

Bijlage 3 bij Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Toelichting bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi, partiële herziening

Met de eigenaren/beheerders in het plangebied is overleg gevoerd over de voorgenomen wijzigingen van de bouwhoogten.

BinckBank/Eurocenter I (Strozzilaan 310, Albinonistraat 176/178) heeft aangegeven in te stemmen met de voorgenomen wijzigingen van de bouwhoogten. Dit geldt ook voor NSI (Strozzilaan 101-125 en 201-229).

Breevast (Vivaldistraat 50-66, Strozzilaan 288-290) heeft aangegeven akkoord te zijn met de aanpassing van de bouwhoogtes op basis van de bestaande hoogtes en een regeling voor installaties en kleine opbouwen. In het bestemmingsplan Zuidas- Vivaldi is reeds een regeling opgenomen, die voldoende voorziet in het plaatsen van dakopbouwen tot 2 m hoog. In dit plan worden geen afwijkende regels hiervoor opgenomen.

Brouwershoff (Vivaldistraat 2-8, De Boelelaan 28-32) heeft aangegeven de bouwhoogten samen nog eens na te willen lopen. Dat is gebeurd op 26 januari 2017. Hierbij zijn de verschillende afwijkingen aangetekend (zie de kaart bij deze bijlage). Veel daarvan vallen al onder de standaard algemene bouwregels (liftopbouwen en technische installaties). Voor de installaties die daarvan afwijken, omdat deze niet aan de randvoorwaarden voldoen, is in artikel 4 een aanvulling opgenomen die ziet op reeds bestaande/vergunde situaties. Deze afwijkingen worden hierdoor positief bestemd.

Eurocenter II (Strozzilaan 336-388) en Ernst & Young/Jones Lang Lasalle (Vivaldistraat 148-150) hebben niet aangegeven dat zij bezwaren hebben tegen de voorgenomen wijzigingen.

Nijkerk, eigenaar van de panden Strozzilaan 300, Albinonistraat , 5, 7 en 9 is niet akkoord met de voorgenomen wijziging van de bouwhoogten. In de tabel (Hoofdstuk 5, economische uitvoerbaarheid) is de wijziging ten opzichte van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi aangegeven.

Voor het pand Albinonistraat 5 geldt dat de bouwhoogte hier van 24 meter wordt teruggebracht tot 20 meter conform de recentelijk vergunde situatie. Hiermee is Nijkerk akkoord, indien ter plaatse van Albinonistraat 9, waar een bouwhoogte van 8 meter is opgenomen, een hogere bouwhoogte (van 16 meter) wordt opgenomen. In het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi was hier een bouwhoogte van 9 m opgenomen (afgeleid van het hoogste punt op het pand). De bestaande bouwhoogte is echter 8 m; het hoogste punt valt binnen de algemene bouwregels van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat overschrijding van de maximale bouwhoogte ten behoeve van installaties is toegestaan tot 2 meter.

Nijkerk wil dat de maximale bouwhoogte, zoals ook in het voorheen vigerende bestemmingsplan Buitenveldert was opgenomen, wordt verhoogd met 7 meter.

Uitgangspunt is, zoals reeds gememoreerd, het vastleggen van de bestaande/vergunde situatie. Het gebouw Albinonistraat 9 heeft een bouwhoogte van 8 meter. In het hiervoor vigerende bestemmingsplan Buitenveldert was eveneens een maximale bouwhoogte van 8 m neergelegd. Deze mocht (via een vrijstelling) overschreden worden met 7 m, mits de bruto vloeroppervlakte van de bebouwing op en boven het maaiveld niet meer zou bedragen dan tweemaal de bruto terreinoppervlakte. Conform het uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi en de uitspraak van de Raad van State dient de hoogte te worden teruggebracht tot

de bestaande/vergunde situatie. Een mogelijke beperking in toekomstige mogelijkheden kan daaraan niet afdoen. Hetzelfde geldt voor het bouwdeel Tommaso Albinonistraat 5. Nijkerk wil alleen met de verlaging van 24 meter naar 20 meter akkoord gaan als de maximale bouwhoogte voor het pand Albinonistraat 7-9 wordt verhoogd naar 16 meter. Er zijn geen feiten en/of omstandigheden die een afwijking rechtvaardigen van het uitgangspunt dat in dit conserverende bestemmingsplan de bestaande/vergunde bouwhoogten worden vastgelegd. Aan deze wens van Nijkerk kan niet worden tegemoetgekomen.