



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses
Irenestraat 31-33

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 30-3-2016, NR. 100/252
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	januari 2016
Planstatus	Geaccordeerd bij raadsbesluit d.d. 30 maart 2016

Algemeen

Met ingang van 2 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 (hierna: het bestemmingsplan), 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 één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze zal daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven.

De zienswijze is integraal opgenomen in de bijlage. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg (hierna: de vereniging) is met betrekking tot het bestemmingsplan een zienswijze ontvangen.

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 12 augustus 2015. De zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht, en derhalve ontvankelijk.

Belanghebbendheid

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

Hierna wordt op de zienswijzen een inhoudelijke reactie gegeven.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze de vereniging

- i. De vereniging heeft de indruk dat zeer weinig van het huidige gebouw zal blijven staan en vraagt zich af of, zoals de naamgeving van het bestemmingsplan suggereert, wel sprake is van een verbouwing.
- ii. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een ondergrondse parkeergarage op een locatie waar op basis van de Visie Zuidas 2009 een robuuste nieuwe waterloop, zijnde de Irenegracht, is vereist. De vereniging constateert dat het bestemmingsplan met geen woord rept over een gracht en vraagt zich af of het belang van de goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen de bouw van de ondergrondse parkeergarage.
- iii. De vereniging ontvangt graag een toelichting op het totaal toegestane maximaal aantal parkeerplaatsen in relatie tot het maximaal aantal m² programma en de toegestane functies.
- iv. De nummering in artikel 3, lid 3.2 is niet correct.
- v. De vereniging vraagt zich af of het bestemmingsplan rekening houdt met ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht voor bijvoorbeeld bezoekers van de horecagelegenheid. Tevens vraagt de vereniging zich

- af hoe wordt gewaarborgd dat werknemers en bezoekers gebruik maken van de inpandige fietsparkeerplaatsen.
- vi. Ten aanzien van de bouwhoogte vraagt de vereniging zich af of de door het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 18 meter geen precedent schept voor met namen genoemde andere (kantoor)gebouwen.
 - vii. De vereniging pleit er voor het gebied ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding' zoveel mogelijk groen te houden en alleen te verharderen waar dat echt nodig is. De vereniging vraagt zich af of hiertoe een dubbelbestemming 'groen' kan worden opgenomen zodat de vijver behouden blijft, de overkapping en overkraging worden beperkt en voor verharding een maximum geldt.
 - viii. Om overlast voor de buurt te voorkomen verzoekt de vereniging dat wordt bepaald dat laad- en losgelegenheid op eigen terrein wordt gesitueerd en uitsluitend mag worden ontsloten vanaf de noordzijde. Een regeling is mede van belang omdat de Prinses Irenestraat is aangewezen als Fietsnet Plus en in de toekomst grote fietsstromen te verwerken zal krijgen.
 - ix. De vereniging kan zich niet verenigen met de nadere eisenregeling zoals genoemd in artikel 3, lid 3.3, onder b van de planregels indien op basis van die regeling de noodzakelijke maatregelen om grondwateroverlast te voorkomen pas bij de aanvraag om bouwvergunning wordt bekeken. De vereniging verwijst tevens naar hetgeen naar voren gebracht onder sub i ten aanzien van de gracht en uit haar grote zorgen over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de grondwaterstand. De vereniging merkt voorts op dat de in de toelichting genoemde oplossing met betrekking tot wateroverlast door middel van een DT-riool ontoereikend is. Op basis van het rapport 'Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond)watersysteem' concludeert de vereniging dat ook bij de realisatie van een DT-riool de grondwaterstand met 0,1 m ten opzichte van de huidige situatie stijgt. De vereniging wijst op het gegeven dat de komst van een DT-riool in het geheel niet vast staat en maakt zich derhalve grote zorgen over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding. Tot slot merkt de vereniging op dat alle normen uitgaan van normen bij kruipruimteloos bouwen, terwijl in de Irenebuurt de normen voor bouwen met kruipruimte zou moeten gelden.
 - x. Het lijkt de vereniging noodzakelijk om in het kader van onderhavig bestemmingsplan uitgebreider onderzoek te doen naar "onbekende grondlagen" zodat inzicht ontstaat in de noodzakelijk toe te passen funderingstechnieken.

Gemeentelijke reactie

- i. De indruk van de vereniging dat zeer weinig van het gebouw blijft staan is onjuist. Het bestaande gebouw blijft grotendeels gehandhaafd, en zal door middel van renovatie en nieuwbouw worden uitgebreid en vernieuwd.
- ii. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan moet overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6, eerste lid, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening, een beschrijving worden gegeven van de

wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In paragraaf 11.4 van de plantoelichting is een uitgebreide beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding opgenomen. De beschrijving is gebaseerd op onderzoek, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. (Grond)water gerelateerde aspecten vormen derhalve geen belemmeringen bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Tevens wordt opgemerkt dat het besluit over het al dan niet realiseren van een robuuste waterloop d.m.v. een gracht of op andere wijze buiten de omvang en reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan valt. Ten aanzien van een robuuste waterloop zoals opgenomen in de Visie Zuidas 2009, informeren wij de vereniging als volgt.

In de Visie Zuidas 2009 is opgenomen dat de tunnel van het kunstwerk van Zuidasdok aan de noordzijde een verholten waterkering tussen de Amstellandboezem en de Binnendijkse Buitenveldertse Polder vormt en dat daarom minimaal twee robuuste nieuwe waterlopen zijn vereist. Bij een robuuste nieuwe waterloop ten noorden van de A10 is steeds gedacht aan een gracht in/nabij de Irenestraat. Als gevolg van het besluit dat gedurende de uitvoering van Zuidasdok de Strawinskylaan niet wordt verlaagd en op basis waarvan de huidige kavelgrenzen van de (kantoor)gebouwen behouden blijven, is de realisatie van een gracht ter discussie komen te staan. Niet alleen de robuuste waterloop, maar een integrale oplossing voor alle wateraspecten wordt thans gezien in het kader van het voor het gehele Strawinskygebied op te stellen Uitvoeringsbesluit. De (ruimtelijke en waterhuishoudkundige) consequenties van het vervallen van een gracht en de alternatieven worden in verband met het opstellen van het Uitvoeringsbesluit in beeld gebracht en opgenomen in besluitvorming daarover.

- iii. In paragraaf 6.2.4 van de plantoelichting is toegelicht dat het maximaal aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan het maximaal toegestane functioneel programma van 13.000 m². Het maximaal aantal parkeerplaatsen is om die reden bepaald op een aantal van 63.
- iv. Artikel 3, lid 3.2 is abusievelijk onjuist geredigeerd. De omissie wordt hersteld.
- v. In het bestemmingsplan is een minimaal aantal fietsparkeerplaatsen opgenomen teneinde te waarborgen dat het bouwplan voorziet in voldoende fietsparkeerplaatsen. Tevens is in de bouwvelop opgenomen dat fiets- en brommerparkeren voor werknemers inpandig moet en gebruiksvriendelijke moet worden opgelost.
Met de ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht zal bij de inrichting van het maaiveld rekening worden gehouden. Dergelijke fietsparkeervoorzieningen worden niet expliciet geregeld in het bestemmingsplan vanwege het vergunningsvrije karakter ervan.
- vi. De vereniging vraagt zich af of de bouwhoogte van 18 meter geen precedent schept voor de andere kantoorgebouwen. Als wij de zienswijze van de vereniging goed begrijpen, verwijst ze naar de geringe overschrijding van de hoogtelijn uit het startbesluit Strawinsky 2009. In paragraaf 3.4.8 is beschreven dat de hoogtelijn oploopt van 14 meter aan de noordzijde naar 36 meter aan de zuidzijde. Er is derhalve aan de ene zijde sprake van een kleine overschrijding van deze

hoogtelijn, maar aan de andere zijde sprake van een forse inperking van de maximale toegestane bouwhoogte uit het startbesluit. Gelet op dit gegeven en het gegeven dat de bestaande bebouwing behouden blijft, maakt dat in dit specifieke geval een (geringe) overschrijding van de hoogtelijn uit het startbesluit toelaatbaar is geacht. Van een precedentwerking is, gelet op het specifieke karakter (te weten behoud bestaand gebouw) van het project, geen sprake.

vii. De door de vereniging in de zienswijze genoemde 'specifieke bouwaanduiding' maakt onderdeel uit van de bestemming 'Kantoor', op basis waarvan bebouwing op deze locatie is toegestaan. De bouwaanduiding met bijbehorende beperkingen waarborgt het ter plaatse openbaar toegankelijke plein. De gekozen bestemming en bouwaanduiding geeft invulling aan de wenselijke bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De opgenomen bestemming staat niet in de weg aan de ambities van de gemeente en de gebouweigenaar de openbare ruimte inclusief het gebouw een groen karakter te geven. Over de nadere invulling hiervan zal in overleg met de vereniging worden getreden.

viii. De locatie waar de laad- en losgelegenheid ten behoeve van het plan is voorzien, valt buiten de reikwijdte van onderhavig bestemmingsplan. Het laden en lossen zal plaatsvinden in de Prinses Irenestraat, bij wijze van langsparkeren. Een specifieke gebruiksregel wordt slechts in bestemmingsplannen opgenomen indien dat strikt noodzakelijk is, gelet op de met het bestemmingsplan te dienen doelen. Hiervan is geen sprake.

ix. Zoals onder punt ii toegelicht, bevat het bestemmingsplan een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Hierbij is tevens ingegaan op de gevolgen van het bestemmingsplan voor de grondwaterhuishouding. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de grondwateraspecten derhalve betrokken. Aanvullend is een nadere eisenregeling in de planregels opgenomen, op basis waarvan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen aan een bouwplan kunnen stellen. De regeling is bedoeld als vangnet in het geval het bij vergunningverlening noodzakelijk blijkt om ter voorkoming van negatieve grondwatereffecten, nadere eisen te stellen aan het bouwplan. Zonder deze regeling zou het niet mogelijk zijn dergelijke eisen te stellen. Met betrekking tot de grondwateroverlast.

Het is de gemeente bekend dat de vereniging grote zorgen heeft over de gevolgen van ontwikkelingen op de grondwaterstand. Deze zorgen vloeien mede voort uit de huidige grondwateroverlast die in de Prinses Irenebuurt wordt ervaren.

Het gemeentelijk grondwatermodel maakt inzichtelijk wat de effecten zijn op het grondwater van de in een bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen en of de ontwatering ook na realisatie van door bestemmingsplannen mogelijk gemaakte bebouwing nog voldoet aan de gemeentelijke grondwaternorm. Het model laat zien dat de effecten van het bestemmingsplan op het grondwater zeer beperkt zijn, te weten een stijging van minder dan 5 cm in de directe omgeving van het plangebied van het bestemmingsplan. De grondwaterstanden

fluctueren gemiddeld 30 tot 40 centimeter per seizoen. Daarom wordt dit effect als verwaarloosbaar beschouwd.

In de zienswijze wordt daarnaast ook verwezen naar de achterliggende notitie "Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond-) watersysteem, van 12 juni 2015, documentnummer 190692, projectnummer 50520, Gemeente Amsterdam Ingenieursbureau" waarin wordt vermeld dat ook in een situatie waarbij een DT-riool in de Prinses Irenestraat gerealiseerd is, de grondwaterstand in de Prinses Irenebuurt met 10 centimeter ten opzichte van de huidige situatie stijgt. De in deze notitie genoemde stijging is het gevolg van klimaatverandering en niet van de ontwikkeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De stijging als gevolg van klimaatverandering is een zogenaamd autonome ontwikkeling die ook zal plaatsvinden indien er geen ontwikkelingen plaatsvinden.

De vereniging vreest ook dat het verdwijnen van het openbaar groen aan de oostzijde van het gebouw mogelijk leidt tot hogere grondwaterstanden, ook omdat de groenstroken in de Irenestraat ten tijde van de ontwikkeling nog niet zijn ingericht als waterbergende groenstroken. Het toevoegen van verharding leidt hier echter eerder tot een verlaging van de grondwaterstand, omdat regenwater dan niet meer kan infiltreren in de bodem. De geplande waterbergende groenstroken zijn bedoeld om regenwater te bergen. Zij zullen een waterdichte bodem krijgen om infiltratie en daarmee aanvulling van het grondwater te voorkomen.

Tot slot de norm ten aanzien van kruipruimteloos bouwen.

De effecten op het grondwater worden getoetst aan twee normen: een norm voor de bestaande bebouwing in de omgeving en een norm voor de geplande ontwikkeling(en). Voor de bestaande bebouwing geldt dat de grondwaterstand niet mag verslechteren, oftewel niet significant mag stijgen of dalen. De normen ten aanzien van kruipruimteloos bouwen hebben geen betrekking op bestaande bouw, maar gelden bij nieuwe ontwikkelingen.

- x. De vereniging stelt dat verdergaand onderzoek naar de bodem noodzakelijk is, zodat op voorhand de funderingstechniek kan worden bepaald. Genoemd onderzoek maakt geen onderdeel uit van de bij de voorbereiding van bestemmingsplannen te betrekken onderzoeken. Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan is wel een verkennend bodemonderzoek opgesteld, zodat inzichtelijk is of de bodemkwaliteit in de weg staat aan de uitvoerbaarheid het plan. In hoofdstuk 10 van de plantoelichting is ingegaan op de bodemaspecten bij onderhavig bestemmingsplan. De bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze van de vereniging is ongegrond.

Bijlagen 1: Zienswijze van de vereniging

**Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg
Henriëtte Bosmansstraat 53, 1077 XG Amsterdam**

www.irenebuurt.nl

De gemeenteraad van Amsterdam
p/a directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Dienst Ruimtelijke Ordening	
datum:	14/08
rappeldatum:	
volgnr.	15-806

Amsterdam, 12 augustus 2015

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33

Geachte raad,

Wij hebben met de dienst Zuidas afgesproken dat wij onze vragen over het ontwerpbestemmingsplan eerst aan de dienst voorleggen en dat afhankelijk van de antwoorden al dan niet een zienswijze wordt ingediend. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan vlak voor het begin van de vakantieperiode ter inzage is gelegd, is het ons niet gelukt een en ander tijdig te bestuderen en in het bestuur af te stemmen. Teneinde de termijn niet te laten verstrijken geven wij u hierbij onze zienswijze. Hopelijk volgt hierop nog een reactie van de dienst Zuidas. Deze reactie zou aanleiding kunnen zijn de zienswijze in te trekken dan wel te wijzigen.

Alvorens wij inhoudelijk op het ontwerpbestemmingsplan ingaan, willen wij u graag mededelen dat wij verheugd waren toen wij vernamen dat de Nationale Postcode Loterij het al jaren leegstaande gebouw aan de Prinses Irenestraat had aangekocht teneinde op deze plek haar hoofdkantoor te vestigen. Wij hopen van harte dat wij hiermee een goede en zorgzame organisatie als buurtgenoot aan onze mooie buurt kunnen toevoegen. Sinds de aanschaf van het gebouw aan de Irenestraat heeft de Nationale Postcode Loterij de buurtvereniging op de hoogte gehouden van hun globale plannen. Op 29 juni jl. zijn wij in het maandelijks overleg Noordzone tussen onze vereniging en dienst Zuidas door de dienst Zuidas en de Nationale Postcode Loterij op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn zeker ambitieus te noemen en wij waarderen het dat de Nationale Postcode Loterij voornemens is om het gebouw deels openbaar te maken voor onder andere de buurtgenoten die wij vertegenwoordigen.

Na deze inleiding leggen wij graag het volgende aan u voor.

De naam van het plan

Het ontwerpbestemmingsplan draagt de naam Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33. Wij hebben echter de indruk dat er zeer weinig van het huidige gebouw zal blijven staan. Vraag: Is er sprake van verbouw en zo ja, in welke mate?

De Prinses Irenegracht

Bij bestudering van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is ons opgevallen dat elke verwijzing naar de Prinses Irenegracht achterwege is gelaten. De komst van de Prinses Irenegracht is vastgelegd in de Visie Zuidas 2009, waarin de door uw raad aangenomen moties en amendementen zijn verwerkt. Op p. 43 van deze visie is opgenomen dat er ter voorkoming van wateroverlast binnen

en buiten Zuidas minimaal twee robuuste nieuwe waterlopen zijn vereist: aan de noordzijde de Prinses Irenegracht, aan de zuidzijde de De Boelegracht. In de toelichting op voorgaande plannen en in de Planmer-Zuidasdok is hiernaar steeds verwezen.

Zie:

- ontwerpbestemmingsplan Fred. Roeskestraat d.d. 6 maart 2013
- ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas d.d. 12 februari 2015
- bestemmingsplan Zuidas-Atrium d.d. 1 juli 2015

In de Visie Zuidas 2009 is opgenomen dat de Prinses Irenegracht als bevaarbaar water dient uitgewerkt te worden in nieuwe deelplannen voor Strawinsky. In de toelichting op het onderhavige ontwerpbestemmingsplan wordt de gracht echter met geen woord genoemd. Ons is steeds voorgehouden dat bij herontwikkeling van de kantoren langs de Prinses Irenestraat rekening moet worden gehouden met de komst van de gracht. Het wil ons voorkomen dat het bouwplan van de Nationale Postcode Loterij ook een herontwikkeling is. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet onder meer in de bouw van een ondergrondse parkeergarage op het toekomstige tracé van de gracht. Wij vragen ons af of het belang van een goede ruimtelijke ordening zich hiertegen niet verzet. Er zijn grote financiële consequenties verbonden aan het vrijmaken van de gronden voor de aanleg van de gracht nadat de kavel conform het bestemmingsplan is herontwikkeld. Ook is de vraag of de overlast die de buurt ten gevolge van de bouw én de afbraak van de parkeergarage te verduren krijgt wel in verhouding staat tot het belang van de Nationale Postcode Loterij om te kunnen bouwen op het toekomstige tracé van de gracht.

Bouwregels - maximum aantal parkeerplaatsen

In artikel 3, lid 3.2, staat dat het maximum aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden 1 parkeerplaats per 250 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder a bedraagt en 1 parkeerplaats per 100 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met d. Uit de toelichting begrijpen wij dat maximaal 11.000 m² bvo kan worden aangewend voor de eerste functie (kantoor) en maximaal 3.000 m² bvo ten behoeve van de tweede functie (ontvangst-, tentoonstellings- en expositieruimten, horeca III en horeca IV; auditorium, radio- en televisiestudio). Dit zou betekenen dat voor de functie kantoor 44 parkeerplaatsen mogelijk zijn en voor de overige functies 30, dus in totaal 74. In artikel 3.2 staat echter ook dat het aantal parkeerplaatsen in totaal niet meer bedraagt dan 63. Graag ontvangen wij hierop een toelichting.

Bouwregels - fout

In artikel 3, lid 3.2 klopt de nummering niet. Na 1, 2 en 3 begint de nummering opnieuw met 1, terwijl bedoeld is door te nummeren. Wij nemen aan dat u dit herstelt.

Bouwregels - fietsparkeren

In artikel 3, lid 3.4, staat dat fietsparkeren inpandig dient plaats te vinden en dat het aantal fietsparkeerplaatsen minimaal 225 bedraagt. Wij vragen ons af of er ook rekening is gehouden met ruimte voor fietsparkeren in de buitenlucht voor bijvoorbeeld bezoekers van het café en op het voorplein bij de ingang van het gebouw. Ook vragen wij ons af hoe gewaarborgd wordt dat werknemers en bezoekers hun fiets inderdaad inpandig zullen stallen.

Bouwregels – ‘hoogte’

Verder vragen wij ons af of dit bestemmingsplan geen precedent is voor de rest van de Strawinskyaan of instemming daarmee. Hoogte bijvoorbeeld naar 18 meter is veel teveel voor de andere kant. (Nauta is 16,50 m; Assurantiebeurs 16,50m; Sedgwick 12,50m; Winterthur 13,50m).

Bouwregels - 'specifieke bouwaanduiding'

Uit artikel 3, lid 3.2, volgt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' onder meer een dak, ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke en een gevel aan de noord- en westzijde zijn toegestaan. Daarnaast een overkraging van maximaal 7 meter op de derde en vierde bouwlaag, een entreeportaal van maximaal 10 m² en een kiosk van maximaal 10 m². Dit gebied bestaat momenteel uit gazon, struiken, bomen en een vijver. Wij pleiten ervoor dit gebied zoveel mogelijk groen te houden en alleen te verharden daar waar dat echt nodig is, zoals ter plaatse van toegangen naar inpandige stallingen en rondom de hoofdentree. Graag zou de buurt zien dat ook de vijver behouden blijft, wel of niet op dezelfde plek of in dezelfde vorm. De enkelbestemming Kantoor voor dit gebied maakt het realiseren van groen niet mogelijk. Het gebied kan volgens lid 3.2 zelfs geheel overkapt worden, waardoor er niet veel zal groeien en de bestaande bomen die volgens het document 'Bouwenvelop NPL-pand' (bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) behouden blijven, geen kans maken. Wij vragen ons af of het niet mogelijk is de planregels op dit punt aan te passen door bijvoorbeeld een dubbelbestemming groen op te nemen, door de toegestane overkapping en overkraging te beperken en door de toegestane verharding aan een maximum te verbinden.

Bouwregels - Laden en lossen

Wij missen in het ontwerpbestemmingsplan regels over laden en lossen (bevoorrading). Alleen in het document 'Bouwenvelop NPL-pand' (bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan) staat hierover een en ander ("In de Prinses Irenestraat moet een langspaarkeer laad- en loszone ingepast worden. Deze wordt gekoppeld in logische looplijn met de inpandige laad- en losruimte.") In andere bestemmingsplannen zijn bepalingen over laden en lossen in de planregels opgenomen. Wij vragen ons af waarom dit niet ook in het onderhavige bestemmingsplan het geval is. Om overlast voor de buurt door verstopping van de Prinses Irenestraat te voorkomen zou kunnen worden bepaald dat laad- en losgelegenheid op eigen terrein dient te worden gesitueerd en uitsluitend mag worden ontsloten vanaf de noordzijde. Het lijkt ons van belang dit goed te regelen mede gezien het feit dat de Prinses Irenestraat is aangewezen als Fietsnet Plus en in de toekomst grote fietsstromen te verwerken zal krijgen.

Nadere eisen

Wij zijn nogal verbaasd over artikel 3, lid 3.3, onder b, dat bepaalt dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In de tweede volzin is bepaald dat van een initiatiefnemer van een bouwplan kan worden verlangd een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan het college te overleggen. In artikel 9 is vervolgens een regeling over de te volgen procedure opgenomen die voorziet in terinzagelegging van het ontwerp en het inbrengen van zienswijzen.

In dit geval is de initiatiefnemer bekend en is het bestemmingsplan afgestemd op het bouwplan dat uitgaat van twee lagen ondergrondse bebouwing. Daarnaast is berekend dat het grondwaterniveau daardoor zal stijgen. Indien artikel 3, lid 3.3, onder b, betekent dat de noodzakelijke maatregelen om grondwateroverlast te voorkomen pas bij de aanvraag om bouwvergunning worden bekeken, kunnen wij niet instemmen met deze planregel. Zie ook het gestelde onder het kopje 'De Prinses Irenegracht', waar wij hebben gewezen op gemeentelijke besluitvorming over de noodzaak om ter voorkoming van wateroverlast de Prinses Irenegracht aan te leggen en het feit dat bij het opstellen van het onderhavige plan hiermee blijkbaar geen rekening is gehouden.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt wat betreft het voorkomen van wateroverlast volstaan met de opmerking dat door het toepassen van een drainerende voorziening (DT-riool) ter plaatse van de Prinses Irenestraat blijft worden voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm. Ook is opgemerkt dat de grondwaterstanden ter plaatse van de Strawinskylaan daardoor zullen dalen. Uit het

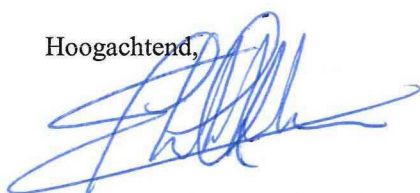
rapport 'Nut en noodzaak van de Prinses Irenegracht voor het (grond-) watersysteem', van 12 juni 2015, documentnummer 190692, projectnummer 50520, Gemeente Amsterdam Ingenieursbureau, blijkt echter dat ook in een situatie waarbij een DT-riool in de Prinses Irenestraat gerealiseerd is, de grondwaterstand in de Prinses Irenebuurt met 0,1 m ten opzichte van de huidige situatie stijgt. Bovendien moeten dan de groenstroken zijn ingericht als waterbergende voorziening. Dit is nu niet het geval. Integendeel, door het bouwplan waarin het bestemmingsplan voorziet gaat het grootste deel van het openbaar groen aan de oostzijde van het plangebied verloren. Ook over de aanleg een DT-riool in de Prinses Irenestraat staat nog niets vast. Wij maken ons dan ook zorgen over de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding, zeker gezien de overlast van de hoge grondwaterstand die de buurt sedert 2011 ondervindt. Tot slot willen we opmerken dat al die berekeningen uitgaan van de normen bij kruipruimteloos bouwen, terwijl voor de Irenebuurt de normen voor bouwen met kruipruimte zouden moeten gelden.

Onderzoek naar de bodem

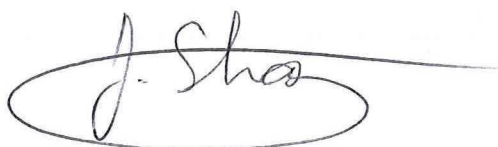
In tabel 2.3 Overzicht veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn enkele grondboringen vermeld. De genoemde proefboringen gaan tot ongeveer 7 meter onder NAP. Maar de funderingspalen zullen door veel diepere grondlagen gaan. Wij denken dat men niet op deze wijze kan bepalen wat voor funderingstechniek toegepast kan worden.

Gezien onze ervaring bij de bouw van de parkeergarage van het Atrium lijkt het ons noodzakelijk om een gedegen en uitgebreider onderzoek te doen naar "onbekende grondlagen" waardoor heipalen niet geschroefd kunnen worden, maar getrild moeten worden met enorme geluidsoverlast tot gevolg. Wij verwijzen u in dit verband naar het verslag van een overleg tussen ons bestuur en Zuidas van 29 juni 2015 over de overlast van de buurt bij de vele bouwprojecten.

Hoogachtend,



E. L. Lindenbergh-Krabbendam



J.E. Shaya