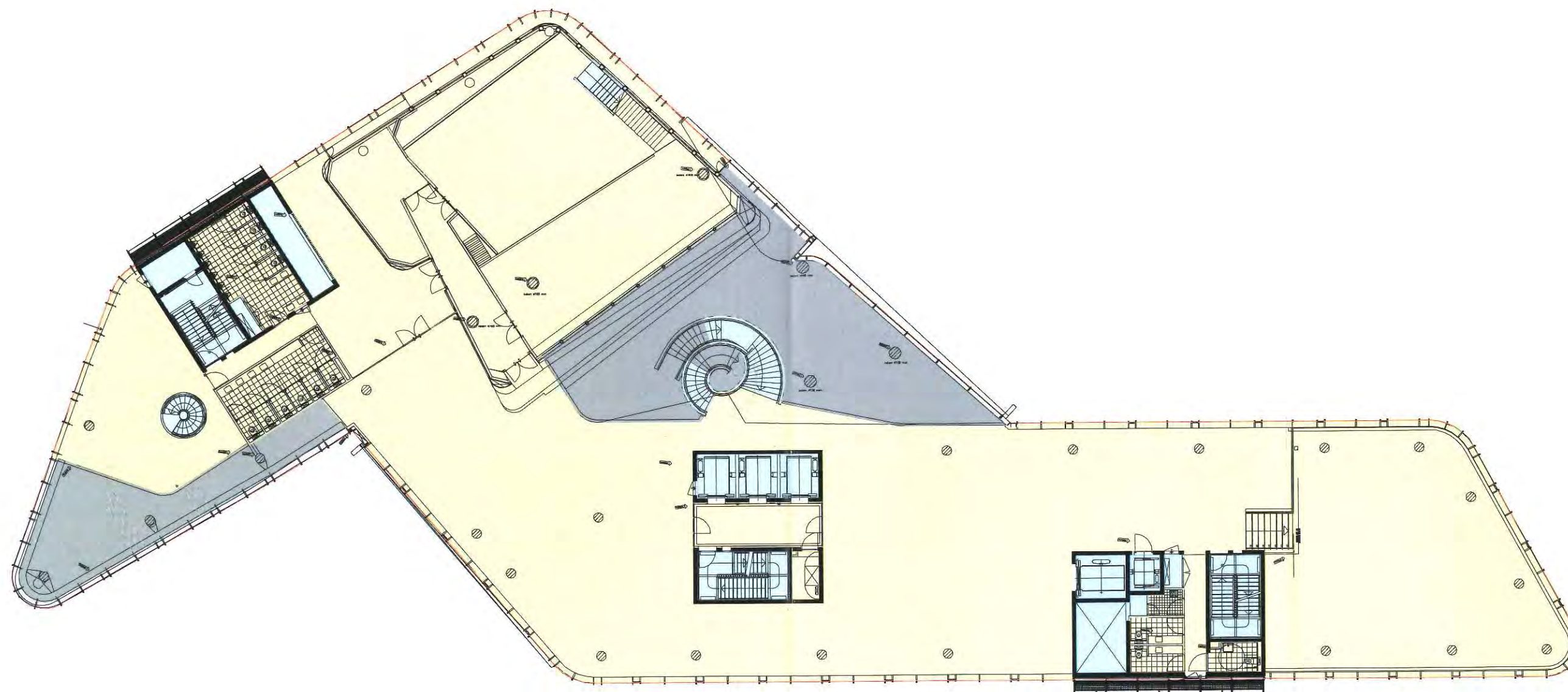
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_00
Plaats Amsterdam	Onderdeel Begane grond
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



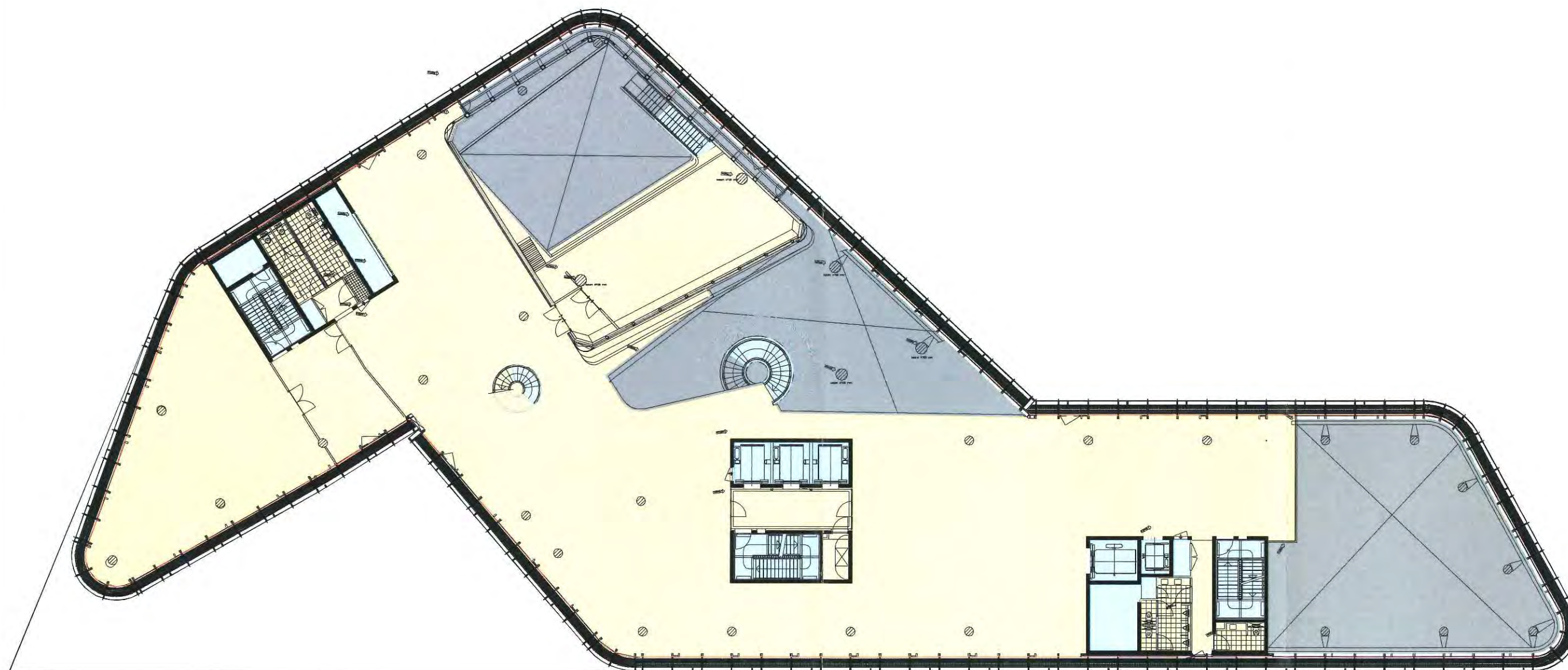
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Postbus 109, 3430 AC Nieuwegein
 Bezoekadres: Edisonbaan 14D, gebouw I, 3439 MN Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Needsaak nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_01
Plaats Amsterdam	Onderdeel 1e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum / toetsaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Meetsaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_02
Plaats Amsterdam	Onderdeel 2e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetsaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_03
Plaats Amsterdam	Onderdeel 3e verdieping
Gelezen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opstelatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetsstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_04
Plaats Amsterdam	Onderdeel 4e verdieping
Opgeleverd aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres: Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_05
Plaats Amsterdam	Onderdeel 5e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte

 Basalt bouwadvies bv	
Postadres Postbus 109 3430 AC Nieuwegein Tel: 030 - 60 85 700	Bezoekadres Edisonbaan 14D, gebouw I 3439 MN Nieuwegein Fax: 030 - 60 85 760
Notestaatnummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_06
Plaats Amsterdam	Onderdeel 6e verdieping
Gelegen aan Zuidas	Datum laatste tekening ontvangen 7-4-2014
Opstel datum: inrichting 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_07
Plaats Amsterdam	Onderdeel 7e verdieping
Gelezen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opstelatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_08
Plaats Amsterdam	Onderdeel 8e verdieping
Gelezen aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



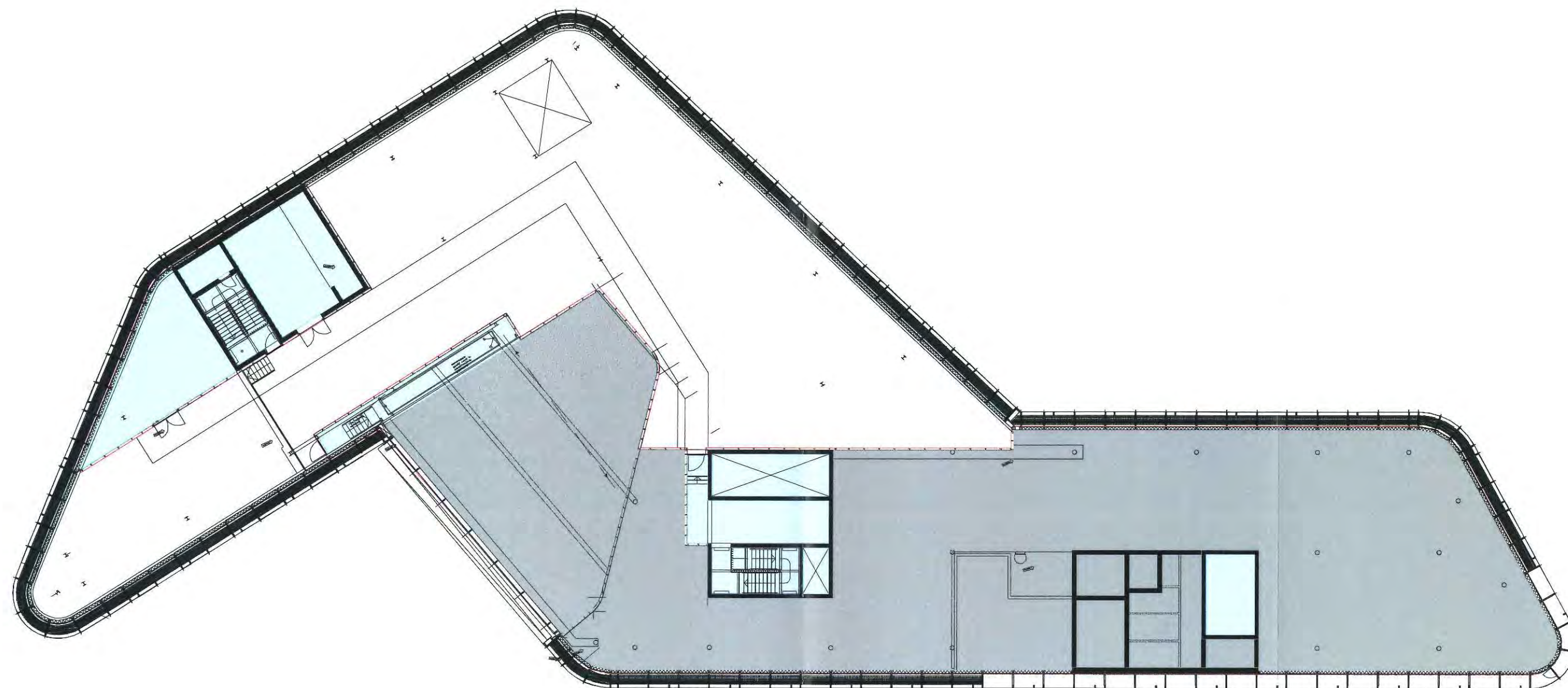
- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPE
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_09
Plaats Amsterdam	Onderdeel 9e verdieping
Gegeven aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opsteldatum meetstaat 11-04-2014	



- BVO
- Vide
- Verhuurbaar oppervlakte
- Niet-verhuurbaar oppervlakte



Basalt bouwadvies bv

Postadres Edisonbaan 14D, gebouw I
 Postbus 109 3439 MN Nieuwegein
 3430 AC Nieuwegein
 Tel: 030 - 60 85 700 Fax: 030 - 60 85 760

Meetstaat nummer 12080	Architect GROUPA
Project AkzoNobel HQ	Tekeningnummer A_GA_11_10
Plaats Amsterdam	Onderdeel 10e verdieping
Gegeven aan Zuidas	Datum basisteekening ontvangen 7-4-2014
Opstellatium meetstaat 11-04-2014	



Opsteldatum	:	29-04-2014
Wijzigingsdatum	:	
Eenheid	:	Vierkante meters (m2)
Meetnorm	:	NEN 2580:2007/C1:2008

[illegible]



WORLD TRADE CENTER
AMSTERDAM

06/05

14-860

Raad van de gemeente Amsterdam
P/a De directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Amsterdam, 30 april 2014

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Beethoven fase 1.

Geachte dames, heren,

Namens Beheermaatschappij WTC Amsterdam B.V. en de zakelijk gerechtigden¹ van het WTC-complex aan de Zuidas te Amsterdam (hierna het "**WTC Amsterdam**"), dien ik met deze brief zienswijzen in tegen het van 20 maart tot en met 30 april 2014 ter inzage liggende Ontwerpbestemmingsplan Beethoven fase 1.

Beheermaatschappij WTC Amsterdam B.V. voert namens de (zakelijk) gerechtigden het beheer van de panden van WTC Amsterdam en draagt er zorg voor dat WTC Amsterdam wordt verhuurd en verhuurbaar blijft, zodat het WTC Amsterdam, ook voor haar huurders, optimaal kan blijven functioneren. Hierbij is zowel een hoge omgevingskwaliteit, als een goede bereikbaarheid van groot belang.

Met name ten aanzien van de autobereikbaarheid is het van belang te onderkennen dat het WTC Amsterdam is gelegen in het centrum van Zuidas. Dit betekent dat vanaf de snelweg ring A10 de gehele Zuidas doorgereden moet worden hetzij vanaf de S108 of de S109 om het WTC-complex te kunnen bereiken. Deelgebied Beethoven is gelegen direct naast WTC Amsterdam. In beide opzichten is er een groot belang voor WTC Amsterdam.

Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet onder meer in de volgende ontwikkelingen:

- het kantoor voor AkzoNobel (zuidelijke kavel, vergund 19 juli 2010 (W01/0695 2008), met vrijstelling van 19 juli 2010 (W09/0013 2008)),
- het kantoor voor Stibbe (middelste kavel, vergund 27 maart 2013 (HZ_WABO-2012-30)),
- ondergrondse parkeervoorzieningen (vergund 23 november 2012 (HZ_WABO-2012-005061)).

Ten aanzien van de verkeerskundige onderbouwing (zoals verwoord in hoofdstuk 6) wordt een zienswijze ingediend, ook al wordt in 6.1 aangegeven dat die in feite achterwege kan blijven.

¹ DOF Bewaar Maatschappij B.V. en DOF Bewaar Maatschappij II B.V.



WHERE BUSINESS COMES TO LIFE

De reden om toch een zienswijze in te dienen tegen de verkeerskundige onderbouwing is dat de gemeente (Dienst Zuidas) samen met de Taskforce bereikbaarheid en daarmee samen met WTC, eerder (oktober 2013) van mening was dat een studie naar de effecten van zogenaamd "dubbelparkeren" (gezamenlijke parkeerfaciliteit van kantoren en woningen en/of voorzieningen) wenselijk was om het verkeersmodel aan te (kunnen) laten sluiten met de praktijk. Dit betekent dat de eventuele effecten van dubbelparkeren in het verkeersmodel verwerkt zou zijn, voordat het volgende bestemmingsplan in Zuidas ter visie zou gaan. De brief vanuit de Dienst Zuidas waarin dit verwoord en bevestigd is, is bijgevoegd als bijlage.

Naar nu blijkt was het eerste plan het onlangs ter visie gelegde Ontwerpbestemmingsplan RAI. Hiervan is de ter visie termijn verlopen. Het plan dat daarna ter visie ligt, is het onderhavige; Beethoven fase 1.

WTC constateert dat het bedoelde onderzoek nog niet is verricht en nog niet verwerkt is in het verkeersmodel voor de Zuidas. Hierdoor kan het ook niet als (mede)onderlegger dienen bij de verkeerskundige onderbouwing, terwijl dit mogelijk wel wenselijk is.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Beethoven fase 1 betreft op zichzelf een conserverend bestemmingsplan. Drie reeds vergunde bouwontwikkelingen worden gevat in één nieuw bestemmingsplan. Omdat reeds bij de vergunningen naar de verkeerskundige aspecten is gekeken, behoeft geen onderbouwing plaats te vinden, aldus paragraaf 6.1.

WTC bestrijdt het bovenstaande aangezien de gezamenlijke onderbouwing in een ruimere context moet worden gezien dan alleen de drie kavels/ontwikkelingen afzonderlijk. Dit om de volgende twee redenen:

1. In het plan als geheel is uitwisseling van parkeerplaatsen onderling mogelijk, ofwel dubbelgebruik. Hiermee kunnen mogelijk grotere verkeersstromen ontstaan dan eerder becijferd;
2. Zoals de naam van het plan al aangeeft betreft het fase 1. Er komt later ook nog een fase 2. In fase 2 is onder meer woningbouw voorzien. Doordat uitwisseling met de parkeerplaatsen van deze woningen kan plaatsvinden kan dubbelgebruik ontstaan. Dit kan eveneens meer verkeersbewegingen genereren dan nu begroot.

Naast het bovenstaande heeft WTC o.b.v. de toezegging van de gemeente, zoals vastgelegd in bijgaande brief, eerder een zienswijze ingetrokken. Feitelijk betreft dit derhalve een voorwaardelijke intrekking, namelijk onder de voorwaarde dat binnen een bepaalde tijd alsnog de eventuele effecten van dubbelparkeren onderzocht en verwerkt zijn in het verkeersmodel alsmede onderbouwd zijn in de verkeersstudie t.b.v. een goede ruimtelijk ordening.

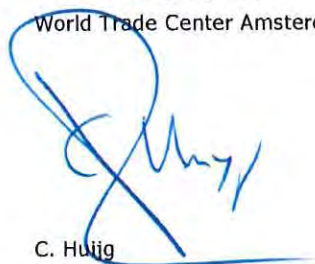
WTC verzoekt met deze zienswijze goedkeuring van het ontwerpbestemmingsplan Beethoven fase 1 aan te houden zolang er geen studie is verricht naar de effecten van dubbelparkeren en indien er effecten zijn, deze zijn verwerkt in het onderliggende verkeersmodel.

Tot zover onze zienswijze.



In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
World Trade Center Amsterdam

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Huijg', with a large loop at the start and a horizontal line extending to the right.

C. Huijg
Managing Director

Bijlage: Brief Gemeente Amsterdam, Dienst Zuidas d.d. 21 oktober 2013

Bezoekadres
WTC
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon +31 20 575 2111
Fax +31 20 575 2115
www.zuidas.nl



Gemeente Amsterdam

Dienst Zuidas

Taskforce Bereikbaarheid Zuidas
De heer drs J.H.R. Bergh
Zijlweg 271
2015 CL Haarlem

Datum	21-10-2013
Ons kenmerk	20131019 Ic/MO
Behandeld door	Martijn Overmulder
Telefoon	06-22 21 8631
E-mail	mor@zuidas.nl

Onderwerp	Onderzoek Inzake brief 14 oktober met betrekking tot het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord
-----------	---

Geachte heer Bergh, beste Ruud,

Naar aanleiding van je schrijven van 14 oktober met betrekking tot het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord bericht ik je als volgt.

Ik ben blij te vernemen dat de Taskforce Bereikbaarheid heeft geconstateerd dat het opgenomen programma past in het programma zoals dat is opgenomen in de verkeersstudie Zuidas 2013.

Ook ben ik bekend met de "signalen" van het WTC t.a.v. het gemengde programma en het mogelijke dubbel gebruik van parkeerplaatsen. Het WTC heeft dit nl. ook verwoord in een zienswijze tegen het in procedure zijnde bovengenoemde bestemmingplan.

Mij is bekend dat in de Taskforce is voorzien een studie uit te voeren naar efficiënt parkeergebruik. De Dienst Zuidas is zeer geïnteresseerd in deze studie, vanwege de ruimtegebruik beperkende en mogelijk financiële voordelen van efficiënt dubbelgebruik. Ik onderschrijf dan ook dat de effecten van het gebruik van de parkeerplaatsen zoals dubbelgebruik of gebruik t.b.v. een specifieke functie op de verkeersintensiteiten hiervan onderdeel uit moet maken. De wijze waarop dit onderzoek uit te voeren zal binnen de Taskforce moeten worden bepaald. Het voorstel dat je doet onderschrijf ik dan ook volledig.

Zoals jou bekend wordt GenMod gehanteerd om de verkeersprognoses voor de Zuidas te berekenen. Genmod kent geen parameter parkeren. Binnen het, in 2015 te implementeren, Amsterdamse verkeersmodel bestaat deze mogelijkheid wel. Dat model zou ook mogelijkheden moeten bieden parkeerplaatsen (inclusief dubbel parkeergebruik) als input op te nemen waar dat nu nog niet het geval is.

Vanuit het gemeenschappelijk belang ten aanzien van de Zuidas, zoals dat in de Taskforce wordt vormgegeven, wil ik graag aangeven dat ik de volledige medewerking verleen aan de twee in je brief genoemde punten:

1. het opnemen van een onderzoeksvraag, in het onderzoek naar efficiënt parkeergebruik zoals de Taskforce heeft voorgenomen deze uit te voeren, ingaande op het effect op de verkeersintensiteiten op de wijze (o.a. dubbelgebruik) waarop parkeerplaatsen kunnen worden gebruikt .
2. het opnemen van het gebruik van parkeerplaatsen in het nieuwe verkeersmodel.

Mijn verwachting is dat deze twee punten onder jouw leiding van de Taskforce verder in goede handen zijn waarbij wij onze verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van de door de Taskforce gewenste invulling. Voor wat betreft de doorlooptijd van het onderzoek naar efficiënt parkeergebruik en daarmee naar de effecten van het gebruik van parkeerplaatsen, waaronder dubbelgebruik, op de verkeersintensiteiten stel ik voor dit af te ronden voordat de eerst volgende nieuwe bestemmingsplannen van Zuidas – Bestemmingsplan Beethoven eerste fase niet meegerekend, daar dit een conserverend plan is - in procedure gaan. Dit is naar verwachting in maart 2014. Op basis van dit onderzoek kan de Taskforce een zwaarwegend advies geven aan de gemeente Amsterdam over de noodzaak tot actualisatie van de verkeersstudie Zuidas.

Met deze toezegging verwacht ik wel dat het gesprek over en de uitwerking van dit onderwerp verder inhoudelijk wordt gevoerd vanuit de Taskforce en alle partijen zich zullen inspannen om formele inspraakprocedures te voorkomen. In voorkomende gevallen ga ik er echter vanuit dat partijen dit in een vroegtijdig stadium met jou daarover communiceren.

Hoogachtend,
Gemeente Amsterdam
Dienst Zuidas

ir. K.W. de Boer
directeur Dienst Zuidas



WORLD TRADE CENTER
AMSTERDAM

Beheermaatschappij WTC Amsterdam B.V.
Strawinskylaan 1 | 1077 XW Amsterdam | The Netherlands

PKLP1 171806
01-05-14 15:34
NEDERLAND

€ 1,28

ingekomen
- 6 MEI 2014
dHc