



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van beantwoording zienswijze

Uitwerkingsplan 'Zuidas-Vivaldi (eerste uitwerking)' en
omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de
regels ruimtelijke ordening

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte & Duurzaamheid
Datum	februari 2018
Planstatus	Geaccordeerd bij collegebesluit 20 februari 2018

Algemeen

Ten behoeve van de ontwikkeling van kavel 12 in het deelgebied Vivaldi in Zuidas wordt een uitwerkingsplan vastgesteld. Op kavel 12 wordt een kantoorgebouw gerealiseerd. Om het gewenste kantoorgebouw mogelijk te maken, wordt het uitwerkingsplan gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt met een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. Met ingang van 12 oktober 2017 heeft het ontwerpuitwerkingsplan Zuidas-Vivaldi (eerste uitwerking) (hierna: het uitwerkingsplan) tezamen met de ontwerpomgevingsvergunning handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening en 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. Gedurende de termijn is één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze zal daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven. In deze Nota wordt onderscheid gemaakt tussen de onderdelen van de zienswijze die zien op het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning. De zienswijze is integraal opgenomen in de bijlage. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen. Het uitwerkingsplan wordt vastgesteld door het college, de omgevingsvergunning wordt (in mandaat) verleend door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Behandeling zienswijze

A. Formele aspecten

Van de (rechts)persoon Wisdom Cross Towers B.V., gemachtigde: mr. M.F. Vermeer, Rechtstaete (hierna te noemen: adressant) is met betrekking tot het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning een zienswijze ontvangen.

Belanghebbende

Overeenkomstig artikel 3.31, derde lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening is op de gecoördineerd voorbereiding van een uitwerkingsplan en een omgevingsvergunning gebruik 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 of de indiener van de zienswijze belanghebbende is bij de voorliggende besluiten, is om die reden niet aan de orde. Hierna wordt op de zienswijze een inhoudelijke reactie gegeven.

Indiener

De adressant is eigenaar van het gebouw op kavel 11 (de westelijke buurkavel van kavel 12). Het gebouw betreft de Cross Towers en ligt thans solistisch in de A10-zone in het deelgebied Vivaldi.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft ambtelijk met gemachtigde van adressant een gesprek plaatsgevonden. Ter verduidelijking van een aantal in de zienswijze opgenomen punten, is een ambtelijke reactie gestuurd. De gemachtigde van de adressant heeft op 2 februari 2018 daarop een reactie gezonden. Kort gezegd, geeft de adressant aan dat ondanks dat zij grotendeels gerust is gesteld en nog steeds erg blij is met voorgenomen ontwikkeling, de zienswijze gehandhaafd blijft. In voormelde brief worden nog enkele

opmerkingen gemaakt over mogelijke windhinder en lichtinval. Deze extra opmerkingen zijn hieronder verwerkt.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze - uitwerkingsplan

1. Licht

Volgens gemachtigde heeft de ontwikkeling een vermindering van lichtinval bij het kantoorgebouw van adressant tot gevolg. Niet alleen heeft dat nadelige gevolgen voor de gebruikers en huurders, ook dient rekening te worden gehouden met de kosten voor extra verlichting en verwarming, aldus gemachtigde.

Gemeentelijke reactie

Om te beoordelen of het huidige plan onevenredige vermindering van lichtinval bij de Cross Towers tot gevolg heeft, moet in de eerste plaats gekeken worden naar de mogelijkheden die op grond van het moederplan reeds planologische aanvaardbaar (en bovendien, voorzienbaar) zijn geacht. Dit moederplan (zijnde: het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi) is, met een uitwerkingsplicht voor de kavels 12 en 13, inmiddels onherroepelijk waardoor van de rechtmatigheid van dat plan (en de daarbij behorende uitwerkingsregels) dient te worden uitgegaan.

In dit moederplan is de uitwerkingsplicht opgenomen om voor kavel 12 een uitwerkingsplan vast te stellen waarbij een gebouw met gemengde functies kan worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 85 meter en met, vanaf 10 meter gemeten vanaf het maaiveld, een maximum bebouwingspercentage van 30. Daarnaast geldt het maximaal aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van 30.000. Het gebouw mag op de gehele kavel worden gesitueerd, met uitzondering van een smalle strook aan de (zuid)westzijde van de kavel.

Het voorgestelde uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels. Dat voorliggend uitwerkingsplan bij het gebouw van adressant mogelijk vermindering van lichttoetreding en extra stookkosten tot gevolg heeft, is, voor zover relevant, reeds beoordeeld en (ruimtelijk) aanvaardbaar gevonden.

Tot slot zij daarbij opgemerkt dat elk gebouw op kavel 12 waarschijnlijk op enig punt zal leiden tot een vermindering van lichttoetreding in het kantoorgebouw op kavel 11 omdat kavel 12 op dit moment onbebouwd is. Eventuele (extra) vermindering van lichttoetreding kan eerst dan worden meegewogen bij de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening omdat daarmee, kort gezegd, extra bouwvolume wordt toegevoegd ten opzichte van het moederplan (zie verder onder C.).

2. Wind

Ten onrechte is volgens de gemachtigde van de adressant niet onderzocht of de op te richten bebouwing gevolgen heeft voor de winddruk en windklimaat op de gevel, ter hoogte van de balkons aan de A10-zijde en het buitenterras van het gebouw van adressant. In de zienswijze wordt verzocht bij het definitieve ontwerp van het gebouw hier alsnog onderzoek naar te doen.

Gemeentelijke reactie

Ook hier dient vooropgesteld te worden dat door het moederplan een gebouw op kavel 12 in beginsel aanvaardbaar wordt geacht. Met betrekking tot een hoog gebouw en de gevolgen die dat hoge gebouw heeft op het windklimaat, wordt evenwel in alle plannen voor Zuidas in de planregels opgenomen dat bij een definitief gebouwontwerp kan worden verzocht dat ter voorkoming van overmatige windhinder van de aanvrager van de omgevingsvergunning kan worden verlangd dat een windtunnelonderzoek wordt overgelegd. Dit omdat de feitelijke invulling van de kavel en de bebouwing, sterke invloed kan hebben op het daadwerkelijke windklimaat ter plaatse. Met het opnemen van zo'n planregel is in zoverre reeds gehoor gegeven aan het verzoek. Daarbij wordt opgemerkt dat bij het opstellen van het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening een globale windstudie is uitgevoerd om te kunnen vaststellen of een acceptabel windklimaat kan worden gerealiseerd. Dat is het geval.

Voorts geldt dat uit de tot nu toe gedane onderzoeken volgt dat het windklimaat op maaiveldniveau zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Het gebouw op kavel 11 staat thans solistisch in de A10-zone, het oprichten van een extra gebouw is gunstig voor het windklimaat.

3. Bereikbaarheid & parkeren

Volgens de gemachtigde van de adressant is onvoldoende onderbouwd dat het gebouw van adressant bereikbaar blijft door het eerder dan gepland ontwikkelen van kavel 12. Temeer nu de werkzaamheden aan de De Boelelaan nog niet zijn afgerond, aldus gemachtigde. Tevens is naar mening van de gemachtigde van adressant het realiseren van 100 parkeerplaatsen in strijd met de Nota Parkeren van Amsterdam. Bovendien zal het realiseren van 100 parkeerplaatsen volgens gemachtigde leiden tot een aanzienlijke parkeerdruk in het deelgebied Vivaldi, hetgeen gevolgen heeft voor de huurders, gebruikers en bezoekers van het gebouw op kavel 11.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

In de zienswijze is terecht opgemerkt dat de ontwikkeling van kavel 12 in diverse plannen verder in de tijd was voorzien. Met de huidige plannen wordt kavel 12 eerder ontwikkeld dan aldaar is aangegeven. Vraag is evenwel of dat gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van het deelgebied van kavel 12 of de bereikbaarheid van Zuidas in het algemeen. Dat dit geen problemen geeft voor de bereikbaarheid volgt uit het onderstaande. Daarbij is van belang op te merken dat de De Boelelaan (oost) thans is opgeleverd. Daarmee is een einde gekomen aan de (tijdelijke) gevolgen voor de bereikbaarheid door werkzaamheden aldaar.

Bereikbaarheid Zuidas

Vooropgesteld is het niet aannemelijk dat het naar voren halen in tijd van onderhavige ontwikkeling, gelet op het totale programma van Zuidas, negatieve gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van het gebied. Bovendien wordt in Zuidas gewerkt met een programmatische aanpak. Het Verkeersonderzoek Zuidas 2017 (bijlage bij het uitwerkingsplan) schrijft daarover onder meer: "De essentie van deze aanpak is de afspraak dat voor het gehele gebied, ongeacht of er bestemmingsplannen worden vastgesteld, periodiek een verkeersonderzoek wordt uitgevoerd (of eerder als de situatie

daar om vraagt. Daarbij wordt het verkeersbeeld in beeld gebracht en welke ontwikkelingen er op basis van de inzichten op dat moment in de toekomst te verwachten zijn. Uitgaande van die ontwikkeling wordt een prognose gedaan over het te verwachten verkeersbeeld. Daarbij wordt vijf en tien jaar, en soms nog verder vooruit. Dat heeft als voordeel dat de prognoses altijd zijn gebaseerd op de meest recente inzichten over de ontwikkeling van de bereikbaarheid. Indien ten opzichte van het voorafgaande verkeersonderzoek meer of minder automobilisten, OV-gebruikers of fietsers van en naar de Zuidas reizen kunnen de voorspellingen daarop worden bijgesteld. De essentie is dat voorkomen wordt dat alle maatregelen zijn gebaseerd op een momentopname."

Kavel 12 is daarenboven gelegen tussen twee (trein)stations en daarmee optimaal bereikbaar met OV. Tot slot staat in de Visie Zuidas 2016 beschreven welke maatregelen nu en in de toekomst worden getroffen om Zuidas bereikbaar te houden. Zo wordt met het Zuidasdok ook het Station Amsterdam Zuid verder ontwikkelt en zal de Noord/Zuidlijn in 2018 in gebruik worden genomen.

De zorgen dat onvoldoende is onderbouwd dat de capaciteit niet wordt overschreden, wordt niet gedeeld.

Bereikbaarheid deelgebied Vivaldi

Voor de bereikbaarheid van het deelgebied Vivaldi is de herinrichting van (de oostzijde van) de De Boelelaan en geregelde kruising (verkeersinstallatie) ter plaatse van de aansluiting De Boelelaan - Vivaldistraat van belang, zie het Verkeersonderzoek Zuidas 2017 (dat als bijlage bij de toelichting van het ontwerpuitwerkingsplan is gevoegd). De De Boelelaan is reeds opnieuw heringericht en ook de geregelde kruising is in werking. De te nemen maatregelen om de bereikbaarheid in de toekomst van het deelgebied Vivaldi per auto te garanderen is derhalve afgerond en reeds ingericht op het volledige programma van Vivaldi. In zoverre zal (het nu al) ontwikkelen geen gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van het deelgebied.

Bereikbaarheid expeditiestraat

Achter de kavels 11, 12 en 13 ligt een expeditiestraat. Deze straat is verankerd in het moederplan en blijft in het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning ongewijzigd. De expeditiestraat waarbij de toelevering van de gebouwen zal geschieden via kavel 13, 12 en 11 betreft de eindsituatie. Net zoals nu het geval zal ook tijdens en na de ontwikkeling van kavel 12, de expeditiestraat al worden gebruikt.

Voor de bouw van kavel 12 zal kavel 13 wordt ingericht als werkterrein. Kavel 13 is op dit moment onbebouwd. Ook tijdens de bouwwerkzaamheden zal de expeditiestraat voor (de gebruikers/huurders van) het gebouw van uw cliënte, bereikbaar blijven.

4. Zuidasdok

In de zienswijze wordt opgemerkt dat op grond van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan kavel 12 is aangewezen als tijdelijk werkterrein voor de bouw van Zuidasdok en niet eerder mag worden gebruikt dan nadat de directeur van Zuidasdok heeft medegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer noodzakelijk is. De gemachtigde van de adressant vraagt zich daarbij af waar, in geval zo'n toestemming wordt gegeven, het werkterrein dan wordt gerealiseerd.

Gemeentelijke reactie

Op grond van het moederplan en het Tracébesluit Zuidasdok is een deel van kavel 12 en 13 aangewezen als reservering voor een werkterrein. De directeur van Zuidasdok dient een mededeling te doen dat het werkterrein niet langer noodzakelijk is. Zo'n mededeling is ambtelijk reeds besproken en op 22 december 2017 afgegeven. In het kader van het opstellen van het Tracébesluit zijn meerdere locaties aangewezen, dan wel gereserveerd, als mogelijk werkterrein. Uit het Tracébesluit volgt waar nog meer werkterreinen zijn gereserveerd.

5. Zendmast

In het kader van de zendmast van Alticom (gelegen in het deelgebied Vivaldi) wordt in de zienswijze aangegeven dat onduidelijk is welke maatregelen getroffen moeten worden aan de gevel van het te ontwikkelen gebouw. Tevens wordt verzocht in kaart te brengen of, na het ontwikkelen van het gebouw op kavel 12, in het gebouw op kavel 11, de mobiele telefoons nog zullen werken.

Gemeentelijke reactie

Op de zendmast staan diverse, kort gezegd, antennes. De antennes kunnen invloed hebben op apparatuur in het gebouw op kavel 12. Dat is niet overal zo, alleen op een bepaalde hoogte. Daarover is en wordt overleg gevoerd met de ontwikkelaar. De eventueel aan de gevel de treffen maatregel, doet zich het beste omschrijven als het aanbrengen van een bepaald soort folie. De maatregelen, voor zover deze zichtbaar zullen zijn vanuit het kantoorgebouw van de adressant, hebben aldus geen gevolgen voor de gevel.

Voorts geldt dat ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening geen rekening hoeft te worden gehouden met mogelijk verlies van netwerk voor mobiele telefoon. De providers dragen zorg voor de bereikbaarheid van hun netwerken.

6. Privaatrechtelijke afspraken

In de zienswijze wordt melding gemaakt van de bestaande privaatrechtelijke afspraken (erfdienstbaarheden) die de adressant heeft op grond van haar erfpachtovereenkomst.

Gemeentelijke reactie

Met het verlenen en vaststellen van de omgevingsvergunning en het uitwerkingsplan, kunnen privaatrechtelijke overeenkomsten niet worden aangetast. Dat moet immers langs privaatrechtelijke weg. De opmerking daaromtrent wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. WKO

Tot slot wordt er in de zienswijze op gewezen dat bij het realiseren van een WKO-installatie op kavel 12 rekening dient te worden gehouden met de WKO-bronnen op de kavel van adressant.

Gemeentelijke reactie

Vooralsnog wordt gekeken naar stadswarmte. Mocht WKO toch worden uitgewerkt, dan wordt de opmerking meegenomen.

C. Inhoudelijke behandeling zienswijze – omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening

1. Licht

Voor zover door de gemachtigde van de adressant naar voren wordt gebracht dat de extra bebouwingsmogelijkheden die de omgevingsvergunning handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening mogelijk maakt, leiden tot vermindering van lichttoetreding (daglichttoetreding en schaduwwerking) wordt het volgende opgemerkt. De vraag die moet worden gesteld is of de omgevingsvergunning zorgt voor een onevenredige extra vermindering van lichttoetreding in het gebouw van de adressant.

Vooropgesteld geldt daarbij het volgende. Landelijk zijn er geen wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezonning in relatie tot bestaande functies moeten voldoen. In het Bouwbesluit 2012 is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen, maar dit heeft geen betrekking op schaduwwerking van het ene gebouw op het andere. In Amsterdam wordt voor wat betreft de bezonning, vanwege de verdichtingsgraad en verstedelijking, 21 maart als eerste dag van de lente (of 21 september als eerste dag van de herfst) als maatgevende datum gehanteerd.

In het kader van het ontwerpomgevingsvergunning is een bezonningsstudie gedaan. De studie laat zien dat bebouwing op kavel 12 schaduw geeft, ook op kavel 11. De studie laat óók zien dat het te realiseren gebouw op kavel 12 niet tot méér schaduw leidt dan een gebouw dat past binnen de uitwerkingsregels.

2. Parkeren (en bereikbaarheid)

Voor zover de adressant van de zienswijze meent dat het extra programma dat de omgevingsvergunning mogelijk maakt, leidt tot onvoldoende bereikbaarheid van Zuidas, wordt verwezen naar hetgeen in deze nota onder B. 3 is opgenomen. Ten aanzien van het afwijken van de in het uitwerkingsplan opgenomen parkeernorm, wordt de volgende reactie gegeven.

Op grond van de Nota Parkeernorm Auto (hierna: Nota) geldt voor onderhavig gebied in afwijking van de regels van het moederplan geen minimum parkeernorm. In tegenstelling tot hetgeen in de zienswijze wordt aangegeven, kan op grond van de Nota door een ontwikkelaar worden afgezien van het realiseren van parkeerplaatsen. Zoals volgt uit de Nota heeft dat te maken met het gebied waar de ontwikkeling wordt gepland. Immers, deelgebied Vivaldi (als onderdeel van Zuidas) is aangewezen als A-locatie waarbij voor kantoren alleen een maximum parkeernorm wordt voorgeschreven van 1 parkeerplaats op 250 m² bvo. Bij A-locaties geldt dat deze uitzonderlijk goede OV-verbindingen hebben waardoor de bereikbaarheid anderszins voldoende is verzekerd. Met het realiseren van 100 parkeerplaatsen wordt voldaan aan het beleid. In de ruimtelijke onderbouwing is daarnaast beschreven dat met 100 parkeerplaatsen geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Enerzijds is dat dus gelegen in de locatie van onderhavige kavel; met station Amsterdam Zuid en station Amsterdam Rai op loopafstand is de ontsluiting op grond van het OV bovengemiddeld goed te noemen. Anderzijds heeft de keuze voor het realiseren van 100 parkeerplaatsen te maken met de eindgebruiker. EMA heeft thans geen parkeerplaatsen in London. EMA

zal ook hier kiezen voor het openbaar vervoer. Bezoekers komen daarnaast doorgaans over de hele wereld vandaan en zijn derhalve in de regel aangewezen op het openbaar vervoer (taxi en trein).

Mede om ervoor te zorgen dat de parkeerdruk bij de openbare parkeerplaatsen (door de bestaande en nieuwe ontwikkelingen in het gebied) in het gebied niet onevenredig wordt, geldt een betaald parkeerregime. Daarnaast zijn er in de nabijheid van het kantoorgebouw diverse parkeergarages.

3. Programma

Met de omgevingsvergunning wordt voor dit gebouw een totaal programma van 40.000 m² bvo mogelijk gemaakt, 10.000 m² bvo meer dan op grond van het uitwerkingsplan is toegestaan. In totaal is volgens het plan op kavel 12 en 13 gezamenlijk 50.000 m² bvo kantoor toegestaan. In de zienswijze wordt verzocht te garanderen dat met het toevoegen van extra programma, in de toekomst op kavel 13 maximaal 10.000 m² bvo zal worden gerealiseerd.

Op grond van de huidige plannen kan betoogd worden dat op kavel 13 thans nog een kantoorprogramma van 10.000 m² bvo is toegestaan. Dat laat echter onverlet dat de vraag naar kantoorruimte blijft toenemen. Of dit derhalve het programma op deze kavel is, valt niet te garanderen. Dat laat evenwel onverlet dat de huidige ontwikkeling daarmee voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Thans wordt in ieder geval het beoogde kantoorprogramma niet overschreden.

4. Privaatrechtelijke afspraken

In de zienswijze wordt melding gemaakt van de bestaande privaatrechtelijke afspraken (erfdienstbaarheden) die de adressant heeft op grond van haar erfpachtovereenkomst.

Met het verlenen en vaststellen van de omgevingsvergunning en het uitwerkingsplan, kunnen privaatrechtelijke overeenkomsten niet worden aangetast. Dat moet immers langs privaatrechtelijke weg.

5. WKO

Tot slot wordt er in de zienswijze gewezen op het feit dat bij het realiseren van een WKO-installatie op kavel 12 rekening dient te worden gehouden met de WKO-bronnen op de kavel van de adressant.

Vooralsnog wordt gekeken naar stadswarmte. Mocht WKO toch worden uitgewerkt, dan wordt de opmerking meegenomen.

D. Conclusie

De zienswijze van de adressant leidt niet tot inhoudelijke wijzigingen aan het uitwerkingsplan of de omgevingsvergunning.

Gemeente Amsterdam
T.a.v. de directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Gemeente
Amsterdam
15 NOV. 2017

Ontvangen

Bezoekadres:
Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postadres:
Postbus 75638
1070 AP Amsterdam

T +31 (0)20 573 03 60
F +31 (0)20 570 96 70

14 november 2017

mfv@rechtstaete.nl

Inzake: Zienswijze Wisdom ter zake Ontwerpbesluit en Uitvoeringsplan nieuwbouw kavel 12 en gevolgen Cross Towers

Ons dossier: 6185
Uw kenmerk: 5511091 Zuidas-Vivaldi – kavel 12 Amsterdam

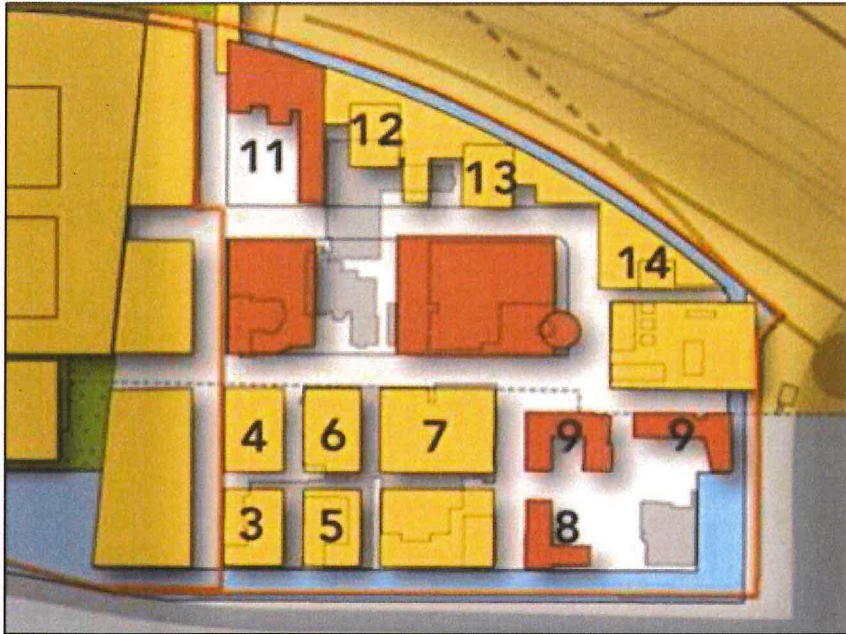
Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënte, Wisdom Cross Towers B.V. (hierna: “**Wisdom**”), dienen wij hierbij zienswijze in tegen het ontwerpuitwerkingsplan “Zuidas-Vivaldi (eerste uitwerking)” d.d. 19 september 2017 (hierna: “**Uitwerkingsplan**”) en het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 31 augustus 2017 (hierna: “**Ontwerpbesluit**”).

1. Inleiding

- 1.1. Wisdom is erfpachter van het kantoorgebouw ‘Cross Towers’ gelegen aan de Antonio Vivaldistraat 150, 1083 HP Amsterdam. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AK, nummer 3998, gelegen in het plangebied van het Uitwerkingsplan en het Ontwerpbesluit, ook wel bekend als kavel 11.
- 1.2. Het Uitwerkingsplan betreft kavel 12. Kavel 12 is gelegen in de A10 zone, direct ten zuiden van de ringweg A10 en maakt onderdeel uit van het deelgebied Vivaldi binnen de Zuidas. Kavel 12 grenst ten oosten aan kavel 11 en ten westen aan kavel 13.
- 1.3. Kavel 12 heeft de publiekrechtelijke bestemming ‘*Gemengd – Uit te werken*’. Ingevolge het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi (hierna: “**Bestemmingsplan**”) dient deze kavel aldus gebruikt te worden voor c.q. als werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10, kantoren, horeca I, II, IV,

maatschappelijke dienstverlening, ontspanning en vermaak, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, groenvoorziening etc.¹ Voor kavel 13 geldt dezelfde bestemming. Kavel 11 heeft als enkel bestemming kantoor -1. De feitelijke situatie wordt op de volgende afbeelding schematisch weergegeven:



Verkavelingskaart deelgebied Vivaldi.

- 1.4. Hoewel Wisdom in beginsel positief tegenover de plannen van de Gemeente ter zake de ontwikkeling van het gebied staat, kan zij zich nog niet geheel verenigen met het Uitwerkingsplan en het Ontwerpbesluit. Het Uitwerkingsplan en het Ontwerpbesluit wijken op vier onderdelen af van de uitwerkingsregels en het Bestemmingsplan. Afwijkingen zijn in beginsel toegestaan mits de Gemeente dit afdoende motiveert in de ruimtelijke onderbouwing. Wisdom is van mening dat de Gemeente daaraan nog niet op alle punten heeft voldaan. Bovendien zouden deze afwijkingen mogelijk nadelige gevolgen voor Wisdom kunnen hebben, zoals hierna verder zal worden toegelicht.

2. Zienswijze

Afwijkingen

- 2.1. Uit (het Uitwerkingsplan en) het Ontwerpbesluit volgt dat het mogelijk wordt om op kavel 12 een (kantoor)gebouw op te richten van 40.000 m² bvo, in plaats van de maximaal toegestane 30.000 m² bvo. Voorts wordt een basisbebouwing van 23 meter hoog toegestaan in plaats van 10 meter. Het bebouwingspercentage is verhoogd van 30 naar 40 procent. Bovendien wordt toegestaan om slechts 100 parkeerplaatsen te realiseren terwijl de norm 1 parkeerplaats per 125 m² bvo is voor de functie kantoor en zelfs 1 parkeerplaats per 100 m² bvo voor overige functies. Naar het oordeel van Wisdom heeft de gemeente vooralsnog onvoldoende duidelijk gemaakt waarom dit in het belang is van een goede ruimtelijke ordening dit vereist, en mist (derhalve) nog een goede ruimtelijke onderbouwing. Bovendien heeft de Gemeente de volgende meer concrete zienswijze.

¹ Artikel 15 van de planregels van het Bestemmingsplan.



Licht

- 2.2. In het kader van de Ruimtelijke onderbouwing Ontwikkeling kavel 12 Zuidas-Vivaldi (hierna: "**Ruimtelijke Onderbouwing**"), heeft de gemeente Amsterdam (hierna: "**Gemeente**") reeds een summiere bezonningstudie gepubliceerd. In het rapport van 3 augustus 2017 wordt gesteld dat de bouwplannen ter zake van kavel 12 geen nadelig effect zouden hebben op de omgeving voor wat betreft daglichttoetreding en schaduwwerking. Wisdom heeft zich hierbij verder laten adviseren door Interim bouwconsult B.V. (hierna: "**Bouwconsult**"). Bouwconsult concludeert dat de mate van invloed van de nieuwbouwplannen op de lichtinval van de Cross Towers sterk afhankelijk zal zijn van het definitieve ontwerp. Vast staat in elk geval dat een bouwwerk van 23 meter hoog de lichtinval verder beperkt dan een bouwwerk van slechts 10 meter hoog.
- 2.3. Naast het feit dat vermindering van het daglicht nadelige gevolgen heeft voor de werkomgeving van de huurders/gebruikers van de Cross Towers dient ook rekening gehouden te worden met de kosten wegens extra verlichting en verwarming.
- 2.4. Wisdom verzoekt de Gemeente bij de verdere planuitwerking rekening te houden met de gevolgen van verminderde lichtinval bij de Cross Towers.

Windhinder

- 2.5. In opdracht van de Projectorganisatie Zuidas heeft Peutz B.V. (hierna: "**Peutz**") onderzoek gedaan naar het windklimaat. Uit het rapport van Peutz d.d. 21 augustus 2017 blijkt dat de hoogbouw naast het plangebied een negatieve invloed kan hebben op het windklimaat in de omgeving. De invloed zal volgens Peutz beperkt blijven tot het gebied tussen de huidige hoogbouw (Cross Towers) en de geplande nieuwbouw. De plaats waar het nieuwe gebouw op kavel 12 zal worden gerealiseerd heeft invloed op het windklimaat van de nabije omgeving. Daarnaast zal het windklimaat sterk afhangen van de invulling van kavel 13 aan de oostzijde van kavel 12.
- 2.6. Het onderzoek van Peutz lijkt enkel betrekking te hebben gehad op de windhinder ter zake de omgeving op maaiveldniveau. Nog geen onderzoek is verricht naar mogelijke windhinder ter hoogte van de balkons van de Cross Towers aan de A10-zijde. Verder is (nog) onvoldoende in kaart gebracht of en in hoeverre het veranderen van het windklimaat invloed heeft op de gevel van de Cross Towers. Onderzocht dient te worden of het nodig zal zijn om aanvullende maatregelen te nemen om de balkons en/of de gevel van de Cross Towers te beschermen tegen verhoogde winddruk.
- 2.7. Voorts dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van het buitenterras dat zich tussen de twee torens van de Cross Towers bevindt. Dit terras heeft de functie langdurig zitten (activiteitenklasse III, pagina 6 rapport Peutz), waarbij de overschrijdingskans aanzienlijk hoger is dan bij de activiteitenklassen 'doorlopen' of 'slenteren'.
- 2.8. De mate van de windhinder voor de Cross Towers zal afhankelijk zijn van de vorm c.q. het definitieve ontwerp van het nieuwe gebouw en de positionering daarvan op kavel 12. Wisdom is derhalve niet overtuigd van de conclusie van de Gemeente dat geen sprake zal zijn van windgevaar. De mogelijke nadelige gevolgen voor de Cross Towers dienen in kaart gebracht te worden zodra het definitieve ontwerp



beschikbaar is. Afhankelijk van de uitkomst daarvan verzoekt Wisdom de Gemeente om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van de geplande bouwwerken.²

Bereikbaarheid Cross Towers

- 2.9. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt reeds erkend dat spanning zal ontstaan tussen de optimale bereikbaarheid en verdere succesvolle duurzame ontwikkeling van de Zuidas. Hierbij wordt verwezen naar reeds aanwezige convenanten, onderzoeken en plannen met betrekking tot de bereikbaarheid van de Zuidas. Concrete nieuwe plannen met betrekking tot de bereikbaarheid worden verder niet genoemd.
- 2.10. In het document Visie Zuidas 2016³, vastgesteld op 5 oktober 2016, staat in de legenda bij de kaart op pagina 28 en 29 dat pas tussen 2020-2030 met de uitwerkingen van bouwprojecten op kavel 12 begonnen zal worden. Tegen die tijd zullen de ontwikkelingen met betrekking tot de bereikbaarheid van de Zuidas verder gevorderd zijn. Het is Wisdom onvoldoende duidelijk hoe de Gemeente de bereikbaarheid van de omgeving waarborgt nu eerder dan gepland gestart zal worden met bouwen op kavel 12. Wisdom vraagt zich af of de werkzaamheden met betrekking tot de bereikbaarheid van de Zuidas wel in overeenstemming zijn met het Uitwerkingsplan en het Ontwerpbesluit. Tevens geldt dat ook het gebied aan de De Boelenlaan thans nog in ontwikkeling is. Hierdoor bestaat het gevaar dat de Cross Towers gedurende lange tijd ingeklemd komen te liggen tussen bouwprojecten, wat geen positieve werking op de bereikbaarheid en de uitstraling van de omgeving zal hebben. Wisdom verzoekt de Gemeente om nader uit te werken hoe de bereikbaarheid van de Cross Towers alsmede de expeditiestraat gewaarborgd blijft gedurende de bouwfase en na afronding daarvan.
- 2.11. Kavel 12 en 13 zijn in het in augustus 2017 herziene Tracébesluit Zuidasdok en het Bestemmingsplan aangewezen als werkterrein ten behoeve van de realisatie van het Zuidasdok (de aanleg van de ondergrondse A10). Zonder toestemming van Zuidasdok mogen de kavels niet worden gebruikt of gebouwd. De vraag is of het werkterrein op deze kavels niet langer nodig zal zijn. Voorts is onduidelijk welk gebied als alternatief zal worden aangewezen als werkterrein voor de ondergrondse A10, zeker gelet op de feitelijke situatie ter plaatse met de ringweg, spoorlijnen, metrolijnen en de reeds aanwezige bebouwing. Wisdom voorziet derhalve ruimtegebrek gedurende de bouwfase van kavel 12 en de aanleg van de ondergrondse snelweg. Wisdom verzoekt om nadere toelichting en onderbouwing hiervan door de Gemeente.
- 2.12. Voorts verzoekt Wisdom de Gemeente te garanderen dat de Cross Towers gedurende de bouwwerkzaamheden zowel per auto, fiets, openbaar vervoer en lopend goed bereikbaar blijven en dat de Cross Towers na de bouw van het (kantoor)gebouw goed bereikbaar zullen zijn.

Parkeernorm

- 2.13. Uit de plannen blijkt dat bij de nieuwbouw op kavel 12 slechts 100 parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Op basis van de standaard parkeernorm van 1 plaats per 125 m² bvo voor de functie kantoor zouden dit echter 320 parkeerplaatsen dienen te zijn bij een bvo van 40.000 m². Indien een deel van het gebouw ook voor functies gebruikt wordt waarvoor een norm van 1 plaats per 100 m² bvo geldt, dient het aantal parkeerplaatsen zelfs nog hoger te zijn.

² Ruimtelijke Onderbouwing Ontwikkeling kavel 12 Zuidas-Vivaldi, p. 24.

³ https://www.amsterdam.nl/publish/pages/457342/visie_zuidas_2016.pdf.



- 2.14. Op pagina 12 van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen wel in overeenstemming zou zijn met de verlaagde parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² bvo (die geldt op basis van de Nota parkeernormen Auto 2017 voor kantoren op A-locaties). Op grond van deze verlaagde norm zouden er bij 40.000 m² bvo echter minimaal 160 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Graag vernemen wij hierover opheldering en een onderbouwing waarom de Gemeente meent dat bij de nieuwbouw op kavel 12 slechts 100 parkeerplaatsen nodig zijn.
- 2.15. Het is aldus aannemelijk dat indien slechts 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd dit tot een aanzienlijke parkeerdruk in de omgeving zal leiden. Dit heeft mogelijk nadelige gevolgen voor de huurders/gebruikers en bezoekers van de Cross Towers. Wisdom verzoekt de Gemeente te specificeren welke oplossing de Gemeente voor ogen heeft om de parkeerdruk op te vangen indien er slechts 100 parkeerplaatsen bij de nieuwbouw op kavel 12 worden gerealiseerd.

Telecommunicatietoren

- 2.16. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt opgemerkt dat de nieuwbouwplannen mogelijk invloed hebben op de veldsterkte van de telecommunicatietoren in het plangebied Vivaldi. Een te hoge veldsterkte kan zorgen voor storingen van elektrische apparatuur. Verder is niet uitgesloten dat de nieuwbouwplannen een nadelig effect zullen hebben op de ontvangst van mobiele telefoons in de Cross Towers. Aangegeven wordt dat eisen zullen worden opgelegd aan de ontwikkelaars. Wisdom verzoekt de Gemeente nader te specificeren welke eisen dit zijn en tevens in kaart te brengen in hoeverre de nieuwbouwplannen de ontvangst van mobiele telefonie in de Cross Towers zou kunnen beperken.

Maximaal programma bvo

- 2.17. Uit de Ruimtelijke Onderbouwing volgt dat de Gemeente het maximale programma van 40.000 m² bvo voor de functie kantoor op kavel 12 passend acht binnen de uitwerkingsregels. Op kavels 12 en 13 zal dan in totaal 50.000 m² bvo aan de functie kantoor worden gerealiseerd, aldus de Gemeente op pagina 10.
- 2.18. In dit kader verzoekt Wisdom de Gemeente te garanderen dat het maximaal aantal van 50.000 m² bvo voor de kavels 12 en 13 gezamenlijk niet overschreden wordt. Dit betekent dat indien daadwerkelijk 40.000 m² bvo op kavel 12 gebouwd wordt op kavel 13 maximaal nog 10.000 m² bvo zal zijn toegestaan.

Erfdienstbaarheden

- 2.19. Uit de akte van levering d.d. 17 december 2013 op grond waarvan Wisdom het erfpachtrecht ter zake de Cross Towers heeft verkregen, volgt uit artikel 6.2 sub c onder X. dat ten behoeve van de Cross Towers (heersend erf) twee erfdienstbaarheden zijn gevestigd ten laste van kavel 12 (dienend erf). De ene erfdienstbaarheid betreft de verplichting van de erfpachter van kavel 12 om te dulden dat een onderbouw ter zake een bouwkundige voorziening is gerealiseerd welke behoort tot de Cross Towers. Voorts is een erfdienstbaarheid gevestigd om te dulden dat Wisdom gevelonderhoudsinstallaties heeft en houdt, boven de grond van kavel 12, en om te dulden dat hiervoor een strook grond van anderhalve (1,5) meter naast de gevel van het Cross Towers-gebouw mag worden betreden. In verband met voormelde werkzaamheden zullen binnen een afstand van anderhalve (1,5) meter van de gevel op het dienend erf geen gebouwen, werken of beplantingen mogen worden gesticht of aangebracht, zodanig dat het belemmeringen vormt voor het opbouwen van een steiger. Wisdom verzoekt de Gemeente te bevestigen dat in het bouwplan rekening wordt gehouden met genoemde erfdienstbaarheden.



WKO-installatie

- 2.20. Tot slot merkt Wisdom op dat bij de bouwplannen afdoende rekening dient te worden gehouden met de locatie van de WKO-bronnen van de Cross Towers en aanleg van eventuele nieuwe WKO-installaties voor de nieuwbouwprojecten op kavel 12 en - in de toekomst ook - kavel 13.

3. Conclusie

- 3.1. Wisdom verzoekt de Gemeente bij de verdere plan- en besluitvorming rekening te houden met haar belangen als rechthebbende van de Cross Towers en de inhoud van deze zienswijze.
- 3.2. Uiteraard is Wisdom bereid om deze zienswijze nader toe te lichten.

Hoogachtend,

M.F. Vermeer
Advocaat

