

## **Nota van beantwoording zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning Gelrestraat / Maaslandstraat (zaaknr. 2615531)**

Op 7 december 2016 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan Kop Zuidas ten behoeve van het realiseren van een kantoorgebouw met bijbehorende voorzieningen aan de Gelrestraat / Maaslandstraat (Kop Zuidas, Kavel C). Op de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit de Wabo van toepassing. In het kader van die procedure heeft de ontwerpbesluiting op de aanvraag vanaf 17 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft de bewonersvereniging 'De Mirandabuurt' (hierna: de Vereniging) een zienswijze ingediend. In het onderstaande worden de diverse onderdelen van de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De Vereniging heeft overigens aangegeven haar bezwaren graag nader uiteen te zetten en toe te lichten. Omdat de inhoud van de zienswijze duidelijk is en geen vragen oproept, is van dit aanbod geen gebruik gemaakt.

### *1. Omvang afwijking van bestemmingsplan*

De vereniging heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan veel nadruk gelegd op de bouwvoorwaarden, onder andere op de bouwhoogte. De gekozen bouwhoogte was bedoeld om de woonkwaliteit van de bewoners te beschermen en is in alle nieuwe gebouwen op de Kop Zuidas gerespecteerd. Ook in stedenbouwkundig opzicht is hiervoor gekozen. Het bouwplan waar de ontwerp-omgevingsvergunning betrekking op heeft leidt tot een overschrijding van de maximale bouwhoogte (27 meter) met 31 meter. Die overschrijding is zodanig dat bij de vereniging de vraag rijst wat de waarde van het bestemmingsplan is.

### Reactie:

De planperiode van een bestemmingsplan beslaat in beginsel een periode van tien jaar. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas in 2010 heeft een aantal nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. Voor het nog niet ontwikkelde deel van het plangebied geldt dat de inzichten omtrent de gewenste verdere inrichting van het gebied zijn gewijzigd. Dit is onder meer het gevolg van het feit dat het Joop van den Ende theater van de baan is. Verder is er in Amsterdam een steeds sterkere behoefte aan woningbouw. Voor de zuidzijde van Kop Zuidas wordt daarom op basis van de veranderde inzichten een nieuwe stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Hierover hebben recent twee participatiebijeentkomsten plaatsgevonden, waaraan de Vereniging ook heeft deelgenomen. Over enkele maanden wordt een informatieavond gehouden over het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan. Het bouwplan waarop de ontwerp-omgevingsvergunning betrekking heeft past in de nieuwe visie voor Kop Zuidas, waarin voor de rand van het plangebied een meer gevarieerde hoogbouw is voorzien. In dit kader wordt verwezen naar paragraaf 7.1 van de Ruimtelijke Onderbouwing. Het bouwplan is tevens in lijn met het nieuwe hoogbouwbeleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Amsterdam en de Nota Hoogbouw in Amsterdam (2011).

### *2. Aantasting woongenot*

Uitvoering van het bouwplan zou voor de bewoners van zowel de Veluwebuurt als de Kop Zuidas (Square en Rivers) een grote aantasting van hun woongenot betekenen. Het gaat daarbij om (a) bezonning, (b) windhinder en (c) visuele kwaliteit.