



Nota van reactie

Van J. Eppenga, Zuidas, j.eppenga@amsterdam.nl

Datum 9 november 2017

Onderwerp Nota van Reactie voorontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Kop Zuidas zijn op verschillende momenten de belanghebbenden, zoals bewoners, ondernemers en belangengroepen betrokken. In februari en maart 2017 zijn twee participatiebijeenkomsten geweest om de belangen van deze stakeholders te betrekken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Op 20 september 2017 is het voorontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas gepresenteerd op een openbare informatieavond. Aansluitend was het gedurende drie weken de gelegenheid tot het geven van een schriftelijke reactie op het plan. In deze notitie is (de kern) van deze opmerkingen weergegeven en voorzien van antwoord. Als hetzelfde punt door meerdere personen is gemaakt, dan worden deze allen genoemd als indieners. Van de volgende adressanten is een reactie ontvangen:

- I. LJG Amsterdam;
- II. Bewonersvereniging De Mirandabuurt;
- III. Bestuur Zuidelijke Wandelweg;
- IV. Indiener 4;
- V. Indiener 5;
- VI. Indiener 6.

1. Parkeren

1.1. Parkeren t.b.v. de synagoge

Indiener: LJG Amsterdam

Opmerking: In de ontwerpfase (2004/2005) van het gebouw van de LJG voorzag het toenmalige plangebied Kop Rivierenbuurt (nu Kop Zuidas) in de bouw van kantoren, appartementengebouwen en het theater van Van den Ende. In samenspraak met Projectbureau Zuidas is destijds overeengekomen dat de bezoekers van het LJG-gebouw zoveel mogelijk gebruik zouden gaan maken van deze parkeergarages. Het LJG-gebouw is inmiddels ruim 7 jaar in gebruik echter het parkeervraagstuk voor de LJG is als gevolg van alle wijzigingen in het plangebied nog steeds niet opgelost. Ook in het voorliggende concept Bestemmingsplan Kop Zuidas wordt geen enkele oplossing aangedragen voor het

parkeervraagstuk van de LJG. Wij verzoeken de gemeente Amsterdam/Projectbureau Zuidas te bewerkstelligen dat de LJG kan beschikken over voldoende parkeerfaciliteiten in de directe omgeving van ons gebouw.

Reactie: De parkeerbehoefte van de LJG concentreert zich op een aantal specifieke dagen, in het bijzonder op de Joodse feestdagen. Om de parkeerbehoefte op Joodse (feest)dagen op te vangen, is (daarom) inderdaad in het verleden de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen in het beoogde Van den Endetheater en de kantoren voorzien. Nu het theater niet gerealiseerd wordt, vervalt die mogelijkheid. Wel worden er naar verwachting (langs de A10) nog kantoren ontwikkeld. Op deze locatie is dubbelgebruik van parkeerplaatsen t.b.v. de synagoge een mogelijkheid die we, net als bij het vorige plan, gezamenlijk kunnen onderzoeken. Daarnaast is er in de omgeving van de LJG veel parkeergelegenheid in openbare parkeergarages (FLOW en RAI), waar bezoekers van de LJG gebruik van kunnen maken. In aanvulling daarop is op de eerst te realiseren kavel langs te A10 (kavel J) ook een publiek toegankelijke parkeergarage voorzien.

1.2. Multifunctioneel gebruik parkeergarages

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Wat betreft het parkeren pleiten wij voor multifunctioneel gebruik van de geplande ondergrondse parkeergarages bv door de synagoge om zo de parkeerdruk in de Stichtstraat buurt bij het Baroniepad op te lossen. Nu wordt regelmatig het zeer moeilijk gemaakt om de garages aan het Baroniepad met de auto uit en in te gaan.

Reactie: Dubbelgebruik van parkeergarages wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Daarbij gelden de maximale normen voor de verschillende functies. Voor het parkeren van de synagoge verwijzen we naar bovenstaande opmerking.

1.3. Parkeerduurbeperking op straat

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Wij hebben goede nota genomen van dat al het parkeren ondergronds is voor bewoners en bedrijven. Wij pleiten voor daar waar bovengronds parkeren wel mogelijk blijft voor parkeerduurbeperking.

Reactie: Parkeren op straat wordt inderdaad in het bestemmingsplan toegestaan, met het oog op het faciliteren van parkeren voor onder meer voor (kortstondig) bezoek, halen/brengen, invaliden, ed.. Parkkeerregimes (incl. eventuele parkeerduurbeperking) worden echter niet in bestemmingsplannen geregeld, maar in afzonderlijke (raads)besluiten.

2. Inrichting openbare ruimte

2.1 Veiligheid park i.r.t. verkeersontsluiting

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: De bewonersvereniging "De Mirandabuurt" zet grote vraagtekens bij de voorgestelde inrichting van het park (het Wilgenplantsoen -voor ons nog steeds Het

Wilgenlaantje- Artikel 8 Groen). De geplande verkeersweg voor auto's en ander snelverkeer in 2 richtingen in of direct grenzend aan het park(je) en voor kavel L (verkeersbestemming voor gemotoriseerd verkeer) is ons inziens te gevaarlijk, denk aan spelende kinderen. Wij hebben op dit punt de nodige ervaring in onze buurt. De inrichting dient te voldoen aan zeer strenge voorwaarden wat betreft veiligheid en overlast. Wij willen daar duidelijkheid over.

Reactie: Voorop staat dat de weg en het park qua inrichting goed op elkaar moeten aansluiten. We onderschrijven het belang van (verkeers)veiligheid en een goede leefomgeving, ook voor spelende kinderen. De concrete inrichting van het park en de weg is echter geen onderdeel van een bestemmingsplan, maar zal vorm krijgen in een ontwerp voor de openbare ruimte. De verwachting is dat de weg langs het park slechts beperkt gebruikt zal gaan worden door autoverkeer. De positionering van entrees van parkeergarages aan de (verlengde) Gelrestraat en Gaasterlandstraat maakt dat dit voor auto's geen logische route is. Niettemin is een weg langs het park nodig om de woningen bereikbaar te maken voor nood- en hulpdiensten, alsook vuilophaal en bezorgdiensten. Bij het opstellen van dit ontwerp zullen de verschillende belanghebbenden, waaronder de Bewonersvereniging, betrokken worden.

2.2 Inrichting park

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Voor ons is verder niet duidelijk wat bedoeld wordt met de omschrijving Hoofdzakelijk een groenachtige inrichting waar beperkt functies zijn toegestaan. Wat houdt groenachtig in? Wat houdt beperkt functies in? Wij willen dit graag verduidelijkt hebben. Park en speelvoorzieningen is ons te algemeen. In hetzelfde artikel 8 Groen en in artikel 13 is voorzien in de aanleg van steigers aan het water bij het park. Dit lijkt ons een uitnodiging voor waterrecreatie (peddelen op een supboard, zwemmen) die in deze omgeving niet wenselijk is en bovendien de veiligheidsvoorzieningen van de synagoge aantast.

Reactie: Met groenachtig wordt een inrichting bedoeld die hoofdzakelijk bestaat uit groen zoals planten, bomen, struiken en gras. Binnen dit groen kunnen een beperkt aantal andere zaken, die passend zijn bij of ondersteunend aan het gebruik van de inrichting van het groen, een plek krijgen. Deze zaken zijn opgesomd in de regels van het bestemmingsplan (artikel 8). Daar zijn onder meer parkvoorzieningen en speelvoorzieningen genoemd.

Met het opnemen van een steiger binnen de bestemming Groen beoogden we de belevingswaarde van het groen en het water te kunnen vergroten. Het zou inderdaad echter ook tot het door u genoemde gebruik kunnen leiden. We hebben de steiger daarom geschrapt uit de regels en toelichting.

2.3 Bruggen

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Wij lezen ook dat er drie bruggen mogelijk zijn. Welke zijn dat en waarvoor?

Reactie: Het betreft hier de huidige toegang aan de Zuidelijke Wandelweg en de calamiteitenbrug (op moment van schrijven in uitvoering) voor de synagoge ter hoogte van kavel H. Een derde voetgangersbrug is mogelijk over de Kleine Wetering om Zorgvlied te verbinden met Kop Zuidas. Met deze verbinding ontstaat een extra mogelijkheid voor

bewoners een prettig ommetje te maken. De uitwerking van deze mogelijkheid, zoals de precieze positie van de brug, moet nog nader bepaald en besproken worden met onder meer Zorgvlied.

2.4 *Veilige fiets- en wandelroutes*

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Wij vragen aandacht voor veilige wandel en fiets routes met name richting station Rai (de tunneltjes).

Reactie: Wij onderschrijven het belang van sociaal en verkeersveilige wandel- en fietsroutes. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de verkeerskundige hoofdstructuur waarbinnen deze routes verder goed uitgewerkt kunnen worden. Het ontwerpen van veilige routes wordt opgenomen in een plan voor de openbare ruimte. De tunneltjes naar station Rai worden hierin meegenomen.

3. **Bouwhoogte**

3.1 *Bouwhoogte Wonen 1 (kavel H)*

Indiener: indiener 4, Bestuur VvE Zuidelijke Wandelweg, indiener 5

Opmerking: Onze woning is gelegen op gronden met de stemming Wonen-I (W-1). Daar geldt een bouwhoogte van 18 meter met twee hoogteaccenten (topvolumes) van 28 m. De betreffende bebouwing is reeds gerealiseerd. De hoogteaccenten zijn feitelijk echter geen 28 meter hoog, maar circa 25 meter (8 bouwlagen). Teneinde te voorkomen dat in de toekomst een extra bouwlaag op de bestaande hoogbouw mogelijk zou zijn verzoeken wij u voor de hoogteaccenten de feitelijk gerealiseerde bouwhoogte op te nemen.

Reactie: Uit de definitieve tekeningen van de bouwaanvragen blijkt dat de bouwhoogte van de hoogteaccenten 28 meter zijn. Deze feitelijke situatie wordt nu in het bestemmingsplan vastgelegd.

3.2 *Bouwhoogte Wonen 2 (kavel L)*

Indiener: indiener 4, Bestuur VvE Zuidelijke Wandelweg, indiener 5

Opmerking: Wij hebben bezwaar tegen de in het voorontwerp genoemde bouwhoogten voor deze bestemming. In de eerste plaats wordt in het voorontwerp uitgegaan van een algemene bouwhoogte van 19 meter, dus 1 meter hoger dan in de bestemming W-1. Daarvoor bestaat geen goede reden. Bebouwing in 5 lagen, zoals voorzien, kan zeer wel plaats vinden met een maximale bouwhoogte van 18 meter. Dan is ook sprake van een betere aansluiting van de bestemmingsvlakken W-1 en W-2.

Belangrijker nog is het feit dat binnen de bestemming W-2 hoogteaccenten van 30 en 40 meter mogelijk worden gemaakt. Daarbij komt dat de plaats van die hoogteaccenten op de verbeelding niet is vastgelegd, zodat die in feite overal gesitueerd kunnen worden, dus ook op plaatsen waar ons uitzicht ernstig zal worden beperkt.

Wij menen dat, afgezien van de uiterste zuidpunt van het bestemmingsvlak W-2, waar wellicht een hoogteaccent van 35 tot 40 meter aanvaardbaar kan worden geacht, voor het overige binnen de bestemming W-2 voor de topvolumes een bouwhoogte dient te gelden die dezelfde moet zijn als in de bestemming W-1, dus circa 25 meter. De locatie van die topvolumes dient ook op de verbeelding te worden vastgelegd. Wij menen dat de beste plek zou zijn die tegenover het bestemmingsvlak GD-4.

Reactie: De reden dat we de 'basis' bouwhoogte van Wonen-2 op 19 meter hebben gesteld is dat we meer transparantie willen creëren over de bouwhoogte van gebouwen. In de praktijk blijkt namelijk vaak dat het niet mogelijk is een gebouw te realiseren dat voldoet aan de bouwhoogtes die in het Welstandskader zijn vastgelegd en waarin ook toegenomen (maatschappelijke) ambities als waterberging en groene daken een plek kunnen krijgen. In die gevallen wordt vaak gebruik gemaakt van afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waardoor het gebouw de facto hoger wordt dan het uitgangspunt van 18 meter. Dit roept vaak de nodige vragen op van belanghebbenden in de omgeving van het gebouw. In het voorliggende plan hebben we er daarom voor gekozen meer helderheid te bieden over de bouwhoogte. In plaats van een (te) krappe hoogte waarvan vaak wordt afgeweken, kiezen we er nu voor een maximale bouwhoogte op te nemen waarvoor geen algemene afwijkingsmogelijk meer geldt.

Met betrekking tot de bouwhoogte van de hoogteaccenten van Wonen-2 merken we het volgende op. De woningen (in Wonen-1) van de indieners zijn vergund en gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan Kop Zuidas uit 2010. In ditzelfde thans vigerend bestemmingsplan is op de locatie van de bedoelde hoogteaccenten een aaneengesloten bouwhoogte van 40 meter mogelijk. Deze mogelijkheden zijn, mede naar aanleiding van reacties tijdens twee participatiebijeenkomsten, aanzienlijk beperkt in het voorliggende bestemmingsplan: de basishoogte is 19 meter, waarboven op twee (in oppervlakte beperkte) locaties tot 30 meter gebouwd mag worden. Hiermee ontstaat direct tegenover Wonen-1 een stedenbouwkundige opzet die (vrijwel) dezelfde is als voor Wonen-1, zoals indieners verzoeken.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het niet wenselijk noch noodzakelijk de positie van de hoogteaccenten op voorhand te fixeren op een bepaalde positie. Een spel van hoog en laag vormt het stedenbouwkundige principe voor woningen in Kop Zuidas. Dit principe is ingezet bij kavel G en H en wordt aansluitend daarop voortgezet in Wonen-2. Door enkel een hoogteaccent toe te staan tegenover de bestemming GD-4, is de ruimte te beperkt om stedenbouwkundig en programmatisch benodigde aantal van twee hoogteaccenten aan de noordzijde van W-2 mogelijk te maken. De effecten, waaronder bezonning, van de hoogteaccenten zijn onderzocht en aanvaardbaar gebleken, ook bij positionering van een hoogteaccent tegenover Wonen-1.

3.3 *Bouwhoogte Wonen 2 (kavel L)*

Indiener: indiener 4, Bestuur VvE Zuidelijke Wandelweg, indiener 5

Opmerking: Wij hebben op de verbeelding binnen de aanduiding sba-3 geen bouwhoogte aangetroffen. Het lijkt wenselijk op de verbeelding te vermelden dat ook daar de algemene bouwhoogte geldt.

Reactie: Dit was een onvolkomenheid en is aangepast in het plan.

4. Woningbouw irt Zuidasdok

4.1 Koppeling geluidwerende voorzieningen Zuidasdok met woningbouw Kop Zuidas

Indiener: indiener 5

Opmerking: In de Toelichting (pag. 72) wordt vermeld dat met de inwerkingtreding van het tracébesluit Zuidasdok mag worden uitgegaan van de geluidssituatie zoals deze zal zijn na voltooiing van het project Zuidasdok. Wij menen dat, nu er geen verplichting bestaat om het tracébesluit met alle bijkomende voorzieningen uit te voeren, in het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting een koppeling moet worden gelegd tussen het realiseren van de geluidwerende voorzieningen die in het tracébesluit zijn voorzien en de in het bestemmingsplan beoogde nieuwbouw van woningen in het plangebied. Zo zou bepaald kunnen worden dat pas bouwvergunningen voor nieuwe woningen in het plangebied verleend worden, wanneer die geluidwerende voorzieningen daadwerkelijk zijn gerealiseerd.

Reactie: De wet- en regelgeving bepaalt dat bij ontwikkelingen nabij het tracé van het desbetreffende tracébesluit moet worden uitgegaan van de brongegevens zoals opgenomen in het geluidregister. In het geval van de Zuidas gaat het om de gegevens gebaseerd op het tracébesluit Zuidasdok. Bij de verdere woningbouwontwikkelingen van de Zuidas zal daarvan dus moeten worden uitgegaan. De maatschappelijke en financiële belangen van de verdere (woningbouw)ontwikkelingen in de Zuidas zijn groot. Er is een groot tekort aan woningen in Amsterdam en omstreken. De Zuidas moet mede voorzien in de benodigde woningen. Zuidas ziet geen reden om te twijfelen aan de daadwerkelijke uitvoering van het tracébesluit Zuidasdok. De financiering is geregeld, de voorbereidingen van de werkzaamheden zijn in volle gang. Er is dan ook geen reden om de verdere (woningbouw)ontwikkelingen pas ter hand te nemen na realisatie van Zuidasdok.

Indiener: indiener 6

Opmerking: Er komen mogelijk woningen dicht op de A10. Hoe hangt dit samen met het project de A10 te ondertunnelen?

Reactie: Zie voorgaande opmerking.

4.2 Deel tracébesluit Zuidasdok opnemen in bestemmingsplan Kop Zuidas

Indiener: indiener 5

Opmerking: Samenhangend met het hiervooraande menen wij, dat ten onrechte tot op heden is nagelaten het tracébesluit voor het deel van de A10 dat aansluit bij het plangebied, in een bestemmingsplan op te nemen. Zoals bekend, bestaat de verplichting daartoe op grond van art. 13 lid 10 van de Tracéwet. In dit geval had het voor de hand gelegen dat gedeelte van het tracébesluit op te nemen in het bestemmingsplan Kop Zuidas. De

samenhang tussen de geluidwerende voorzieningen en de woningbouw in het gebied zou op die manier integraal en binnen de kaders van hetzelfde plan beoordeeld kunnen worden.

Reactie: Zuidas heeft besloten om het tracébesluit in één keer in de verschillende bestemmingsplanen op te nemen. Zuidas ziet niet het belang van het nu opnemen van het tracébesluit voor het deel Kop Zuidas zoals u dat benoemt. De samenhang tussen de geluidwerende voorzieningen en de woningbouw in het plangebied worden nu ook integraal beoordeeld, zoals hiervoor aangegeven.

5. Proces voorbereiding bestemmingsplan

Indiener: Bewonersvereniging De Mirandabuurt

Opmerking: Wij waarderen de wijze waarop bureau Zuidas de participatie van omwonenden heeft verzorgd om tot dit voorontwerp te komen.

Reactie: Hartelijk dank voor de complimenten.