Gemeente Amsterdam
18 OKT. 2023

1

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Ontvangen

Betreft: Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Fred Roeskestraat 55 alsook het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden

Amsterdam, 14 oktober 2023.

Geachte Gemeenteraad, Directeur, andere lezers,

Via deze brief breng ik graag mijn zienswijze naar voren over het ontwerpbestemmingsplan Fred Roeskestraat 55.

De huidige plannen om een groot flatgebouw te plaatsen zijn een te grote aanslag op de buurt;

- het venturi effect van dit enorme gebouw geeft hinder en zelfs gevaar voor de bewoners van de Warnesblokken. De wind komt meestal vanuit zuidwester richting. Appartementen met kantel ramen kunnen dit raam uit veiligheid niet open doen door turbulentie. De constructie is niet voorzien om dergelijke krachten aan te kunnen.
- De schaduw en de wind op je balkon zorgen voor een sterk verminderd woonplezier, om maar niet te spreken van het uitzicht.
- Onherroepelijk bestemmingsplan, wat bedoelt de overheid hier eigenlijk mee? Dat je leefomgeving en woongenot vogelvrij zijn door wat procedures aan te passen? De gemeentelijke overheid zou zich als betrouwbare partner moeten opstellen en niet op professionele wijze burgers benadelen ten gunste van projectontwikkelaars.
- Elke dag fietsen er hele hordes over het fietspad van de Fred Roeskestraat, De wervelwind zal het er niet veiliger op maken. Met van zuid naar noord een racebaan en omgekeerd wankelende fietsers die maar net aan tegen de wind in kunnen fietsen, ingehaald door volksstammen VanMoof rijders. Het is wachten op ongelukken.
- De manier waarop de plannen gepresenteerd worden houden geen rekening met de bewoners en gebruikers van de buurt en de oorspronkelijke structuur. In het naastgelegen bouwproject PI59 is er tenminste geredeneerd vanuit een filosofie die rekening houdt met de oorspronkelijke situatie. Met andere woorden niet hoger dan oorspronkelijk en zorgen voor leefbare en prettige omgeving. In de praktijk zie je dat de huidige hoogte van PI59 kolossaal is ten opzichte van de naastgelegen woningen. En daar is zelfs meer ruimte tussen PI59 en de aangrenzende huizen dan in het bestemmingsplan van Parnassuscomplex.
- Hoe moet dat straks met een gebouw wat op de tekentafel begon op 42 meter maar waar bij elk bezwaar een meter meer lijkt bij te komen ? Wie draait er op voor de waardevermindering van de appartementen door gebrek aan uitzicht, schaduw en wervelwinden ?

Hoogachtend,

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: Zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Fred Roeskestraat 55 alsook het bijbehorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden

Amsterdam, 14 oktober 2023.

Geachte Gemeenteraad, Directeur, andere lezers,

Via deze brief brengen wij graag onze zienswijze naar voren over het ontwerpbestemmingsplan Fred Roeskestraat 55.

Sinds april 2023 zijn wij eigenaar/ bewoner van Dirk Schäferstraat . Deze woning is een kleine woning in het Warnersblok dat het dichtst bij de kavels C3/C2 ligt. Voor aankoop hebben wij het bestemmingsplan van betreffende kavels bestudeerd en nergens bleek uit dat er een plan was om een groot gebouw op deze plaats te zetten. Wij waren dan ook zeer verrast toen de informatieavond van 21 september 2023 aangekondigd werd. Er was sprake van een ***onherroepelijk*** bestemmingsplan van 9 september 2015 en nu was daar toch een wijziging in aangebracht. Wat betekent de term "onherroepelijk" dan voor de gemeente?

Vanaf dat moment zijn wij in de documentatie gedoken. Wij hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid van inzage op het stadsdeelkantoor en we zijn naar de informatiebijeenkomst geweest.

Wat ons opvalt is de enorme hoeveelheid aan informatie. Een burger moet wel heel veel tijd hebben en daarnaast over enige juridische kennis beschikken om de enige gewenste informatie te achterhalen, namelijk: wat betekent het voor mij als dit plan gerealiseerd wordt?

Nu volgt een lijst met onze grootste zorgen en vragen:

1. Bent u eigenlijk bekend met de bouw van de Warnersblokken? Elk blok bestaat uit 18 woningen. Zes daarvan zijn de kleinere woningen en deze bevinden zich aan de zuidkant van het blok (aan de kant van de "Parnas"- hoogbouwplannen dus). Vanwege deze bouw en het feit dat deze woningen rijksmonumenten zijn, kan slechts 1 raam open in een dergelijke woning. Dit raam móet ook open i.v.m. ventilatie (enige mogelijkheid tot ventileren). Dit zorgt ervoor dat met name de bewoners van deze kleinere appartementen extreem veel last zullen hebben van de eventuele bouwplannen. Zowel op gebied van lawaai als op gebied van bouwstof en soortgelijke overlast.
Dit geldt niet alleen tijdens de bouw, maar ook nadien. Terrassen met horeca, balkons van bewoners in het te bouwen complex; alles zal zeer hoorbaar zijn, vooral in die kleinere appartementen, omdat die alleen ramen aan de kant van het gebouw hebben waar kavels C3/C2 liggen.

2. In hoeverre is onderzocht of door het eventuele heien en bouwen op de kavels C3/C2 schade door verzakkingen etc. kan optreden aan de Warnersblokken?

3. Grote punten van zorg zijn voor ons eveneens de schaduwwerking en veranderende situatie qua wind. Er is weliswaar onderzoek gedaan naar schaduwwerking en wind, maar dat onderzoek lijkt niet van de mogelijke bouwhoogte te zijn uitgegaan. Uitgangspunt bij dit onderzoek waren hoogtes van resp. 41.5 meter en 27,5 meter, terwijl in andere documenten over maximale hoogtes van 42.4 meter en 28,4 meter (vanaf NAP) gesproken wordt. Op de informatieavond had men het zelfs over een maximale hoogte van 50 meter! Kunnen

wij erop vertrouwen dat er ofwel niet hoger gebouwd zal worden dan de hoogtes die voor de schaduw- en wind-studies gebruikt zijn ofwel dat deze studies opnieuw zullen worden uitgevoerd?

4. Omdat er relatief weinig woningen zijn aan de noordkant van kavels C3/C2, en daarvan ook maar een deel te maken krijgt met schaduwwerking en directe overlast, en van dat deel slechts 1/3 een woning heeft met slechts 1 raam dat open kan, aan de kant van de kavels, zijn wij erg bang dat onze belangen onvoldoende gehoord zullen worden. Dat blijkt bijvoorbeeld ook al uit enige passages uit de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan: "Dit betekent dat de gebieden ten noorden van de gebouwen het meeste invloed ondervinden van schaduwwerking", "...de kans dat bij hoogbouw de wind leidt tot fluitende tonen" en "...waarvan de hoogbouw vrij direct tegen een woonwijk met lage bebouwing ligt, zal schaduwwerking een belangrijk aandachtspunt zijn bij verdere architectonische en stedenbouwkundige uitwerking." Blijkbaar is dit allemaal acceptabel voor de gemeente, maar voor degenen die er direct mee te maken krijgen is het absoluut niet acceptabel.

5. Mocht het onverhoopt zover komen dat er gebouwd gaat worden op kavels C3/C2, wordt er dan rekening gehouden met zaken zoals:
- oplossingen aanbieden aan bewoners om de overlast te beperken, zoals dubbel glas laten plaatsen en een andere oplossing bieden voor het ventileren van de (kleinere) appartementen in de Warnersblokken
- bewoners tijdelijk andere woonruimte aanbieden
- waardevermindering van de woningen (planschade) door afname zonlicht en verdwijnend uitzicht.

Samenvattend, wij zijn het niet eens met de voorgenomen bouw van het grote complex aan de Fred Roeskestraat 55 en ook niet met de vaststelling tot hogere waarden. Er wordt niet of nauwelijks rekening gehouden met de nadelige gevolgen voor de bewoners van de Warnersblokken. Zowel de overlast tijdens de beoogde bouw als de gevolgen van de beoogde bouw (meer schaduw en wind/ minder daglicht/ meer geluidsoverlast) zijn niet acceptabel voor ons en zouden ook niet acceptabel mogen zijn voor een gemeente die het beste voor heeft met haar inwoners.

Hoogachtend,

Gemeente Amsterdam

Ingekomen
Amsterdam
17 OKT. 2023
Registratie
Stadsdelen

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Ruimte en Duurzaamheid
Riensvijze

Gemeente
Amsterdam
18 OKT. 2023
Ontvangen

ONTVANGEN
16 OKT. 2023

Rd. 7

Gemeente Amsterdam
18 OKT. 2023
Ontvangen

2

Aan de directeur van Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardenbesluit
Planidentificatienummer (ID) NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01.

Amsterdam 17 oktober 2023

Geachte

Naar aanleiding van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 11 juli 2023 om het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 en het daarbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder partieel te herzien, stel ik het op prijs ik u hierbij mijn zienswijze kenbaar te kunnen maken.

Als bewoner van één van de appartementencomplexen tegenover de betreffende kavels — de Rijksmonumenten die bekend staan als de Warnersblokken — constateer ik dat de Gemeente Amsterdam het bestemmingsplan betreffende Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 enkel en alleen partieel herziet teneinde geïnteresseerde kopers van de betreffende kavels 'Parnas C2/C3' in de gelegenheid te stellen grotere, hogere bouwvolumes te kunnen realiseren dan in het bestaande bestemmingsplan mogelijk is.
Daarmee geeft de Gemeente niet alleen een vrijbrief om het uitzicht van- en de lichtopbrengst in de tegenover gelegen appartementen ernstig te schaden maar ook om het leefklimaat in de wijk onherstelbaar te vernielen.

Tijdens de informatiebijeenkomst van 21 september jongstleden werd mij door vertegenwoordigers van de Gemeente Amsterdam en het Rijksvastgoedbedrijf onomwonden te verstaan gegeven dat de partiële herziening van het bestemmingsplan enkel wordt ingegeven door de het feit dat bij een recente biedingsprocedure voor de betreffende kavels, onvoldoende kopers geïnteresseerd bleken te zijn om op grond van het vigerende bestemmingsplan een acceptabel bod uit te brengen.

Bewust breng ik in mijn zienswijze geen gedetailleerde technische bezwaren te berde, omdat ik de formuleringen die in de partiële herziening worden gebezigd, niet anders kan lezen dan als ingegeven door hebzucht van zowel het Rijksvastgoedbedrijf als de Gemeente Amsterdam, die het Rijksvastgoedbedrijf met de partiële herziening en het ontwerp hogere waardenbesluit immers ter wille is.

Als alternatief stel ik voor dat de Gemeente Amsterdam afziet van de partiële herziening van het betreffende bestemmingsplan. Het laat zich immers aanzien dat het leefklimaat in de wijk die aan de betreffende kavels grenst, op grond van het bestaande bestemmingsplan sowieso al nadelig zal worden gewijzigd

Met vriendelijke groet

Bezoekadres
Amstel 1
1100 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Facilitair Bureau

Ontvangstbewijs

Ontvangstbewijs poststukken stadhuis Amsterdam

Het betreft een ontvangstbewijs dat wordt verstrekt indien de receptie een poststuk in ontvangst neemt.

In te vullen door indiener

Poststuk ont

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Afgeleverd op 17/10/23 om 14:05 uur

Bestemd voor: DIRECTEUR KUNST EN DUURZAAMHEID

Handtekening: ....

In te vullen door receptie

In ontvangst genomen door de receptie van het stadhuis:

Naam: ....

Handtekening:

In te vullen door de postkamer

Poststuk in ontvangst genomen van receptie door.....(naam medewerker postkamer)

op ...../...../20..... om.....uur

Handtekening: .....

Handtekening: .....

Poststuknummer:

369

Gemeente Amsterdam
18 OKT. 2023

Ontvangen

DIRECTEUR RUIMTE EN DUURZAAMHEID
GEMEENTE AMSTERDAM
POSTBUS 2758
1000 CT AMSTERDAM

ZIENSWIJZE
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
ZUIDAS-PARNAS

Gemeente
Amsterdam
18 OKT. 2023

Ontvangen

Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000CT Amsterdam

17 oktober 2023

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening

Geachte heer/mevrouw,

Als bewoner van een appartement aan de Dirk Schäferstraat te Amsterdam, en dus direct aanwonende van de kavel aan de Fred Roeskestraat 55, heb ik een aantal bezwaren tegen de ter inzage liggende partiele herziening van het bestemmingsplan.

Mogelijk bouwvolume
Door de herziening van het bestemmingsplan neemt het mogelijke bouwvolume op de kavel in alle richtingen toe. De toegestane bebouwing wordt hoger, breder en komt dichter op de aanwezige woningen te liggen.
Het voorliggend bestemmingsplan maakt mogelijk dat er in totaal 11.025 m2 vloeroppervlak wordt gebouwd waarvan 6.475 m2 kantoren en 4.550 m2 wonen en een ondergrondse parkeergarage met maximaal 46 parkeerplekken.
Dit volume is niet passend in de omgeving. Het gebied Parnas dient een overgang te zijn van de zeer dichte bebouwing op de Zuidas naar de ruimer opgezette Spinozabuurt en ook de Fred Roeskestraat met zijn campusachtige structuur. De maximale bouwhoogte binnen de herziening is te hoog voor de locatie.

Licht en privacy
Voorts leidt de herziening tot verminderde privacy van de woningen aan de Dirk Schäferstraat. Op dit moment zijn alle gebouwen die direct uitkijken op de zuidgevels niet in gebruik in avond en in het weekend, of op grote afstand gelegen, of van vergelijkbare hoogte. Het door de herziening mogelijke gemaakte gebouw met twee woontorens die ver boven de Warnersblokken uitsteken maakt een buitengewone vermindering van privacy zowel in de woningen als op de balkons.
Daarnaast betekent de toegenomen bouwhoogte, alsmede de afstand waarop zij zich bevind tot de woningen een verdere vermindering van daglicht toetreding tot de woningen.

Invulling van de kavel
Binnen het huidige bestemmingsplan is er een deel van de kavel bestemd als groen, dit deel komt te vervallen.
Dit in combinatie met de straks nodige toegangen voor gebouw en parkeervoorziening zorgt dit voor een verdere verstening en vermindering van de hoeveelheid groen in de buurt. Dit is mijns inziens ongewenst.

Verkeer
In de Irenebuurt gold tot verkort een bijzonder parkeerbeleid. Dit ter voorkoming van overlast van de direct aangrenzende buurten en voorzieningen die een zeer hoge parkeerdruk met zich meebrengen. Het toevoegen van woningen en kantoren met een in verhouding zeer laag aantal parkeerplaatsen leidt tot een verdere druk op een toch al kwetsbaar gebied.

In de directe omgeving is ook de hoeveelheid fietsbewegingen al aan zijn maximum. Zowel Fred Roeskestraat als Parnassusweg zijn momenteel tijdens de spits ware fietssnelwegen met bijbehorende problemen. Het toevoegen van woningen en kantoren zonder dat er mogelijkheid bestaat tot uitbreiding van de aan- en afvoermogelijkheden voor het verkeer dat dat met zich meebrengt zal voor (verdere-) problemen zorgen.

Aantasting van beschermd karakter Warnersblokken
De Warnersblokken zijn aangewezen als Rijksmonument en worden dus beschermenswaardig geacht. Eén van de factoren die van cruciaal belang is, is de manier waarop de appartementenblokken zijn gesitueerd op ruime afstand van elkaar in een groene omgeving. Het staat in de monumentenbeschrijving als volgt omschreven;
Het woonblok is van algemeen belang - als evidente mijlpaal in de ontwikkeling van de midden twintigste-eeuwse architectuur en stedenbouw in Nederland; - wegens de ensemblewaarde als onderdeel van een complex met vier identieke woonblokken; - wegens de stedenbouwkundige waarde als onderdeel van de uitbreidingsplannen Zuider Amstelkanaal I, gesitueerd in een ruime groenaanleg;
Mijn inziens doet de wijziging van het bestemmingsplan die een in verhouding fors bouwvolume mogelijk maakt afbreuk aan het karakter van het monumentale ensemble dat wordt gevormd door de Warnersblokken.

Duurzaam bezorgd



Directeur Ruimte & Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam



AS2DC - #X8DDXDX#DD#DDDD#

Aan de gemeenteraad Amsterdam

p/a directeur Ruimte en Duurzaamheid

postbus 2758

1000 CT Amsterdam

Gemeente Amsterdam
20 OKT. 2023
Ontvangen

Betreft: **Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55** partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

Amsterdam, 18 oktober 2023

Geachte heer, mevrouw,

Wij, , willen een zienswijze inbrengen **tegen de bouwhoogtes recht tegenover de rijksmonumenten, de Warners blokken.** De zichtlijn is in tegenspraak met de in 2020 vastgestelde Principe Nota voor Parnas.

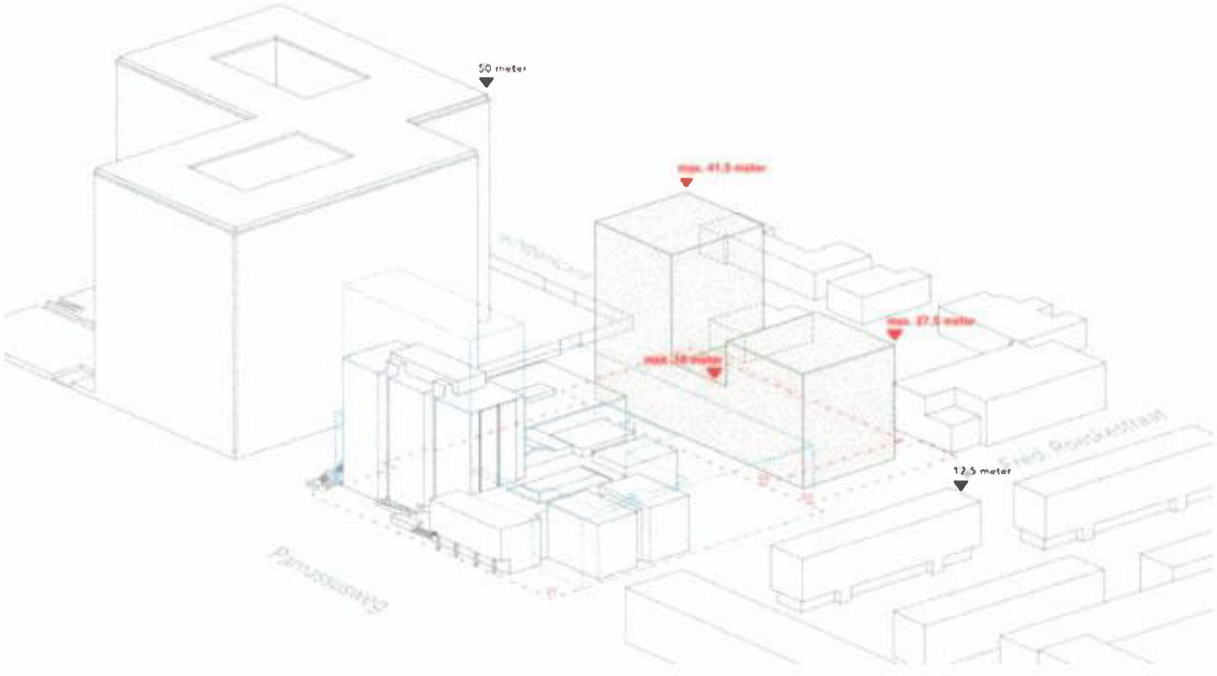
We vinden **de verhoging van de bouwhoogte** tegenover het monument, de Warnersblokken, **is ingaan tegen de eerdere afgesproken Principenota** met een lagere zichtlijn richting de hoge gebouwen richting A10. Zelfs de tijdelijke rechtsbank was een groot gebouw maar had wel een paviljoenachtige uitstraling en paste zich goed aan de omgeving aan. **Alles groter dan de tijdelijke rechtsbank is geen logische overgang naar woongebieden en de Warnersblokken.** Dat is heel goed herkenbaar in die volgende twee foto's en schema.



Foto 1: Tijdelijke rechtbank, wel groter gebouw dan de Warnersblokken maar toch nog een logisch overgang en paviljoenachtig.



Foto 2: Nieuwe bestemmingsplan, gewoon buiten proportie tegenover het woongebied.



Het nieuw bestemmingsplan Fred. Roeskestraat 55 is buiten proportie met meer dan 2 tot 4 keer (2x 12.50=25 meter tot 4x 12.50 = 50 meter) zo hoog en breed als de monumenten van 12.5 m hoogte.

Fred. Roeskestraat 55 grenst aan de noordzijde aan een suburbaan woongebied, gekenmerkt door laag stedelijke bebouwing met rijtjeshuizen, villa's, en **lage woonflats in zongerichte verkaveling**. De Warnersblokken zijn in de jaren 50 gebouwd volgens de **principes van "Licht, lucht, ruimte"** en zijn doorzonwoningen en een monumentaal gebouw. Met het bestemmingsplan van 30 tot 40 m naast de Warnersblokken hebben de Warnersblokken geen zon meer. Dus de Licht, lucht en ruimte is er

voor deze woonruimtes met 2 x 2 meter ramen niet meer gegeven en dreigt afbreuk aan dit laag stedelijke karakter en open woon karakter.

Ook ontbreekt het nieuwe bestemmingsplan voor Fred. Roeskestraat 55 het **principenota van Parnas.** Het gebouw in het bestemmingsplan is te groot om **ruimte te geven voor de "groene tapeijt".** Dat worden donkere betonen stegen tussen het Nieuwe Kunst Museum en Fred. Roeskestraat 55 in plaats van groene verbindingen en een losse opzet van verbouwing. Dit is geen losse opzet van verbouwing maar het tegengestelte, dicht bouwen.

"De principenota gaat uit van de ontwikkeling van **Parnas als een groene 'campus'**: een losse opzet van bebouwing in een **parkachtige omgeving** die goed aansluit op de omringende gebieden."

(Bron: Gebied rond rechtbank wordt groen en levendig. December 2019 https://zuidas.nl/blog/2019/12/19/gebied-rond-rechtbank-wordt-groen-en-levendig/)

We zien in het nieuwe bestemmingsplan niets meer van een groenstructuur terug en ook niet van het verminderen van verharde oppervlakte.

"Het uitgangspunt is om de **huidige groenstructuur te behouden** en op een aantal plekken het groene karakter te versterken. Dit willen we doen door de aanwezige groenstructuren door te trekken naar Parnas, en daarnaast de **verharde oppervlakte te verminderen**."

(Bron: Parnas, nu en straks 2030! https://zuidasbibliotheek.nl/informatiebrief-parnas)

Wij eisen aanpassing van de hoogtes en het volume van het gebouw in bestemmingsplan Fred. Roeskestraat 55 en **meer groenstructuur in het plan** voor Fred. Roeskestraat 55.

Waarom wordt het niet de simple paviljoenachtig gebouw zoals de tijdelijke rechtbank?

Waar is de groene park voor de bewoners en kinderen van dit buurt?

"Het groen willen we versterken door plekken te creëren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, een boek lezen of een wandeling maken. Dit was eveneens een wens van bewoners in de buurt."

(Bron: Gebied rond rechtbank wordt groen en levendig. December 2019 https://zuidas.nl/blog/2019/12/19/gebied-rond-rechtbank-wordt-groen-en-levendig/)

Met vriendelijke groet,

postnl

€ 1.01

00289674

18-10-23

Gemeente Amsterdam
20 OKT. 2023
Ontvangen

Gemeenteraad Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000CT AMSTERDAM

AS1CC - #X800X0X#00#0000#

3

Zienswijze

Gemeente Amsterdam
19 OKT. 2023
Ontvangen

Van:

Aan:
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum:
Amsterdam, 17-10-2023

Betreft:
Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuid-As, Parnas, Fred. Roeskestraat 55
Het voorgenomen plan of besluit waarover u een zienswijze indient.
Ruimtelijkeplannen.nl, Fred. Roeskestraat 55, 1076EC Amsterdam.

Dossiernummer:
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: Gemeentelijke overheid
Plan: NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01
Planstatus: Ontwerp

Mijn Zienswijze bij planologische ontwikkeling, voorgenomen besluit of ontwerp besluit.
Ik beschrijf in mijn Zienswijze met welke punten ik het niet eens ben en waarom.
Door de plannen heb ik planschade, wat leidt tot planschadevergoeding of nadeelcompensatie.

Zienswijze

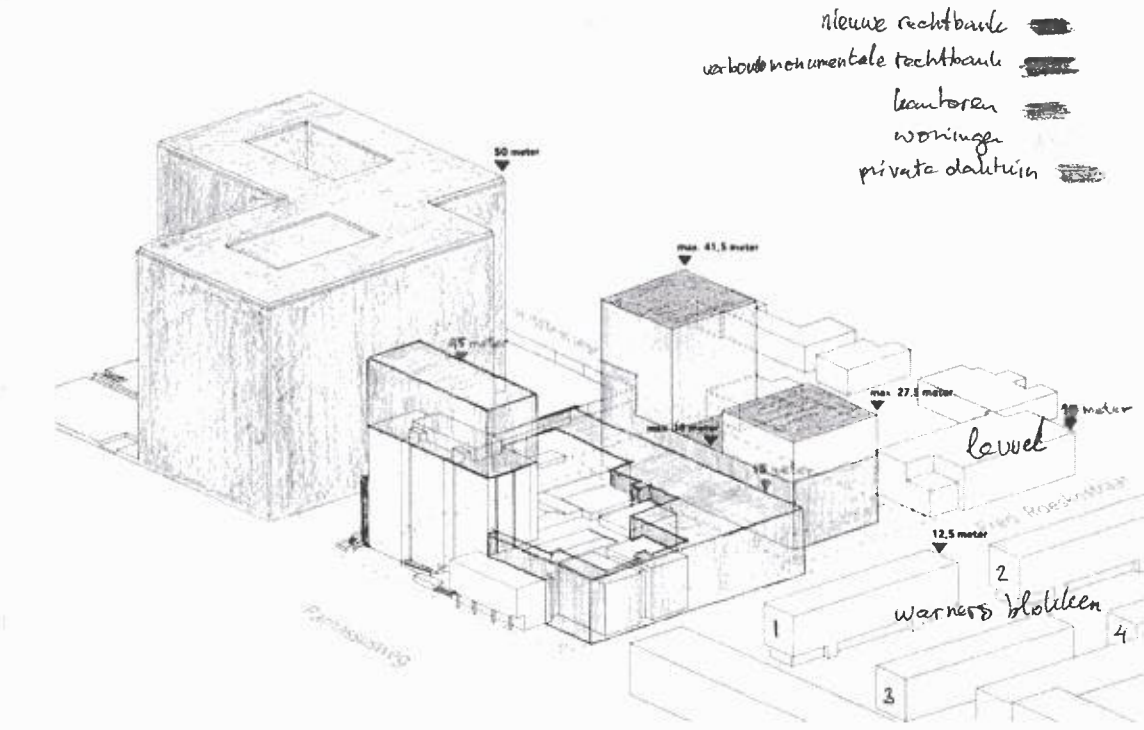
1. Bezonning
   Het voornemen is om een U-vormig gebouw te realiseren, waarbij de zuidkant 42,4m hoog wordt en de noordkant 28,4m hoog wordt.
   Voorheen stond er de Tijdelijke Rechtbank met een hoogte van 5 verdiepingen, zo'n 15 m.
   Door de extra hoogte wordt er veel direct zonlicht van mij afgenomen.

2. Woonruimte
   In het kader A10, Beethovenstraat, Prinses Irenestraat, Fred. Roeskestraat, Amstelveenseweg is er geen enkele woonruimte. Merkwaardig dat op het terrein waar kantoren stonden, nu ook woonruimte gerealiseerd gaat worden. Dit is een doorbreking van een trend, omdat op de prinses Irenestraat/Beethovenlaan, waar 4 gebouwen staan, te weten:
   1. Beethovenstraat 200 (Nationale Postcode Loterij, Vriendenloterij, Goede Doelen Loterij), Het gebouw Beethovenstraat 200 is herbouwd en op ongeveer dezelfde hoogte gebleven;
   2. Prinses Irenestraat 37 (Strawinsky huis), Prinses Irenestraat 37 is herbouwd en op dezelfde hoogte gebleven, 3 verdiepingen hoog;
   3. Notariskantoor Hartman Strawinskylaan 10;
   4. Prinses Irenestraat 59, herbouw Prinses Irenestraat 59 is herbouwd en er is 1 verdieping extra opgekomen.

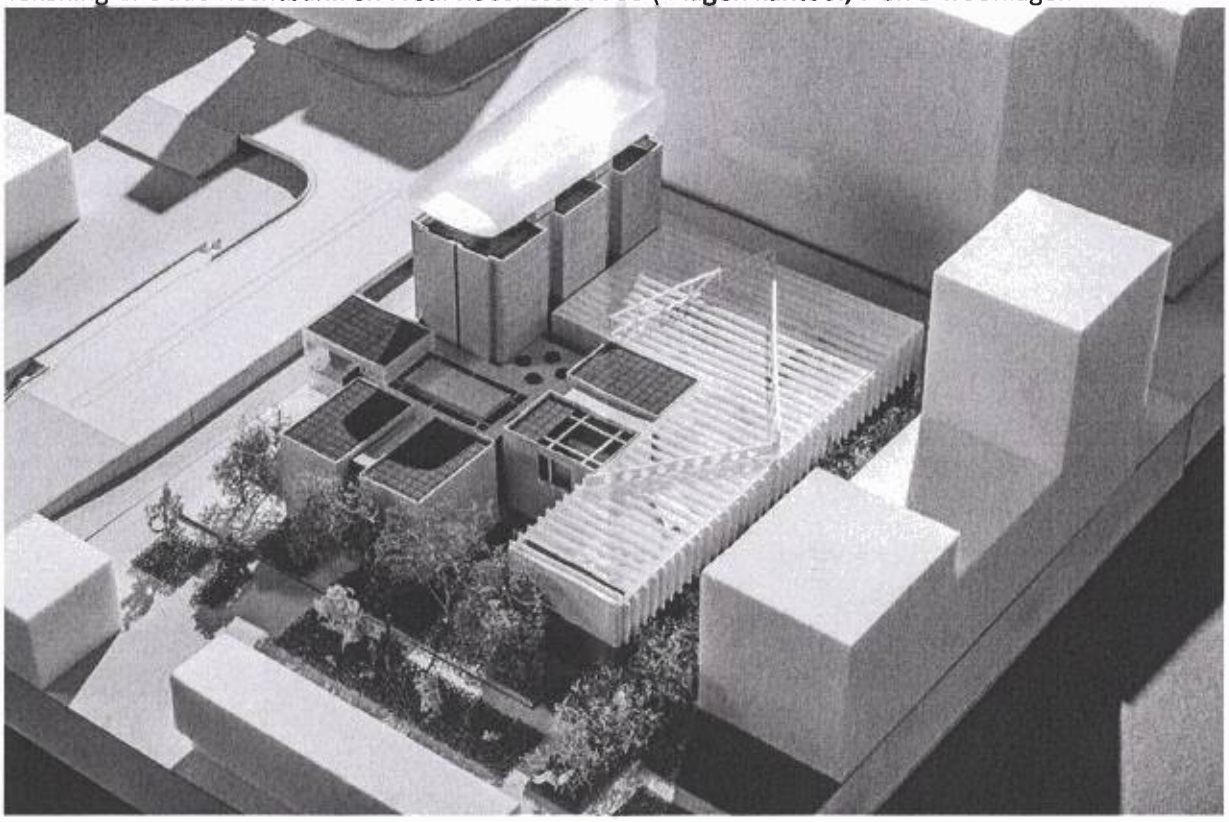
   Op de 3 herbouwde gebouwen is geen woonruimte gerealiseerd.
   Door de geplande woonlagen op Fred. Roeskestraat 55, onderkant 4 kantoorlagen en daar bovenop 7 en 3 woonlagen. Het wordt daardoor hoger dan de Oude Rechtbank op Parnassusweg 220.

3. Herontwerp woonlagen
   Nu is het ontwerp 7 woonlagen aan de zuidkant en 3 woonlagen aan de noordkant.
   Echter kunnen de 7 zuidelijke woonlagen naar 5 woonlagen worden teruggebracht en het middelste deel, wat nu onbebouwd is kan voorzien worden door 3 woonlagen en het noordelijke deel kan van 3 woonlagen naar 1 woonlaag worden teruggebracht.
   Hierdoor wordt de woonlagen zo'n 2 verdiepingen verlaagd, ongeveer 7 m, van 42 m naar 35 m, waardoor de er een betere bezonning kan optreden.
   Zie Foto 3: Trapsgewijze van verdiepingen op de Zuid-as.

Tekening 1: Oude Rechtbank en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen)



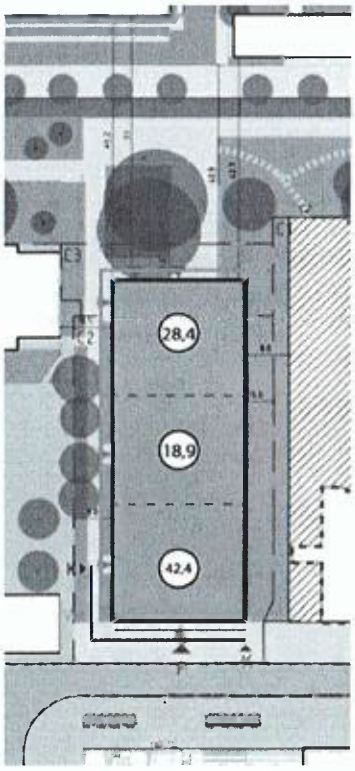
Tekening 2: Oude Rechtbank en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen



Tekening 3: Plattegrond Irenestraat (4 kantoorbebouwen) en
Fred. Roeskestraat (Oude Rechtbank) en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen)



Tekening 4: Fred. Roeskestraat 55



Bouwvlak

(18) Bouwhoogten

Kavelgrenzen: kavels C2 en C3

Te behouden bomen

Voetgangers routes

Zoekgebied hoofdingang woningen

Zoekgebied hoofdingang kantoren

Zoekgebied ingang parkeren inpandig

Uiterste contouren culturele bestemming C1

Situatietekening plangebied (bron: Gemeente Amsterdam, d.d. juni 2023)

Tekening 5: Te realiseren kantoor en woonlagen

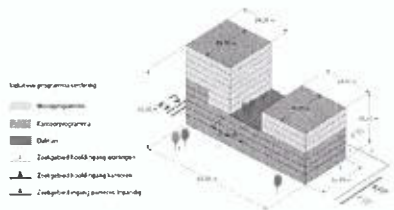
Programma

Het maximale programma voor het Parnascomplex bedraagt 11.025 m² BVO bovengronds. Het programma is als volgt verdeeld:

- kantoren uitsluitend in de eerste tot en met vierde bouwlaag en tot maximaal de zesde bouwlaag aan de zuidzijde: 6.475 m² BVO
- wonen, verdeeld over twee opbouwen: 4.550 m² BVO

De mix van woningtypes is als volgt:

- 12% van het aantal woningen vrije sector;
- 88% van het aantal woningen marktconforme middeldure huur, met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning.
- Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam.



Indicatieve programma verdeling (bron: Nota van Uitgangspunten, d.d. juni 2021) genoemde bouwhoogten ten opzichte van maaiveld

Bouwvolumes

- Er wordt op de kavels C2 en C3 één bouwvolume met twee opbouwen gerealiseerd;
- De hoofdentrees van de nieuwe bouwvolumes bevinden zich in het op de kaart aangegeven zoekgebied;
- Het dak van de vierde bouwlaag is bestemd voor een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van het Parnascomplex. Aan deze tuin mogen uitsluitend woningen gesitueerd zijn.

Verdiepingshoogte

- De minimale netto verdiepingshoogte van de plint is 4 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van kantoor verdiepingen is 3,8 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van woonverdiepingen is 3,3 meter.

Autoparkeren

- De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen auto (8 juni 2017 met een vastgestelde wijziging op 29 november 2017) zijn van toepassing, met inachtneming van het maximum aantal parkeerplekken als onder de derde bullit is vermeld;
- Het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld (kavels C2 en C3) is niet toegestaan;
- De nieuwe parkeergarage in de kelder (waarvoor een binnenplanse afwijking is vereist op grond van de regels van het bestemmingsplan) met maximaal 46 parkeerplekken ligt volledig ondergronds onder het Parnascomplex binnen de aangegeven rooilijnen van het bouwvolume;
- Bijbehorende elementen van de parkeergarage, zoals hellingbaan, bufferzone en vlakstand worden allen inpandig, binnen de rooilijn opgenomen;
- De entree naar de parkeergarage wordt ontsloten vanaf het rechtbankcarré binnen de op de kaart aan de zuidzijde aangegeven zone.

Fiets- en scooterparkeren

- Fiets- en scooterparkeren moet voldoen aan de nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2016 en het Bouwbesluit;
- Fietsen en scooters voor bewoners worden op eigen terrein, inpandig opgelost, bij voorkeur in de kelder;
- Parkeren van fietsen en scooters voor kantoormedewerkers en hun bezoekers wordt op eigen terrein, inpandig opgelost.

Foto 1: Situatie 2016-2022

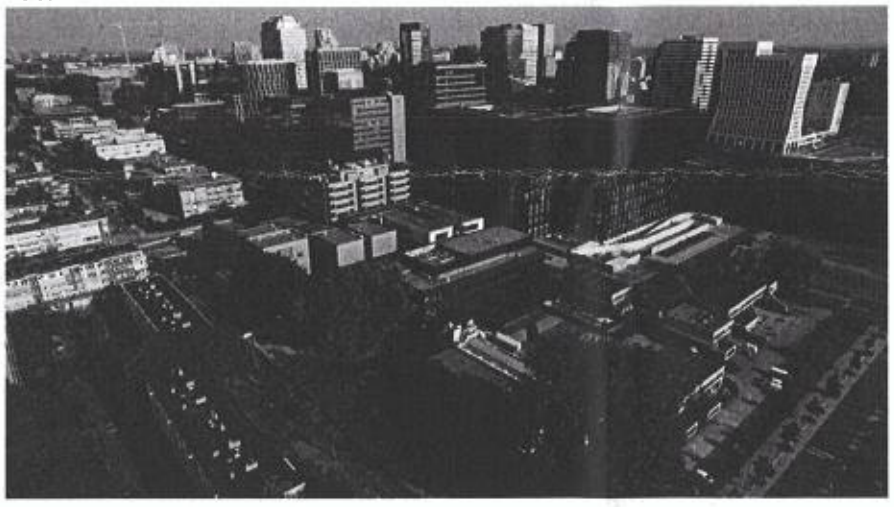


Foto 2: Situatie plan na 2023

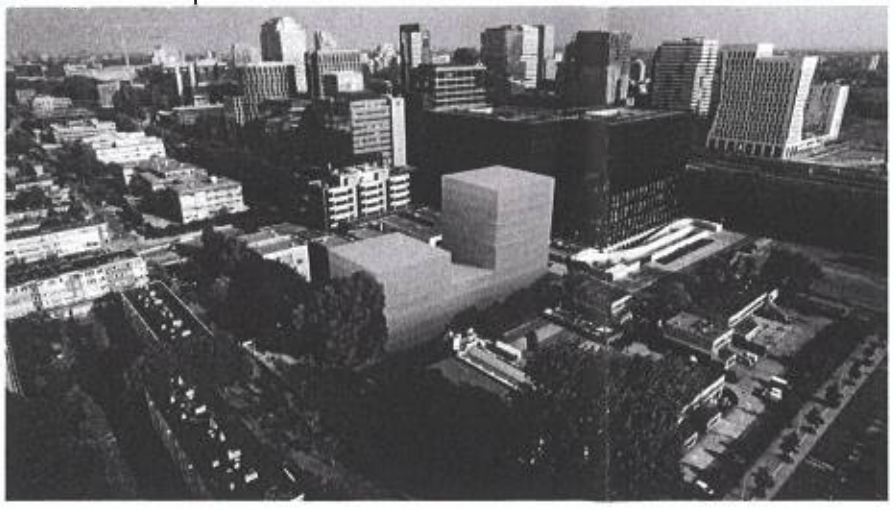


Foto 3: Trapsgewijze bouw van verdiepingen



Conclusie
Het bestemmingsplan Parnas-Zuidas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening is een postzegelbestemmingsplan, waar geen nieuwe grootschalige ontwikkeling of nieuwe beleidslijnen mogelijk worden gemaakt. Dit is een citaat uit het bestemmingsplan.

De 3 zienswijzen: 1. Bezonning, 2. Woonruimte en 3. Herontwerp woonlagen, geven een duidelijk beeld van mijn bezwaren. Er zijn meer bezwaren, maar deze 3 zienswijzen staan bovenaan.
De tekeningen en foto's geven een zienswijze zoals is dat zie vanuit mijn appartement en voor de omringende buurt.

Met vriendelijke groet,

Aan:
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v. [redacted]
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

ONTVANGEN
17 OKT. 2023

19 OKT. 2023
Ontvangen

Rd-3

Betreft:
Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuid-As, Parnas, Fred. Roeskestraat 55

2

Amsterdam
19 OKT. 2023
Ontvangen

Aan:
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Van:

Datum: 17-10-2023

Betreft: **Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening**
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: Gemeentelijke overheid
Plan: NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01
Planstatus: Ontwerp

Geachte ,

In de volgende zienswijze onderbouw ik waarom ik mij niet kan vinden in het ontwerp bestemmingsplan. Door de plannen heb ik planschade, wat aanleiding geeft tot planschadevergoeding of nadeelcompensatie. Dit zou beperkt kunnen worden door het hieronder voorgelegde compromisvoorstel.

<u>Zienswijze</u>

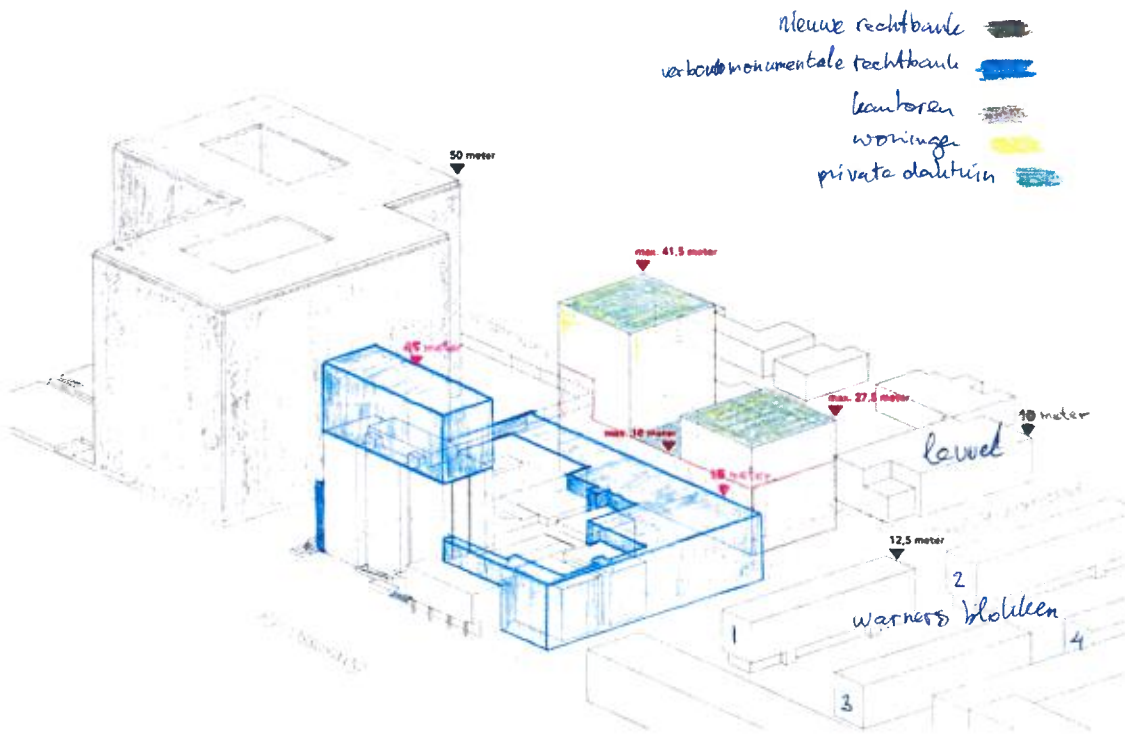
1. *Bezonning*
   Het voornemen is om een U-vormig gebouw te realiseren, waarbij de zuidkant 42,4 m hoog en de noordkant 28,4 m hoog wordt. De noordkant van het gebouw zou hiermee meer dan twee keer zo hoog worden als het complex waar mijn woning zich bevindt (Tekening1: Warnersblok 1, 12,5 m hoogte). Dit is onevenredig hoog gezien de nabije ligging.
   Voorheen stond er de Tijdelijke Rechtbank met een hoogte van 5 verdiepingen, zo'n 15 m.
   Door de extra hoogte wordt er veel direct zonlicht van mij afgenomen met name in de winter.

2. *Inkijk*
   Door de nabijheid van de geplande bebouwing zal er vanuit meerdere etages direct zicht kunnen zijn in mijn woning. Hierdoor verwacht ik in mijn privacy te worden aangetast.

3. *Compromisvoorstel: herontwerp woonlagen*
   Nu is het ontwerp zeven woonlagen aan de zuidkant en drie woonlagen aan de noordkant.
   De zeven zuidelijke woonlagen zouden naar vijf woonlagen kunnen worden teruggebracht. Het middelste deel, waar nu geen woningen gepland zijn, zou kunnen worden voorzien van drie woonlagen. Het noordelijke deel zou van drie woonlagen naar een woonlaag kunnen worden teruggebracht.
   Hierdoor worden zowel de noordelijke als de zuidelijke toren met ongeveer 7 m verlaagd waardoor de er een betere bezonning kan optreden.
   Zie als voorbeeld Foto 3: Trapsgewijze bebouwing van verdiepingen op de Zuidas.

De onderstaande tekeningen en foto's geven een nadere illustratie van de situatie.

Tekening 1: Oude Rechtbank en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen)



Tekening 2: Te realiseren kantoor en woonlagen

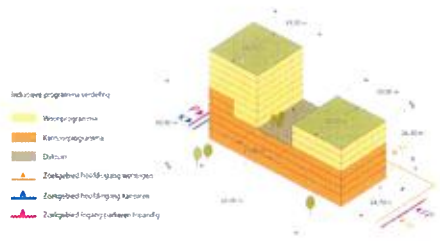
Programma

Het maximale programma voor het Parnascomplex bedraagt 11.025 m² BVO bovengronds. Het programma is als volgt verdeeld:

- kantoren uitsluitend in de eerste tot en met vierde bouwlaag en tot maximaal de zesde bouwlaag aan de zuidzijde: 6.475 m² BVO
- wonen, verdeeld over twee opbouwen: 4.550 m² BVO

De mix van woningtypes is als volgt:

- 12% van het aantal woningen vrije sector;
- 88% van het aantal woningen marktconforme middeldure huur, met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning.
- Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam.



Indicatieve programma verdeling (bron: Nota van Uitgangspunten, d.d. juni 2021) gemeente bouwhoogten ten opzichte van maaiveld

Bouwvolumes

- Er wordt op de kavels C2 en C3 één bouwvolume met twee opbouwen gerealiseerd;
- De hoofdentrees van de nieuwe bouwvolumes bevinden zich in het op de kaart aangegeven zoekgebied;
- Het dak van de vierde bouwlaag is bestemd voor een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van het Parnascomplex. Aan deze tuin mogen uitsluitend woningen gesitueerd zijn.

Verdiepingshoogte

- De minimale netto verdiepingshoogte van de plint is 4 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van kantoor verdiepingen is 3,8 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van woonverdiepingen is 3,3 meter.

Autoparkeren

- De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen auto (8 juni 2017 met een vastgestelde wijziging op 29 november 2017) zijn van toepassing, met inachtneming van het maximum aantal parkeerplekken als onder de derde bullit is vermeld;
- Het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld (kavels C2 en C3) is niet toegestaan;
- De nieuwe parkeergarage in de kelder (waarvoor een binnenplanse afwijking is vereist op grond van de regels van het bestemmingsplan) met maximaal 46 parkeerplekken ligt volledig ondergronds onder het Parnascomplex binnen de aangegeven rooilijnen van het bouwvolume;
- Bijbehorende elementen van de parkeergarage, zoals hellingbaan, bufferzone en vlakstand worden allen inpandig, binnen de rooilijn opgenomen;
- De entree naar de parkeergarage wordt ontsloten vanaf het rechtbankcarré binnen de op de kaart aan de zuidzijde aangegeven zone.

Fiets- en scooterparkeren

- Fiets- en scooterparkeren moet voldoen aan de nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018 en het Bouwbesluit;
- Fietsen en scooters voor bewoners worden op eigen terrein, inpandig opgelost, bij voorkeur in de kelder;
- Parkeren van fietsen en scooters voor kantoormedewerkers en hun bezoekers wordt op eigen terrein, inpandig opgelost.

Tekening 3: Gebouwhoogte Fred Roeskestraat 55 en afstand tot Warnersblokken



Bouwvlak
18 Bouwhoogten
Kavelgrenzen: kavels C2 en C3
Te behouden bomen
Voetgangers routes
Zoekgebied hoofdingang woningen
Zoekgebied hoofdingang kantoren
Zoekgebied ingang parkeren inpandig
Uiterste contouren culturele bestemming C1

Situatietekening plangebied (bron: Gemeente Amsterdam, d.d. juni 2023)

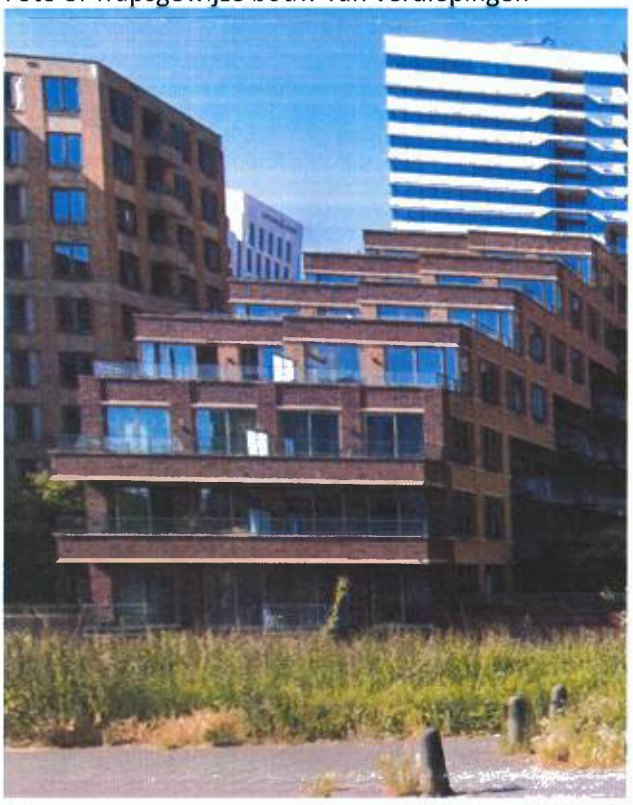
Foto 1: Situatie 2016-2022



Foto 2: Situatie plan na 2023



Foto 3: Trapsgewijze bouw van verdiepingen



Conclusie

De zienswijzen bezonning en inkijk geven een duidelijk beeld van mijn bezwaren. Er zijn meer bezwaren, maar deze 2 zienswijzen staan bovenaan. Het beschreven compromisvoorstel neemt deze bezwaren deels weg.

Hoogachtend,

ONTVANGEN
19 OKT. 2023

Gemeente Amsterdam
19 OKT. 2023

Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v. [redacted]
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Gemeente Amsterdam
19 OKT 2023

Rd. 2

Zienswijze

Gemeente Amsterdam
19 OKT. 2023
Ontvangen

Van:

Aan:
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v. I
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum:
Amsterdam, 17-10-2023

Betreft:
Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuid-As, Parnas, Fred. Roeskestraat 55
Het voorgenomen plan of besluit waarover u een zienswijze indient.
Ruimtelijkeplannen.nl, Fred. Roeskestraat 55, 1076EC Amsterdam.

Dossiernummer:
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: Gemeentelijke overheid
Plan: NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01
Planstatus: Ontwerp

Door de plannen heb ik planschade wat leidt tot planschade vergoeding of nadeel compensatie.

Zienswijze

Bezonning

Het voornemen is om een U-vormig gebouw te realiseren, waarbij de zuidkant 42,4m hoog wordt en de noordkant 28,4m hoog wordt.
Voorheen stond er de Tijdelijke Rechtbank met een hoogte van 5 verdiepingen, zo'n 15 m.
Door de extra hoogte wordt er veel zonlicht van mij afgenomen. Een van de redenen waarom ik dit appartement hebt gekocht is dat het een zeer licht appartement is, wat voor veel mensen heel belangrijk is. Dit zal ook de waarde van het appartement in negatieve zin beïnvloeden.

Conclusie
Het bestemmingsplan Parnas-Zuidas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening is een postzegelbestemmingsplan, waar geen nieuwe grootschalige ontwikkeling of nieuwe beleidslijnen mogelijk worden gemaakt. Dit is een citaat uit het bestemmingsplan.
Ik til zwaar aan mijn bezwaar.

Deze zienswijze: Bezonning, geeft een duidelijk beeld van mijn bezwaar. Er zijn meer bezwaren, maar deze zienswijze staat bovenaan.

Met vriendelijke groet,

19 OKT. 2023

Ontvangen

Afd. Ruimte en Duurzaamheid

t.a.v. [redacted]

Postbus 2750

1000 CT Amsterdam

ONTVANGEN

18 OKT. 2023

Rd-1

6

Zienswijze

Amsterdam
18 OKT. 2023
Ontvangen

Aan :

Afdeling Ruimte en Duurzaamheid

t.a.v.

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam

Datum :

Amsterdam, 16-10-2023

Betreft:

Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuid-As, Parnas, Fred. Roeskestraat 55

Het voorgenomen plan of besluit waarover u een zienswijze indient.

Ruimtelijkeplannen.nl, Fred. Roeskestraat 55, 1076EC Amsterdam.

Dossiernummer:

Plantype: bestemmingsplan

Overheid: Gemeentelijke overheid

Plan: NL.IMRO.0363.K22088PGST-OW01

Planstatus : Ontwerp

Zienswijze

1. Het geplande gebouw, indien 11 etages, belemmert het krijgen van zonlicht in ons apartement, aangezien ik op 1 hoog woon en dus hier het meeste last van ga krijgen.

2. Wij zijn van plan zonnepannelen op het dak te plaatsen. Echter met een 11 etage hoog gebouw voor ons zullen we hierdoor veel minder duurzame energie kunnen krijgen.

3. Ik overweeg mijn apartement te gaan verhuren. Door het hoge gebouw voor ons wordt het een minder aantrekkelijk object om te verhuren, betreft bezonning en betreft uitzicht.

4. Ons blok is een rijksmonument en door de verminderde bezonning zal het houtwerk aan de ramen vochtiger worden dan in de afgelopen 65 jaar. Ons gebouw is gemaakt van "oud beton" en dit neemt al veel meer vocht op dan modern beton.

Conclusie

Aangezien de genoemde 4 punten een deel zijn van mijn bezwaren lijd ik persoonlijk verlies bij het komen van het hoge gebouw. Dit zal leiden tot planschadevergoeding of nadeelcompensatie.

Met vriendlijke groet,

Ingekomen
Amsterdam
17 OKT. 2023
Registratie
Stadsdelen

ONTVANGEN
16 OKT. 2023

AAN:

AFDELING RUIMTE EN DUURZAAMHEID

T.A.V.

POSTBUS 2758

1000 CT AMSTERDAM

Gemeente
Amsterdam
18 OKT. 2023
Ontvangen

Rd.6

BETREFT:
ZIENSWIJZE TEGEN BESTEMMINGSPLAN ZUID-AS,
PARNAS, FRED. ROESKESTRAAT 55

ProRail

AANGETEKEND

17 OKT. 2023

Gemeenteraad van Amsterdam
P/a directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Datum	16 oktober 2023	Eigenaar	
Ons kenmerk	LJV / PLA / ZW / #17831	Telefoonnummer	
Onderwerp	Amsterdam, zienswijze ontwerp-bestemmingsplan "Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening"	E-mail	RO-ProRail@prorail.nl

Geachte Raad,

Het ontwerpbestemmingsplan "Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening", welke met ingang van 7 september tot en met 18 oktober 2023 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om - in formele zin - tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

Hoofdstuk 7 Geluid

Vanwege het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting vanwege wegverkeer bevat het akoestisch onderzoek (bijlage 15, Cauberg Huygen onderzoek omgevingsgeluid d.d. 13 december 2033, referentie 09432-57232-02) een afweging voor het treffen van geluidreducerende maatregelen voor wegverkeer overeenkomstig paragraaf 6.1 uit het akoestisch onderzoek. Voor railverkeerslawaai wordt echter ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting.
Overeenkomstig Wet geluidhinder artikel 110a, lid 5 moet de maatregelafweging vanwege de geluidbelasting van railverkeer worden toegevoegd.

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,

Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

Financiën
Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed

Bezoekadres
Tulpenburgh
Moreelsepark 2
3511 EP Utrecht
Nederland

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht
Nederland

www.prorail.nl

ProRail B.V.
Moreelsepark 3 3511EP UTRECHT The Netherlands ,

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
DIRECTEUR RUIMTE EN DUURZAAMHEID
Postbus 2758
1000CT AMSTERDAM

3SYKMR338266373

Recommandé

NL

P2202

3SYKMR338266373



17 OKT. 2023

ProRail

Postbus 2038, 3500 GA Utrecht

3

Gemeenteraad van Amsterdam
Directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

17 OKT. 2023

Ontvangen

Amsterdam, 16 oktober 2023

Betreft:
Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardebesluit, gemeenteblad 2023, 373505

Geachte directeur,

Hierbij mijn zienswijze op het Ontwerp bestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening.

Inleiding
De Warners blokken, gebouwd in 1957 en sinds 2010 rijksmonument, waren tot voor enkele jaren de enige woongebouwen aan de Fred. Roeskestraat. De Fred en de voormalige British School (BSA) kavels zijn van meer recente en toekomstige datum. De zuidzijde van de Fred. Roeskestraat bestaat vanaf de Parnassusweg uit laagbouw. De Fred en BSA hebben vrij uitzicht naar het zuiden en geen last van schaduwwerking. Het is dan ook wrang dat juist tegenover de Warners blokken er veel hoger gebouwd gaat worden en er meer schaduwwerking ontstaat.
De Nota van Uitgangspunten kavels C2 en C3, het Parnas complex, was al in tegenspraak met de Principe Nota Parnas. Dit ontwerp bestemmingsplan, een formele uitwerking van de Nota van Uitgangspunten, is dat dus ook.
De noordelijke zone van Parnas ligt qua functie en schaal niet meer in het verlengde van de stedelijkheid van Strawinsky Noord. Ook het karakter van de Warners blokken en de Fred. Roeskestraat sluiten hier niet meer bij aan.
Tot de bouw van de tijdelijke rechtbank was de bebouwing van de kavels C2 en C3 laagbouw en van gelijke schaal als het gebied van Levvel, het voormalige Spirit, en daarvoor Amstelstad. De tijdelijke rechtbank was met een bouwhoogte van 22 m ook al hoger dan de naast liggende laagbouw van het nu monumentale kantongerecht.
Er is voor gekozen om de middenhoogte die in de nieuwbouw van de Fred. Roeskestraat zichtbaar is als uitgangspunt te nemen voor de nieuwbouw op de kavels C2 en C3 (pagina 25 Nota van Uitgangspunten respectievelijk pagina 43 paragraaf 4.2.2. Toelichting ontwerp bestemmingsplan). Dit is in tegenspraak met de Principe Nota Parnas waarin deze vergelijking in het geheel niet voorkomt, maar uitgegaan wordt van verlenging van de stedelijkheid van Strawinsky Noord.
De laatste alinea van paragraaf 4.2.1. pagina 43 Toelichting ontwerp bestemmingsplan over de herontwikkeling van het gebied van Levvel belooft weinig goeds voor toekomstige bouwhoogtes. Het zelfde geldt voor de plannen met de zuidwesthoek van het gebied Parnas in de Principe Nota.
Om in Parnas in het verlengde te blijven van de stedelijkheid van Strawinsky Noord zou het beter zijn de inrichting van de kavels C2 en C3 te wijzigen in een noordelijk deel van 18,9 m hoog (het huidige middenstuk) met daktuin, dan een middenstuk van 28,4 m hoog nieuw met daktuin (het huidige noordelijke deel) en het huidige zuidelijke deel van 42,4 m hoog. De verschillende bouwhoogtes blijven gelijk, het aantal m2 BVO blijft gelijk, de verdeling in kantoren en woningen blijft gelijk, maar voor de Warners blokken ontstaat een betere situatie met meer zichtbaar groen, en twee daktuinen, in plaats van een hoge gevel. Dit zorgt ook voor een beter verloop van hoog naar laag als opmaat richting Warners blokken (opmerking pagina 3 laatste alinea verslag informatiebijeenkomst 6 juni 2023).
Maar de Nota van Uitgangspunten is al eerder vastgesteld.

Mijn zienswijze kent 5 aandachtsgebieden:

1. Bouwhoogtes
2. Parkeren
3. Mobiliteit
4. Water
5. Bereikbaarheid

1 Bouwhoogtes

1.1 Maaiveld

De bouwhoogtes van het Parnas complex van respectievelijk 28,4 m aan de noordzijde, 18,9 m in het middendeel en 42,4 m aan de zuidzijde, zijn veel hoger dan op grond van de stedelijkheid van Strawinsky Noord verwacht mag worden. In het geldende bestemmingsplan Zuidas-Parnas is er op deze plek geen bouwhoogte. De bouwhoogte van de laagbouw van het monumentale kantongerecht is 14 m en in bestemmingsplan Zuidas-Parnas Parnassusweg 220 partiële herziening is de bouwhoogte van de nieuwbouw daar 16 m. De bouwhoogte van de hoogbouw van het monumentale kantongerecht is in de herziening 40 m. De voormalige tijdelijke rechtbank op de kavels C2 en C3 was 22 m. De bouwhoogte van de Warners blokken is 12,5 m.
De Actuele Hoogtekaart Nederland versies AHN2, AHN3 en AHN4 geven alle drie vergelijkbare hoogtes voor het maaiveld tot +0,70 m NAP (zorgvuldig kiezen rondom de getoonde bebouwing op de kaart).
De verschillende geohydrologie documenten van de (ontwerp) bestemmingsplannen Parnassusweg 220 en Fred. Roeskestraat 55 en de bij deze plannen behorende documenten van TAUW, watertoets, bodemonderzoek en kelderadvies vermelden een maaiveld dat loopt van +0,10 m NAP tot +0,70 m NAP en gebruiken een gemiddelde +0,60 m NAP.
Ook oudere documenten als Water paragraaf deelgebied Parnas augustus 2014 en Tweejaarlijkse update grondwatermodel Zuidas januari 2018 geven een ander maaiveld niveau van +0,70 m NAP aan.
Het maaiveld op +0,70 m NAP komt veel beter overeen met de werkelijkheid dan de +0,90 m NAP waar van ten onrechte uit wordt gegaan. De oorspronkelijke bouwhoogtes ten opzichte van het maaiveld zijn dus ten onrechte verhoogd met +0,90 m. De oorspronkelijke gepresenteerde bouwhoogtes waren 27,50 m aan de noordzijde, 18 m in het middendeel en 41,50 m aan de zuidzijde ten opzichte van het maaiveld. Met het maaiveld op +0,70 m NAP worden de bouwhoogtes dan respectievelijk 28,20 m, 18,70 m en 42,20 m. Een verschil van 0,20 m.
De tekst in de laatste alinea van paragraaf 10.3.2. pagina 77 is onjuist. Trouwens de bouwhoogte van het middendeel van 18 m naar 18,90 m wordt daar helemaal niet genoemd.

1.2 Bezonning

De Bezonningsstudie van 3 september 2021 laat zien dat vooral in de ochtend uren het gehele jaar door het merendeel van het Parnas complex in de schaduw staat van met name de nieuwe Rechtbank en het Atrium. Bij de verdere ontwikkeling van het Parnas gebied in de zuidwest hoek zal er ook schaduwwerking van die kant komen met als gevolg dat dan het merendeel van het Parnas complex de gehele dag in de schaduw zal staan.
De schaduwwerking op 22 december in de periode oktober – maart, een periode die Amsterdam altijd buiten beschouwing laat, laat duidelijk zien dat er in de middag ook al schaduwwerking voor het Parnas complex en de Warners blokken optreedt door de nieuwe gebouwen aan de zuidzijde van de A10 in het Kenniskwartier zoals Stepstone en de Pulse (pagina 8).
Uiteindelijk zullen in de periode oktober – maart de Warners blokken gedurende 6 à 7 weken van ongeveer 1 december tot ongeveer 15 januari, de gehele dag alleen maar in de schaduw staan, mits

de zon schijnt. Kwam de zon na de bouw van de nieuwe Rechtbank eerst nog 's-middags om ongeveer13:00 uur tevoorschijn, met Stepstone en de Pulse zal dat nu voor het eerst later worden en in de toekomst de gehele dag zijn. Het gemis aan zon op zonnige dagen in deze periode zal zeker leiden tot toename van de stookkosten in de winterperiode.
Een schaduwwerking waar ook het Parnas complex mee te maken heeft. Ook dit zal in de genoemde periode van 6 à 7 weken alleen maar in de schaduw staan. In deze periode gaat de zon van zonsopgang tot zonsondergang van oost naar west schuil achter achtereenvolgens WTC, Atrium, Rechtbank, Stepstone, de Pulse, en overige toekomstige hoogbouw. Ontwikkelingen op het terrein van Levvel kan deze situatie mogelijk nog verder verergeren.
Volgens ontwerp bestemmingsplan paragraaf 12.1 pagina 82 is er door de vormgeving van de bouwvlakken van het Parnas complex en ondanks de dichtheid van de bebouwing geen sprake van een dusdanige schaduwwerking dat er sprake is van een onaanvaardbare situatie.
In de wintermaanden is dat echter anders. Bij de verdere ontwikkeling van het Panas gebied zal de schaduwwerking alleen maar erger worden gedurende het hele jaar.

1.3 Afwijken van de bouwregels

Al vele jaren is er de uitspraak tussen Prinses Irenebuurt (VIA) en Zuidas dat de bouwhoogtes inclusief opbouwen, installaties en dergelijke zijn.
Tijdens de informatiebijeenkomsten over de Nota van Uitgangspunten en het Parnas complex is elke keer ter sprake gekomen en toegezegd dat de bouwhoogtes inclusief opbouwen en installaties zijn. In de Nota van Uitgangspunten is dat terug te vinden op de pagina's 27 en 30. In hetVerslag-info-bijeenkomst24juni2021 en de bijbehorende Presentatie-bewonersavond-24-juni-2021_def is dat terug te vinden op respectievelijk de pagina's 3 en 14. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit terug te vinden op de pagina's 42 en 82 met de tekst:
"Alle dakinstallaties dienen binnen deze maximum bouwhoogte niet zichtbaar vanaf het maaiveld te worden gerealiseerd. Het dak is vanuit de omgeving zichtbaar en dient zodoende als vijfde gevel zorgvuldig vormgegeven te worden".

Regels Artikel 2.2 de hoogte van een bouwwerk:
"Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met in begrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen".
Dit artikel komt daarmee overeen met de uitspraak bouwhoogte inclusief. De volgende artikelen echter niet.
Regels artikel 5.a staat toe dat bouw- en bestemmingsregels overschreden mogen worden. Voor zover dit betrekking heeft op de bouwhoogte is dat in tegenspraak met artikel 2.2 en tegen de uitspraak.
Regels artikel 5 Algemene bouwregels onder b, verbiedt onder nieuwe gebouwen kelders te bouwen. Er wordt echter een parkeerkelder gebouwd. Hoe kan dat?
Regels artikel 7 Algemene afwijkingsregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid een omgevingsvergunning af te geven voor afwijkingen van de regels.
De huidige bouwhoogtes zijn al te hoog, en om dan mogelijk via een omgevingsvergunning ook nog eens geconfronteerd te worden met een afwijking naar boven, die tot 3 m voor liftschachten kan oplopen, gaat geheel in tegen de uitspraak dat de bouwhoogte inclusief opbouwen, installaties en dergelijke is.

De nu geldende Wet ruimtelijke ordening geeft in artikel 3.6 aan dat in een bestemmingsplan bepaald **kan** worden dat door burgemeester en wethouders bij binnen het plan te bepalen grenzen kan worden afgeweken. **Kan**, het is dus geen verplichting, de regels die dit mogelijk maken moet uit het bestemmingsplan verwijderd worden voor zover zij betrekking hebben op de bouwhoogtes.

Regel 7.g is ook merkwaardig, want volgens artikel 5.b is een kelder niet toegestaan en volgens artikel 7.g zijn burgemeester en wethouders bevoegd om via een omgevingsvergunning een kelder te laten bouwen. Met andere woorden binnen het bestemmingsplan is een kelder dus niet mogelijk. Onder paragraaf 14.3 onder Afwegingskader grondwaterneutrale kelders pagina 95 staat dat er een binnenplanse afwijking voor kelders is opgenomen. Volgens artikel 3 Gemengd-1 moeten de parkeervoorzieningen ondergronds worden aangelegd. Er staat in dit artikel niet dat deze parkeervoorzieningen als grondwaterneutrale kelder moeten worden gebouwd, dat staat pas bij artikel 7.g en dan via een omgevingsvergunning. Is de ondergrondse parkeervoorziening geen kelder?
Zijn er op dit punt verschillen tussen de huidige wet ruimtelijke ordening en de nieuwe omgevingswet die per 1 januari 2024 ingaat?

Bij de toelichting op artikel 5 Algemene bouwregels pagina 101 staat:
"Overigens zijn hierbij overschrijdingsmogelijkheden voor wat betreft de bouwhoogte buiten de regeling gelaten. Dit vanwege de maximale bouwhoogte die het Luchthavenindelingsbesluit toestaat".
Bij dit artikel 5 op pagina 10 staan wel degelijk regels die van invloed zijn op de bouwhoogte zoals bijvoorbeeld hijsinrichtingen en schoorstenen.
Het Hoogbouwkader Zuidas geeft voor dit gebied een bouwhoogte aan van maximaal 45 m en de hoogtelijnen van het Luchthavenindelingsbesluit met en zonder radar respectievelijk 46 – 47 m en 56 – 58 m. De maximale bouwhoogte van 42,40 m blijft hier ruimschoots onder. De betekenis en bedoeling van deze regel in het plan is onduidelijk. Overigens staan op pagina 85 en 86 onder paragraaf 12.3.2 nog de verkeerde bouwhoogtes namelijk gebaseerd op maaiveld in plaats van NAP.
Volgens artikel 3 Gemengd-1 sub 3.2.h moet van het middendeel van 18,90 m (ten onrechte staat er 18 m) 60% van het oppervlak voorzien worden van dakbegroeiing. Ook hier zal de gronddekking moeten vallen binnen de bouwhoogte van 18,90 m. Welke begroeiing er wordt toegestaan, bomen, struiken, grassen, staat er niet, daardoor is niet duidelijk hoe dik de gronddekking moet zijn.

Voor de plint geldt een minimale verdiepingshoogte van netto 4 m. Voor kantoor een minimale verdiepingshoogte van netto 3,80 m en voor een woning een minimale verdiepingshoogte van netto 3,30 m. De netto minimale bouwhoogtes worden dan aan de zuidzijde 1x4+5x3,8+5x3,3=39,50 m, middendeel 1x4+3x3,8=15,4 m en de noordzijde 1x4+3x3.8+3x3.3=25,30 m.
Bij de maximale bouwhoogtes van respectievelijk 42,40 m, 18,90 m en 28,40 m is er dan een speelruimte van meer dan 2 m, genoeg om ook afwijkingen binnen de maximale bouwhoogte te houden.
In de zuidelijke toren zijn de verdiepingen 5 en 6 deels kantoren en deels woningen, zie figuur Toelichting pagina 40. Voor deze verdiepingen gelden dan twee verschillende verdiepingshoogtes. Namelijk 3,8 m netto voor het kantoor gedeelte en 3,3 m netto voor het woninggedeelte. Welke oplossing komt er voor het verschil in hoogte van die 0,5 m, of totaal 1m, netto?
De verschillende artikelen moeten zodanig moeten worden aangepast dat afwijkingen binnen de maximale bouwhoogte moeten blijven of inpandig moeten worden opgelost. Daarnaast moet aangegeven worden wat de minimale gronddekking moet zijn op het daktuindeel met het oog op de gewenste beplanting.

2 Parkeren

2.1 Auto's

De parkeerkelder is 1.605 m2 groot en een autoparkeerplaats 5x2,5=12,5 m2. Met 46 auto parkeerplaatsen in totaal 575 m2. Er is in de parkeerkelder dan nog 1.030 m2 beschikbaar voor onder meer de in- en uitrit hellingbaan, fiets parkeren, installaties en dergelijke.

Bij de rechtbank zijn 30 autoparkeerplaatsen beschikbaar in de openbare ruimte en deze zijn op werkdagen vrijwel altijd volledig bezet.
Het te realiseren MCA heeft geen auto parkeerplaatsen, behalve twee voor medewerkers.
Het gevolg is dat bezoekers van Rechtbank, MCA en het Parnas complex regelmatig in het Spinoza kwartier zullen parkeren. Iets wat nu ook al gebeurt, zeker op dagen met veel rechtszaken.
Dat de wens is dat men per openbaar vervoer, lopend of per fiets komt, doet daar niets aan af is de ervaring.
Het mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar noemt op pagina 13 de oplossingsrichting P4 voorkomen overloop parkeerdruk naar Oud-Zuid/Rivierenbuurt en Buitenveldert. De Prinses Irenebuurt valt onder Buitenveldert. Tot nu toe is het zo dat parkeren van Parnas wordt afgewenteld op het Spinozakwartier door de verschillende ontwikkelingen als nieuwe Rechtbank, MCA en nu Parnas complex. De cumulatie van de parkeerdruk van deze en toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld de herinrichting van de Parnassusweg bij Vitrum, wordt altijd buiten beschouwing gelaten. Voor 2024 wordt een herziening van het parkeerbeleid voorzien. Op pagina 52 wordt er gewezen op het waterbed effect en dat er moet worden aangesloten op het aangekondigde initiatief voor de recent stopgezette parkeerduurbeperking. Dit initiatief is nog onbekend.
Op pagina 6 van het Goudappel rapport staat doodleuk dat bezoekers kunnen gebruik maken van parkeerplaatsen op maaiveld of in bestaande parkeervoorzieningen in de omgeving. Maaiveld in de omgeving is deels het Spinozakwartier en goedkoper dan een parkeergarage. Afwentelen dus.
Hoe gaat er voorkomen worden dat het Spinozakwartier de parkeerplaats van Parnas wordt?

2.2 Fietsen, scooters

Voor kantoren zijn er 65 fiets parkeerplaatsen in de parkeerkelder voorzien. Waar de overige 175 fiets parkeerplaatsen voor de woningen en de 13 scooter parkeerplaatsen komen wordt niet duidelijk uitgesproken, zelfs opengelaten, misschien in de parkeerkelder, misschien in de openbare ruimte.
Met de mogelijkheid van bouwregel 3.2 lid i zou er een uitbreiding van de kelder kunnen komen van zo'n 150 m2, als de staat van de bomen dat toelaat. Genoeg voor het stallen van een groot aantal fietsen. Een gewone fietsparkeerplaats is 2 m2, bij 240 fietsen minimaal 480 m2. Dan blijft er nog steeds ruimte in de parkeergarage.
Daarnaast zijn er nog de bezoekers van het MCA die per fiets komen, maar daar is een fiets parkeerkelder voorzien. Of en hoe deze gebruik gaat worden is nog maar de vraag, zeker 's-avonds.
Hoe gaat er voorkomen worden dat er in de Fred. Roeskestraat bij MCA en Parnas complex een situatie ontstaat zoals die al jaren bestaat op de kop van de Minervalaan bij het Prinses Amaliaplein / Prinses Irenestraat, en de onderdoorgang naar Station Zuid van de Strawinskylaan?
De fiets parkeerkelder onder het Prinses Amaliaplein wordt voor een groot deel genegeerd. Handhaving is er niet of nauwelijks.
Volgens Toelichting paragraaf 3.4.8 Nota parkeernormen 2018 pagina 34, is er volgens de parkeernorm een parkeerbehoefte van in totaal 304 fietsparkeerplekken en 10 scooterparkeerplaatsen. Er moeten wel altijd twee plekken per woning beschikbaar zijn of een berging van 2,7 m2.
In Toelichting paragraaf 6.4.3.1 Fietsparkeren pagina 62 staan echter andere aantallen fiets parkeerplaatsen dan op pagina 34, 235 in plaats van 304, beide gebaseerd op dezelfde parkeernorm. Op pagina 34 wordt gerekend met normen per m2 woonruimte en op pagina 62 met het aantal woningen. Waarom is dat? Op pagina 5 van het Goudappel rapport staat er een interessante voetnoot dat in het bestemmingsplan maximaal 75 woningen worden mogelijk gemaakt, maar in de meest recente plannen wordt van circa 71 woningen uitgegaan.
Hoe kunnen er al meest recente plannen zijn als het bestemmingsplan nog niet is vastgesteld, de verkoopprocedure nog moet beginnen nadat het plan is vastgesteld en de koper nog niet bekend is? Is op grond van de vorige mislukte verkoopprocedure de koper al bekend en door het RVB gekozen?

Bovendien blijft onduidelijk of deze fiets parkeerplaatsen voor woningen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd of niet.

3 Mobiliteit

Het document Mobiliteitsonderzoek Parnas complex C2/C3 geeft een aantal van 174 motorvoertuigbewegingen (mvb) per dag waarvan 17 in de ochtendspits en 14 in de avondspits.
Het document Cultureel Instituut Parnassusweg 220 mobiliteitsonderzoek geeft voor het MCA geen mvb omdat er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd en er alleen een beperkt aantal logistieke ritten zal plaatsvinden.
Het document Verkeersstudie Zuidas 2017 pagina 51 geeft voor de Rechtbank in 2022 een aantal ritten van 55 in de ochtendspits en 79 in de avondspits. Het MCA en het Parnas complex zijn op dit moment nog niet gerealiseerd. Het is het daarom beter om uit te gaan van de aantallen voor 2027 namelijk 208 in de ochtendspits en 215 in de avondspits (pagina 52).
Volgens het huidige bestemmingsplan Zuidas-Parnas Toelichting pagina 57 heeft de parkeergarage van de Rechtbank 263 parkeerplaatsen voor personeel, gehechtenvervoer en procesgebonden doelen en in de openbare ruimte 30 parkeerplaatsen voor bezoekers. De studie noemt op pagina 6 bij 3. niet het gebied Parnas. De tabellen met ritgeneratie zijn dus exclusief die voorzien voor het Parnas complex. De aantallen voor ochtendspits worden dan 17+208=225 en voor de avondspits 14+215=239. Dit alles via het kruispunt Parnassusweg – Strawinskylaan. De overige ritgeneraties die genoemd worden Spinoza, Strawinskylaan NW- Pr Irenestraat West en Strawinskylaan Atrium komen daar nog bij.
Nu al staan er files bij de Rechtbank in de avondspits. Hoe dit zich gaat ontwikkelen bij de komende snelheidsbeperking tot 30 km per uur op dit kruispunt is nog onduidelijk.
De Verkeersstudie Zuidas 2017 laat een toename zien op het kruispunt Parnassusweg – Strawinskylaan in de modeljaren 2015, 2022, 2027 en 2030. De uitgangspunten zijn inmiddels door de werkelijkheid deels wel achterhaald maar de trend is duidelijk. De aantallen mvb nemen toe
De invloed van het mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar op de huidige situatie moet nog afgewacht worden. Met het voorgestelde Zuidas carré veranderen niet de aantallen, maar wel de rijrichting.
De conclusie van het Mobiliteitsonderzoek Parnas complex pagina 16: “Gezien de geringe verkeersgeneratie levert dit naar verwachting geen problemen op ten aanzien van de verkeersafwikkeling”, is weer een voorbeeld van het verwaarlozen van cumulatieve effecten. In dit geval de verkeersontwikkeling.

4 Water

Het document RVB, Amsterdam – gebouw Parnas C2/C3 Parkeerkelder, geohydrologisch kelderadvies (C2/C3), geeft op pagina 9 onder 2.2 aan dat de bodemopbouw gebaseerd is op het Verkennend bodemonderzoek Parnassusweg 220 en geeft op pagina 44, bijlage 5, een doorsnede van de ondergrond van het gebied Parnas. Beide laten zien dat er eigenlijk geen bodem verschillen zijn over het hele gebied Parnas. De verschillende grondboringen en sonderingen in het gebied ten behoeve van bijvoorbeeld Rechtbank en MCA laten hetzelfde beeld zien. Met ander woorden er is geen verschil in de ondergrond van het Parnas complex en het MCA.
Het zelfde document laat op pagina 19, en het document Geohydrologisch Onderzoek Parnassusweg 220, kelderadvies op pagina 19 (P220), zien dat de grondwater stijghoogtes ook nauwelijks verschillend zijn. Toch is er een groot verschil in de mitigerende maatregel: de grindkoffer.
Was bij P220 een kD van 70 m2/d voldoende (volgens de Nota van Beantwoording trouwens 75kD), bij C2/C3 geldt er maar liefst een kD van 240 m2/d. Beide situaties met een grindkoffer van

1 m breed en 4 m diep, in het freatisch grondwater niveau. Ondergrond en grondwater geven geen aanleiding voor dit grote verschil van een factor 3.
De grote kD bij C2/C3 zal een grote verlaging van het grondwater laten zien en er is dan geen grondwaterneutrale kelder.
Bij P220 is er in overleg met Waternet van uitgegaan dat de naastgelegen kelders (Fred. Roeskestraat 55 en Parnassusweg 222) een diepte hebben van 3 m onder maaiveld, dus -2,40 m NAP. De huidige situatie is anders, namelijk C2/C3 krijgt een kelder van -5,40 m NAP, evenals de ook te realiseren kelder bij P220. Reden om nog eens kritisch te kijken naar de cumulatieve effecten van deze nieuwe kelders met hun mitigerende maatregelen op de grondwaterstijghoogten en grondwaterstroming.
Wordt er bij de bouw van de parkeerkelder van C2/C3 gesproken over een openbarst risico, bij de vergelijkbare kelder van P220, wordt hier niets over gezegd. Kennelijk is er daar geen openbarst risico en bij C2/C3 wel. Waarom is er dit verschil?
De P220 kelder is ongeveer 2.000 m2 (op basis van het constructief ontwerp) en de C2/C3 kelder 1.605 m2 beide met een vergelijkbare diepte van -5,40 m NAP. Als er bij C2/C3 sprake is van een openbarst risico, dan is dat bij P220 zeker het geval. Ook hier moet nog eens kritisch naar gekeken worden.
Bij nieuwbouw is een ontwatering van -0,90 m verplicht ten opzichte van maaiveld. Dit wordt niet gehaald, want maaiveld is +0,70 m NAP, de ontwatering is dan tot -0,20 m NAP en dat is voldoende? Het uitgangspunt bij het kelderadvies is maaiveld +0,60 m NAP. De ontwatering is dan tot -0,30 m NAP bij maaiveld +0,90 m NAP. De gemiddeld hoogste freatische grondwaterstand is volgens tabel 2.2 pagina 13 ongeveer -0,30 m. Dit zou dan net voldoende zijn. De keuze van de hoogte van het maaiveld ten opzichte van NAP is van belang voor de verplichte ontwatering van -0,90 m ten opzichte van het maaiveld, en maaiveld op +0,90 m NAP is onjuist.

Er zijn ook andere verschillen tussen de genoemde documenten, beide opgesteld door Tauw. Zo geven de documenten op pagina 10 voor dezelfde bodemopbouw verschillende weerstanden c (dagen). Niet duidelijk is waar deze verschillen op gebaseerd zijn, het is dezelfde grond met zelfde dikte, maar waarschijnlijk wel van invloed op het grondwatermodel dat gebruikt is.
Bij tabel 2.3 staat aangegeven freatische grondwaterstand. Dat moet zijn 1ste watervoerend pakket grondwaterstand.
De peilbuizen 06 en 09 van tabel 2.2 zijn niet terug te vinden. Waar komen die vandaan?

Een vergelijking van de effecten van de kelderadviezen uit de rapporten C2/C3 en P220.
Het verschil in datum van anderhalf jaar laat in de grondwaterstanden een wisselend beeld zien. Sommige freatische peilbuizen uit de rapporten laten in die periode een daling, andere zijn min of meer stabiel en een enkele een stijging zien. De droge periodes in 2021 en 2022 ziet men terug. Dit gebaseerd op de meetgegevens van de peilbuizen van Waternet beschikbaar op https://maps.waternet.nl/kaarten/peilbuizen.html
Figuur 5.1 C2/C3 pagina 19 laat een iets andere grondwaterstroming zijn dan figuur 3.2 P220 pagina 19. Dit is niet helemaal te verklaren uit de peilbuismetingen.
Figuur 5.3 C2/C3 paragraaf 5.2 pagina 20 sluit niet echt goed aan op figuur 4.2 linksboven P220 paragraaf 4.3 pagina 22, terwijl ze wel dezelfde situatie beschrijven. Figuur 5.3 laat een stijging zien tussen de twee kelders en figuur 4.3 een daling.
Figuur 5.5 C2/C3 paragraaf 5.3 pagina 21 en figuur 4.2 rechtsboven P220 paragraaf 4.3 pagina 22 laten hetzelfde zien.
Figuur 6.1 C2/C3 paragraaf 6.2 pagina 23 en figuur 5.2 linksonder P220 paragraaf 5.1 pagina 25, in beide gevallen de nieuw situatie met mitigerende maatregelen, laat ook weer hetzelfde zien. Tussen de kelders laat figuur 6.1 geen wijziging zien en figuur 5.2 een daling.

De mitigerende maatregelen bij beide kelders afzonderlijk lijken niet of niet goed met elkaar samen te werken. Het grote verschil in de kD waarden van de verschillende grindkoffers zal hier wel een rol in spelen. Het lijkt erop dat de kelder bij C2/C3 de grondwaterstand teveel verlaagt.
De effecten van de mitigerende maatregelen bij beide kelders is onduidelijk en moet opnieuw bekeken worden. De figuren 3.2 pagina 19 en 4.1 pagina 20 van P220, de eerste zonder en de tweede met kelders laten een verschil zien in de daling van de grondwaterstroming van -0,6, -0,7 en -0,8 zonder kelders naar -0.7, -0.8 en -0,9 met kelders.
Zoals al eerder opgemerkt, er is geen sprake van grondwaterneutrale kelders.

Volgens de hemelwater verordening moet er per m2 verharding minimaal 60 l hemelwater geborgen worden en binnen 60 uur afgevoerd. Op basis van de verhardingsopgave van 1605 m2 (de oppervlakte van kelder) is dan een berging van nodig van 96.300 l ofwel 96 m3. Dit wordt alleen genoemd, maar nergens in een regel opgenomen. In tegenstelling tot de daktuin die wel is opgenomen in de bouwregel 3.2 onder h.

5 Bereikbaarheid

In Toelichting paragraaf 6.4.1 Plangebied pagina 60 staat de tekst:
"Door de nieuwe auto ontsluiting aan de oostzijde tussen Parnassusweg 220 en de nieuwbouw zal het gebied ook beter bereikbaar worden voor fiets- en voetgangers".
Het is niet duidelijk wat hier bedoeld. Op de eerste plaats komt er geen nieuwe auto ontsluiting. De enige auto ontsluiting is de hellingbaan naar de Fred. Roeskestraat in het verlengde van de Strawinskylaan. Deze leidt tot de toegang tot: de parkeergarage van de Rechtbank voor employees, gedetineerde transporten, leveranciers en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte, de laad- en losplaats van het MCA, en de toegang van de parkeergarage van C2/C3.
Op de tweede plaats is aan de oostzijde tussen P220 en C2/C3 een openbare tuin voorzien en mogelijk een beeldentuin, dus zeker geen auto ontsluiting.
Ten opzichte van de huidige situatie zal er dan ook geen betere bereikbaarheid zijn voor fietsers en voetgangers. De bereikbaarheid voor fietsers blijft slecht. Er is namelijk geen fietspad tussen noordzijde van de Rechtbank en de hellingbaan. Fietsers en voetgangers maken gebruik van het trottoir, waar ook regelmatig geparkeerd wordt door de leveranciers van de Rechtbank.

Conclusie

Het bovenstaande geeft naar mijn mening voldoende aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan nog niet definitief vast te stellen maar eerst op een aantal punten aan te passen, te heroverwegen c.q. opnieuw te onderzoeken.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging.

Vriendelijk groet,



17 OKT. 2023

Gemeenteraad van Amsterdam

Directeur Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758

1000 CT AMSTERDAM

ASICC - #X800X0X#00#0000#

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Vereniging Irenebuurt Amsterdam

Datum 17 oktober 2023
Ons kenmerk
Behandeld door

Onderwerp Aanvullen van uw zienswijze n.a.v. ontwerpbestemmingsplan

Geachte heren

Op 13 oktober 2023 heb ik uw brief ontvangen. Met uw brief dient u namens de Vereniging Irenebuurt Amsterdam een pro forma zienswijze in naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiele herziening.

Hierbij stel ik u in de gelegenheid om binnen twee weken na verzenddatum van deze brief uw zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden.

De aanvulling van uw pro forma zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kan naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een (inhoudelijke aanvulling van een) zienswijze per e-mail in te dienen.

Ik meen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam, namens dezen

Directeur Ruimte en Duurzaamheid, namens deze

Teamleider team Juridische Planvorming

Vereniging Irenebuurt Amsterdam

Amsterdam, 30.10.2023

Gemeente Amsterdam
31 OKT. 2023
Ontvangen

directeur Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758

1000 CT Amsterdam.

Inzake: Het bestemmingsplan Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

Geachte directeur

De Vereniging Irenebuurt Amsterdam is van mening dat in het opgemeld plan en besluit onvoldoende is gekeken naar:

1. bouwhoogte
    a. maaiveld hoogte is niet correct en moet worden aangepast
    b. bezonning is onnodig minder daar de zichtlijn niet gerespecteerd wordt bouwhoogte 28,m hoog aan de Noordzijde, terwijl het middendeel 18,9 m heeft en aan de Noordzijde hoort te liggen om op een lijn naar de bouwhoogte 42,4 te komen
    c. afwijken bouwregels: installaties mogen niet op het dak en calamiteitswegen en toegang voor hulpdiensten moet inpandig of in het Zuidasgebied worden opgenomen en niet in woonbuurt of Fred Roeskestraat

2. parkeren
    a. auto's moet inpandig of in Zuidasgebied en niet in Fred Roeskestraat of woonbuurt
    b. fietsen, scooter moet inpandig of in Zuidasgebied en niet in Fred Roeskestraat of woonbuurt en zelfs dat wordt niet toegestaan tenzij er een handhavingskader is met budget en boetes

3. verkeersveiligheid en bereikbaarheid, het bestemmingsplan verwijst naar verkeersstudies van de Zuidas en gemeente zoals het Mobiliteitsplan, die niet of onvoldoende kijken naar ontwikkelingen op buurt en straat niveau, waar de situatie op zijn minst complex en onoverzichtelijk zijn, zo niet gevaarlijk, omdat er een school in het gebied is. Uitbreiding van bebouwing is onwenselijk totdat de groei van 40% van fietsverkeer op buurt en straat niveau in het Noordelijk Zuidasgebied om de Stationsingangen en het Museum is meegenomen in het wegen/fietspaden onderdelen

4. water dit is door de bewoners aangekaart bij de gemeente, Zuidas en Waternet en nu weer hier in zienswijzen, het gaat hier om zeer ingewikkelde materie: virtuele waterscheiding, meerdere polders, buurt samen met Watergraafsmeer en Bellamybuurt een put van Amsterdam; de Via verwijst naar de zienswijzen van bewoners

5. bewoners en gemeente zijn onvoldoende geïnformeerd bij de behandeling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) en van de Principenota, die hieraan vooraf ging, vastgesteld is door het College, stopgezet en rauwelijks is omgezet in een NvU, waarvan de vragen door de raadsleden onvoldoende besproken konden worden in de Raad, doordat alle aandacht uitging naar het Museum dat gecombineerd als één punt behandeld werd.

6. Punten 1 tot 4 zijn daardoor onvoldoende in de NvU gekomen. Verdere behandeling van deze partiele herziening moet deze vragen gesteld in de eerste termijn eerst beantwoorden. Temeer daar sleutelspelers uit de buurt zo onvoldoende gelegenheid hadden om te reageren op de Principe Nota om verschillende redenen en hun essentiële informatie over Kritische Prestatie Indicatoren zo niet bij de Raad en ambtenaren die deze partiële herziening terecht is gekomen, waardoor de NvU onjuist is of onjuist voorbereid en deze partiële herziening ook.

Duurzaam
bezorgd



Gemeente
Amsterdam
31 OKT. 2023

Ontvangen

Rd-1

AS1CC - #X8OOXOX#OO#OOOO#



Partner | Advocaat

T +31 20 795 31 95
M +31 6 21 25 35 28

Dentons Europe LLP
Gustav Mahlerplein 2
1082 MA Amsterdam
Postbus 75510
1070 AM Amsterdam

dentons.com

Gemeente Amsterdam
20 OKT. 2023
Ontvangen

AANTEKENEN

Het college van burgemeester en wethouders
p/a de directeur van Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum: 17 oktober 2023
Referentie: 0284231.0001/4925496

pro forma zienswijze inzake Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardenbesluit

Geachte leden van de Raad,
Geachte leden van het College,

Namens cliënte, **Stichting Hartwig Art Foundation** gevestigd aan de Amstelveenseweg 500 te (1081 KL) Amsterdam, dien ik middels dit schrijven tijdig een pro forma zienswijze in ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 (hierna: **"het Bestemmingsplan"**). De kennisgeving van het Bestemmingsplan is bijgevoegd als **bijlage 1.**

Inleidend bezwaar

Cliënte kan zich met het Bestemmingsplan in alle onderdelen niet verenigen en meent daarom dat het Bestemmingsplan in haar huidige vorm en inhoud niet vastgesteld kan worden. Cliënte verzoekt uw Raad en College deze pro forma zienswijze in behandeling te nemen en cliënte alsmede ondergetekende te berichten over de verdere behandeling daarvan. Cliënte ontvangt graag een termijn van **tenminste 4 weken** om deze pro forma zienswijze verder uit te werken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en de nog in te dienen aanvullende zienswijze, verzoekt cliënte uw Raad en College deze pro forma zienswijze ontvankelijk te verklaren en rekening te houden met de (aanvullende) zienswijze in de rest van de procedure. Cliënte ontvangt graag bericht van uw Raad en College voor het aanvullen van deze pro forma zienswijze, zoals hierboven genoemd.

LuatViet > Fernanda Lopes & Associados > Guevara & Gutierrez > Paz Horowitz Abogados > Sirote > Adepetun Caxton-Martins Agbor & Segun > Davis Brown > East African Law Chambers > Eric Silwamba, Jalasi and Linyama > Durham Jones & Pinegar > LEAD Advogados > For more information on the firms that have come together to form Dentons, go to dentons.com/legacyfirms

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen.
Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op dentons.com onder Legal Notices.

Erop vertrouwende u met het voorgaande voldoende te hebben bericht.

Hoogachtend,

Partner | Advocaat
Dentons Europe LLP

大成DENTONS

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 373505
6 september
2023

Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardenbesluit

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 110c van de Wet geluidhinder het volgende bekend:

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 11 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en het daarbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder vrijgegeven voor terinzagelegging.

Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het projectgebied Zuidas dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk gebied en ligt in de noordwesthoek van Zuidas en betreft uitsluitend het perceel gelegen aan de Fred. Roeskestraat 55.

Op 15 september 2021 is de Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling & nieuwbouw Parnascomplex vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten is het voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten binnen het gebied die zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische grondslag voor de ontwikkeling van een hybride gebouw met de bestemmingen wonen en kantoren, het zogenoemde "Parnascomplex". Het totale programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt maximaal 11.025 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het bestemmingsplan voorziet in een maximaal programma, maximale bouwhoogtes en binnen de hoofdbestemming Gemengd-1 is maximaal 6.475 m² BVO kantoren, maximaal 4.550 m² BVO wonen (maximum 12% woningen vrije sector en minimum 88% woningen middeldure huur) en een ondergrondse parkeergarage met maximaal 46 parkeerplekken toegestaan.

Hogere waarden

De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen ter plaatse van de gevels van enkele woningen worden overschreden. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vast te stellen. Deze hogere waarden hebben betrekking op wegverkeerlawaai van de Rijksweg A10, spoorweglawaai van de spoorlijn Schiphollijn en metrolawaai van de lijnen 50, 51 en 52. Op 11 juli 2023 heeft het college daarom ook het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder vrijgegeven voor terinzagelegging.

Crisis en herstelwet

Met ingang van 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen in Bijlage II (onderdeel Aa, nummer 3). Dit plangebied maakt onderdeel uit van het aangewezen gebied. Als gevolg daarvan is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn niet alle beroepsgronden zijn ingediend. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. Deze procedure is nu nog niet aan de orde.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 7 september 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Stadsloket Zuid, President Kennedylaan 923, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-zuid;

- het Stadsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-centrum.

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening is, met de daarop betrekking hebbende stukken (waaronder de bijlagen die gaan over het ontwerpbesluit hogere waarden), digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01.

Informatiebijeenkomst

Op donderdag 21 september tussen 19:00 uur en 20:30 uur vindt een informatiebijeenkomst plaats in het voormalige rechtbankgebouw aan de Parnassusweg 220 te Amsterdam. De bijeenkomst kan zonder aanmelding bezocht worden.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden kunnen worden ingebracht bij burgemeester en wethouders van Amsterdam. Per adres: de directeur van Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een zienswijze per e-mail in te dienen.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden, kan contact worden opgenomen telefoonnummer 14020.

Uw gegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing. Dit reglement kunt u raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam.

Amsterdam, 6 september 2023

Burgemeester en wethouders,

Peter Teesink

Gemeentesecretaris

Femke Halsema

burgemeester

DENTONS

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Gemeente
Amsterdam
20 OKT. 2023

Ontvangen

Dentons
Gustav Mahlerplein 2 1082MA AMSTERDAM The Netherlands

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Het college van burgemeesters en wethoude
directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000CT AMSTERDAM

3SJGTN8799996

Recommandé

NL

P2202

3SJGTN8799996

大成DENTONS

Partner | Advocaat

T +31 20 795 31 95
M +31 6 21 25 35 28

Dentons Europe LLP
Gustav Mahlerplein 2
1082 MA Amsterdam
Postbus 75510
1070 AM Amsterdam

dentons.com

PER AANGETEKENDE POST EN PER E-MAIL

Gemeenteraad van Amsterdam
p/a: directeur Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

tevens per mail:

Datum: 7 november 2023
Referentie: 0284231.0001/4946587
Uw referentie: ontwerpbestemmingsplan

Aanvullende zienswijze inzake ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en Ontwerp hogere waardenbesluit

Geachte leden van de Raad,

Namens cliënte, **Stichting Hartwig Art Foundation**, gevestigd aan de Amstelveenseweg 500 te (1081 KL) Amsterdam maak ik met dit schrijven gezien uw ontvangstbevestiging van 24 oktober 2023 (**bijlage 1**) tijdig gebruik van de mogelijkheid om haar pro forma zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en Ontwerp hogere waardenbesluit (hierna: **"het Ontwerpbestemmingsplan"**) aan te vullen. De eerder ingediende pro forma zienwijze tegen het Ontwerpbestemmingsplan is bij dit schrijven gevoegd als **bijlage 2**.

Inleidend

Cliënte is ontwikkelaar van een multimediaal museum voor hedendaagse kunst (werktitel: Museum of Contemporary Art for Amsterdam (hierna: **"MCA"**)) in het oude rechtbankgebouw aan de Parnassusweg 220 te Amsterdam. Dit museum is reeds in goede samenwerking met uw Raad en College planologisch mogelijk gemaakt via het inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan 'Zuidas – Parnas Parnassusweg 2020 partiële herziening' (vastgesteld op 6 oktober 2022). Het MCA is gelegen direct naast het plangebied van het Ontwerpbestemmingsplan.

Het Ontwerpbestemmingsplan voorziet kortgezegd in de ontwikkeling van een gebouw aan de Fred. Roeskestraat 55 dat gebruikt kan worden voor wonen en werken (hierna: **"het Parnascomplex"**). Cliënte juicht de verdere ontwikkeling en verdichting van de omgeving van het oude rechtbankgebouw van harte toe en is dan ook niet per se tegen de beoogde ontwikkeling van dit perceel. Zij heeft echter wel enkele zorgen met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan die zij graag middels deze zienwijze voor het voetlicht wil brengen. Zij licht deze zorgen voorts toe.

LuatViet > Fernanda Lopes & Associados > Guevara & Gutierrez > Paz Horowitz Abogados > Sirote > Adepetun Caxton-Martins Agbor & Segun > Davis Brown > East African Law Chambers > Eric Silwamba, Jalasi and Linyama > Durham Jones & Pinegar > LEAD Advogados > For more information on the firms that have come together to form Dentons, go to dentons.com/legacyfirms

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen.
Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op dentons.com onder Legal Notices.

Zorgen omtrent het Ontwerpbestemmingsplan

Geluidsbelasting expeditie MCA

Cliënte beoogt de bevoorrading van het MCA te laten plaatsvinden via de zuidkant van het perceel (overgang Parnassusweg/Fred. Roeskestraat). Deze wijze van bevoorrading is ook altijd het uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het MCA en hierom middels het bestemmingsplan 'Zuidas – Parnas Parnassusweg 2020 partiële herziening' mogelijk gemaakt. In het MCA zullen verschillende activiteiten plaatsvinden ten behoeve waarvan bevoorrading vereist is. In dat kader kan gedacht worden aan muziekinstallaties en instrumenten, audiovisuele techniek met inbegrip van verlichting, maar ook grote en soms kwetsbare voorwerpen van beeldende kunst. Het is gezien deze complexe aard van de bevoorrading voor de exploitatie van het MCA van groot belang dat de expeditie op flexibele wijze kan worden ingericht (qua ruimte en tijden).

Met het Ontwerpbestemmingsplan worden geluidsgevoelige functies (namelijk woningen) mogelijk gemaakt. Dit kan als gevolg hebben dat cliënte vanuit het oogpunt van geluidsbelasting – op grond van (thans) het Activiteitenbesluit – door de aanwezigheid van deze functies beperkt wordt in haar exploitatie. Zij maakt zich hierover ernstige zorgen, te meer nu het geluidsonderzoek 'Zuidas Parnascomplex in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid' van 13 december 2022 door Cauberg Huygen (hierna: **"het Geluidsonderzoek"**) geen rekening houdt met het gegeven dat er expeditie door MCA in de buurt van de woningen zal plaatsvinden. Voor de goede orde: het Geluidsonderzoek dient ter onderbouwing van het Ontwerpbestemmingsplan. Het is hierdoor dus onduidelijk of en in hoeverre het Ontwerpbestemmingsplan het MCA in haar exploitatie schaadt.

Cliënte zou uw College en Raad daarom willen verzoeken voor vaststelling van het Ontwerpbestemmingsplan een nieuw geluidsonderzoek te laten plaatsvinden en de op basis van dat onderzoek mogelijk vereiste maatregelen te incorporeren in het definitieve Ontwerpbestemmingsplan. Hierbij kan gedacht worden aan het vereisen van de realisatie van geluidswering of dove gevels. Op deze wijze kan enerzijds de positieve ontwikkeling van het Parnascomplex worden toegestaan en wordt cliënte anderzijds niet in haar bestaande rechten geschaad.

Locatie inritten en uitritten

De inritten en uitritten van het Parnascomplex mogen enkel worden gerealiseerd op gronden die zijn aangeduid met 'specifieke vorm van gemengd – 1', 'specifieke vorm van gemengd – 2', 'specifieke vorm van gemengd – 3'. Deze aanduidingen zijn echter steeds, zowel voor wat betreft de entrees van de parkeergarage, woningen als de kantoren, geheel buiten het bouwvlak gelegen. Hierdoor mogen de in- en uitritten niet in het gebouw zelf komen.

Cliënte wijst erop dat de in- en uitritten in dat geval mogelijk niet bruikbaar zijn en oppert de aanduiding deels ook tot binnen het bouwvlak door te trekken en vast te leggen dat de in- en uitritten uitsluitend aan de betreffende zijde mogen liggen.

Redactionele punten

Verder ziet cliënte een aantal punten van redactionele aard, dit betreft:

- Artikel 3.2 sub h: hier wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 18 meter, terwijl de maximale bouwhoogte van het bedoelde bouwdeel 18,9 meter betreft.
- Artikel 3.2 sub i: hier wordt een kapverbod in het leven geroepen bij de bouw van ondergrondse gebouwen voor bomen die binnen de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 6' gelegen zijn. Er zijn echter geen bomen binnen het gebied met deze aanduiding aanwezig, wel ten noorden daarvan. Daarmee is deze bepaling zinledig.
- Artikel 3.2 sub k, 3.4 aanhef, 3.6 sub a, 3.6 sub b en 6.3 lid 6 hier ontbreekt de verwijzing naar de regel of bepaling waar in de betreffende regel op wordt gedoeld.

Volgens cliënte zou het de duidelijkheid, uitvoerbaarheid en doelmatigheid van het Ontwerpbestemmingsplan ten goede komen deze kennelijke omissies te verhelpen en zij verzoekt uw College en Raad dit te doen.

Tot slot

Concluderend benadrukt cliënte nogmaals dat zij uitkijkt naar deze nieuwe buren, die de nodige levendigheid in dit gedeelte van de Zuidas kunnen brengen. Zij wil echter graag het MCA op een duurzame wijze kunnen exploiteren zonder dat dit tot overlast en hinder gaat leiden met alle spanningen van dien. Om uit te sluiten dat het MCA en het Parnascomplex op onprettige wijze met elkaar te maken zullen hebben, verzoekt cliënte u dus nader onderzoek te doen naar de geluidsbelasting als gevolg van de expeditie van MCA en waar nodig aanpassingen aan het Ontwerpbestemmingsplan door te voeren. Zij heeft daarnaast enkele punten van zorg omtrent de redactie van het Ontwerpbestemmingsplan.

Cliënte licht deze zienwijze graag nog toe in een te agenderen (commissie)raadsvergadering en staat bovendien open voor een gesprek over de situatie met initiatiefnemer, uw College, Raad en betrokken ambtenaren.

Hoogachtend,

Partner | Advocaat
Dentons Europe LLP

大成DENTONS

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Dentons Europe LLP

Postbus 75510
1070 AM Amsterdam

Datum 24 oktober 2023
Ons kenmerk
Behandeld door

Onderwerp Aanvullen van uw zienswijze n.a.v. ontwerpbestemmingsplan

Geachte

Op 20 oktober 2023 heb ik uw brief ontvangen. Met uw brief dient u namens Stichting Hartwig Art Foundation een pro forma zienswijze in naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiele herziening.

Hierbij stel ik u in de gelegenheid om binnen twee weken na verzenddatum van deze brief uw zienswijze aan te vullen met inhoudelijke gronden.

De aanvulling van uw pro forma zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kan naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een (inhoudelijke aanvulling van een) zienswijze per e-mail in te dienen.

Ik meen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam, namens dezen

Directeur Ruimte en Duurzaamheid, namens deze

Teamleider team Juridische Planvorming

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 2758
1000 CT Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

VERTROUWELIJK/PERSOONLIJK
Dentons Europe LLP

Postbus 75510
1070 AM Amsterdam

Datum	24 oktober 2023
Ons kenmerk	ontwerpbestemmingsplan
Uw kenmerk	Stichting Hartwig Art Foundation
Behandeld door	
Kopie aan	n.v.t.
Bijlage(n)	geen
Onderwerp	Ontvangstbevestiging van uw zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiele herziening.

Geachte

Wij hebben uw zienswijze, namens Stichting Hartwig Art Foundation op het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiele herziening, gedateerd op 17 oktober 2023, ontvangen. De ontvangen zienswijzen worden verwerkt en voorzien van een reactie opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zodra het college heeft ingestemd met de beantwoording van de zienswijzen en het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad, wordt u hier nader over geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam, namens dezen

Directeur Ruimte en Duurzaamheid, namens deze

Teamleider Juridische planvorming

大成DENTONS

Bijlage 2

大成 DENTONS

Partner | Advocaat

T +31 20 795 31 95
M +31 6 21 25 35 28

Dentons Europe LLP
Gustav Mahlerplein 2
1082 MA Amsterdam
Postbus 75510
1070 AM Amsterdam

dentons.com

AANTEKENEN

Het college van burgemeester en wethouders
p/a de directeur van Ruimte en Duurzaamheid
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum: 17 oktober 2023
Referentie: 0284231.0001/4925496

pro forma zienswijze inzake Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardenbesluit

Geachte leden van de Raad,
Geachte leden van het College,

Namens cliënte, **Stichting Hartwig Art Foundation** gevestigd aan de Amstelveenseweg 500 te (1081 KL) Amsterdam, dien ik middels dit schrijven tijdig een pro forma zienswijze in ten aanzien van het ontwerp-bestemmingsplan "Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 (hierna: **"het Bestemmingsplan"**). De kennisgeving van het Bestemmingsplan is bijgevoegd als **bijlage 1.**

Inleidend bezwaar

Cliënte kan zich met het Bestemmingsplan in alle onderdelen niet verenigen en meent daarom dat het Bestemmingsplan in haar huidige vorm en inhoud niet vastgesteld kan worden. Cliënte verzoekt uw Raad en College deze pro forma zienswijze in behandeling te nemen en cliënte alsmede ondergetekende te berichten over de verdere behandeling daarvan. Cliënte ontvangt graag een termijn van **tenminste 4 weken** om deze pro forma zienswijze verder uit te werken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, en de nog in te dienen aanvullende zienswijze, verzoekt cliënte uw Raad en College deze pro forma zienswijze ontvankelijk te verklaren en rekening te houden met de (aanvullende) zienswijze in de rest van de procedure. Cliënte ontvangt graag bericht van uw Raad en College voor het aanvullen van deze pro forma zienswijze, zoals hierboven genoemd.

LuatViet > Fernanda Lopes & Associados > Guevara & Gutierrez > Paz Horowitz Abogados > Sirote > Adepetun Caxton-Martins Agbor & Segun > Davis Brown > East African Law Chambers > Eric Silwamba, Jalasi and Linyama > Durham Jones & Pinegar > LEAD Advogados > For more information on the firms that have come together to form Dentons, go to dentons.com/legacyfirms

Dentons Europe LLP is een wereldwijde aanbieder van juridische diensten aan cliënten over de hele wereld door middel van aangesloten kantoren en deelnemingen Dentons Europe LLP is een limited liability partnership geregistreerd in Engeland en Wales met als doel de uitoefening van de rechtspraktijk, daaronder begrepen de advocatuur, het notariaat en de fiscale praktijk, en is gevestigd te Amsterdam en ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73505323. De Dentons Europe Region Terms of Business, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, zijn van toepassing en zijn op verzoek beschikbaar. Kijk op dentons.com onder Legal Notices.

Erop vertrouwende u met het voorgaande voldoende te hebben bericht.

Hoogachtend,

Partner | Advocaat
Dentons Europe LLP

大成DENTONS

Bijlage 1

Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 373505
6 september
2023

Ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en ontwerp hogere waardenbesluit

Burgemeester en wethouders van Amsterdam maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 110c van de Wet geluidhinder het volgende bekend:

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 11 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en het daarbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder vrijgegeven voor terinzagelegging.

Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het projectgebied Zuidas dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk gebied en ligt in de noordwesthoek van Zuidas en betreft uitsluitend het perceel gelegen aan de Fred. Roeskestraat 55.

Op 15 september 2021 is de Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling & nieuwbouw Parnascomplex vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van deze Nota van Uitgangspunten is het voorliggend ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten binnen het gebied die zijn vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische grondslag voor de ontwikkeling van een hybride gebouw met de bestemmingen wonen en kantoren, het zogenoemde "Parnascomplex". Het totale programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt bedraagt maximaal 11.025 m² bruto vloeroppervlak (BVO). Het bestemmingsplan voorziet in een maximaal programma, maximale bouwhoogtes en binnen de hoofdbestemming Gemengd-1 is maximaal 6.475 m² BVO kantoren, maximaal 4.550 m² BVO wonen (maximum 12% woningen vrije sector en minimum 88% woningen middeldure huur) en een ondergrondse parkeergarage met maximaal 46 parkeerplekken toegestaan.

Hogere waarden

De voorkeurswaarden voor geluid zoals aangegeven in de Wet geluidhinder zullen ter plaatse van de gevels van enkele woningen worden overschreden. Omdat geluidreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend dan wel bezwaarlijk zijn, is het noodzakelijk om hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vast te stellen. Deze hogere waarden hebben betrekking op wegverkeerlawaai van de Rijksweg A10, spoorweglawaai van de spoorlijn Schiphollijn en metrolawaai van de lijnen 50, 51 en 52. Op 11 juli 2023 heeft het college daarom ook het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder vrijgegeven voor terinzagelegging.

Crisis en herstelwet

Met ingang van 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen in Bijlage II (onderdeel Aa, nummer 3). Dit plangebied maakt onderdeel uit van het aangewezen gebied. Als gevolg daarvan is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn niet alle beroepsgronden zijn ingediend. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld. Deze procedure is nu nog niet aan de orde.

Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening en het hierbij behorende ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden liggen met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 7 september 2023 gedurende een termijn van zes weken ter inzage op de volgende adressen:

- Stadsloket Zuid, President Kennedylaan 923, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-zuid;

Gemeente Amsterdam

- het Stadsloket van het stadhuis, Amstel 1, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op www.amsterdam.nl/adressengids/stadsloketten/stadsloket-centrum.

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening is, met de daarop betrekking hebbende stukken (waaronder de bijlagen die gaan over het ontwerpbesluit hogere waarden), digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01.

Informatiebijeenkomst

Op donderdag 21 september tussen 19:00 uur en 20:30 uur vindt een informatiebijeenkomst plaats in het voormalige rechtbankgebouw aan de Parnassusweg 220 te Amsterdam. De bijeenkomst kan zonder aanmelding bezocht worden.

Zienswijzen

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres: directeur Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Gedurende bovengenoemde termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam. Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden kunnen worden ingebracht bij burgemeester en wethouders van Amsterdam. Per adres: de directeur van Ruimte en Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

Het is niet mogelijk om een zienswijze per e-mail in te dienen.

Voor het indienen van mondelinge zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden, kan contact worden opgenomen met r

Uw gegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing. Dit reglement kunt u raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam.

Amsterdam, 6 september 2023

Burgemeester en wethouders,

Peter Teesink

Gemeentesecretaris

Femke Halsema

burgemeester

Zienswijze

Van:

Aan:
Afdeling Ruimte en Duurzaamheid
t.a.v.
Postbus 2758
1000 CT Amsterdam

Datum:
Amsterdam, 12-10-2023

Betreft:
Zienswijze tegen bestemmingsplan Zuid-As, Parnas, Fred. Roeskestraat 55
Het voorgenomen plan of besluit waarover u een zienswijze indient.
Ruimtelijkeplannen.nl, Fred. Roeskestraat 55, 1076EC Amsterdam.

Dossiernummer:
Plantype: bestemmingsplan
Overheid: Gemeentelijke overheid
Plan: NL.IMRO.0363.K2208BPGST-OW01
Planstatus: Ontwerp

Mijn Zienswijze bij planologische ontwikkeling, voorgenomen besluit of ontwerp besluit.
Ik beschrijf in mijn Zienswijze met welke punten ik het niet eens ben en waarom.
Door de plannen heb ik planschade, wat leidt tot planschadevergoeding of nadeelcompensatie.

Zienswijze

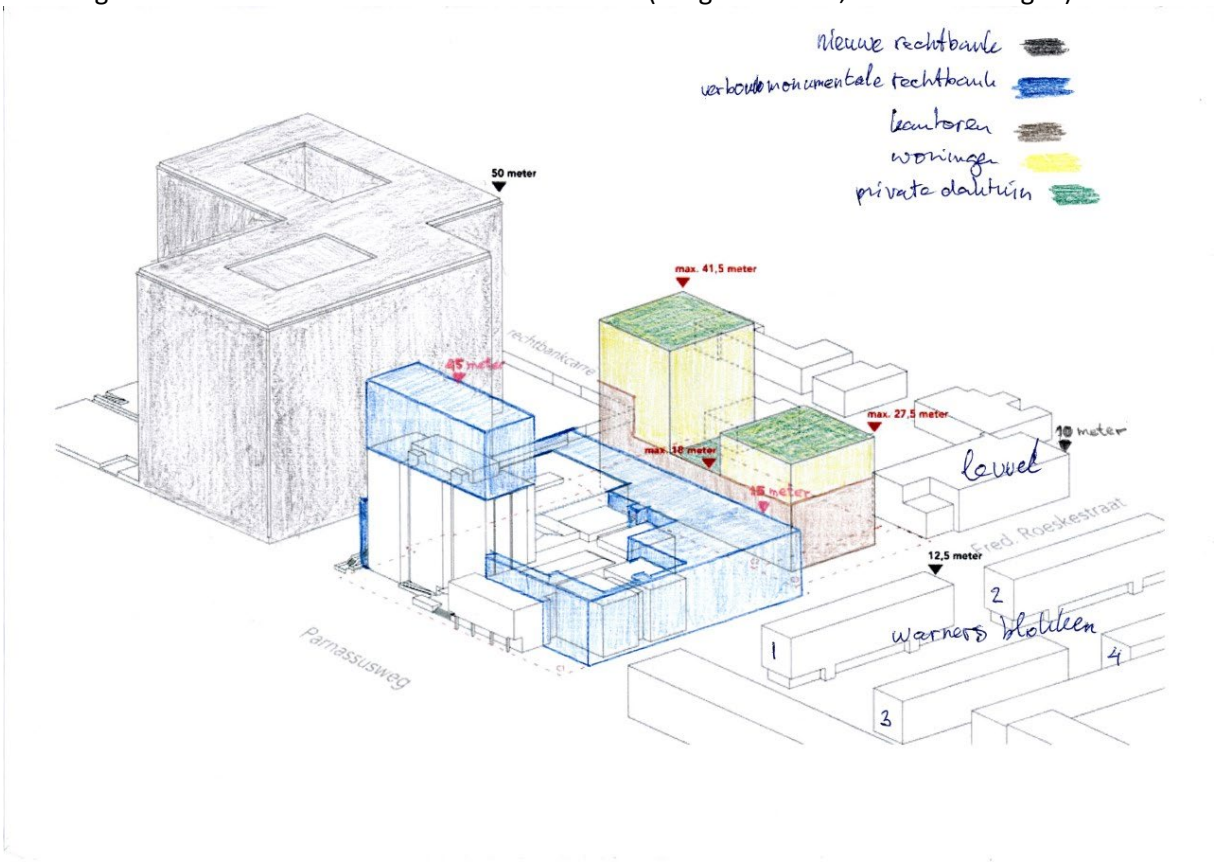
1. Bezonning
   Het voornemen is om een U-vormig gebouw te realiseren, waarbij de zuidkant 42,4m hoog wordt en de noordkant 28,4m hoog wordt.
   Voorheen stond er de Tijdelijke Rechtbank met een hoogte van 5 verdiepingen, zo'n 15 m.
   Door de extra hoogte wordt er veel direct zonlicht van mij afgenomen.

2. Woonruimte
   In het kader A10, Beethovenstraat, Prinses Irenestraat, Fred. Roeskestraat, Amstelveenseweg is er geen enkele woonruimte. Merkwaardig dat op het terrein waar kantoren stonden, nu ook woonruimte gerealiseerd gaat worden. Dit is een doorbreking van een trend, omdat op de prinses Irenestraat/Beethovenlaan, waar 4 gebouwen staan, te weten:
   1. Beethovenstraat 200 (Nationale Postcode Loterij, Vriendenloterij, Goede Doelen Loterij), Het gebouw Beethovenstraat 200 is herbouwd en op ongeveer dezelfde hoogte gebleven;
   2. Prinses Irenestraat 37 (Strawinsky huis), Prinses Irenestraat 37 is herbouwd en op dezelfde hoogte gebleven, 3 verdiepingen hoog;
   3. Notariskantoor Hartman Strawinskylaan 10;
   4. Prinses Irenestraat 59, herbouw Prinses Irenestraat 59 is herbouwd en er is 1 verdieping extra opgekomen.

   Op de 3 herbouwde gebouwen is geen woonruimte gerealiseerd.
   Door de geplande woonlagen op Fred. Roeskestraat 55, onderkant 4 kantoorlagen en daar bovenop 7 en 3 woonlagen. Het wordt daardoor hoger dan de Oude Rechtbank op Parnassusweg 220.

3. Herontwerp woonlagen
   Nu is het ontwerp 7 woonlagen aan de zuidkant en 3 woonlagen aan de noordkant.
   Echter kunnen de 7 zuidelijke woonlagen naar 5 woonlagen worden teruggebracht en het middelste deel, wat nu onbebouwd is kan voorzien worden door 3 woonlagen en het noordelijke deel kan van 3 woonlagen naar 1 woonlaag worden teruggebracht.
   Hierdoor wordt de woonlagen zo'n 2 verdiepingen verlaagd, ongeveer 7 m, van 42 m naar 35 m, waardoor de er een betere bezonning kan optreden.
   Zie Foto 3: Trapsgewijze van verdiepingen op de Zuid-as.

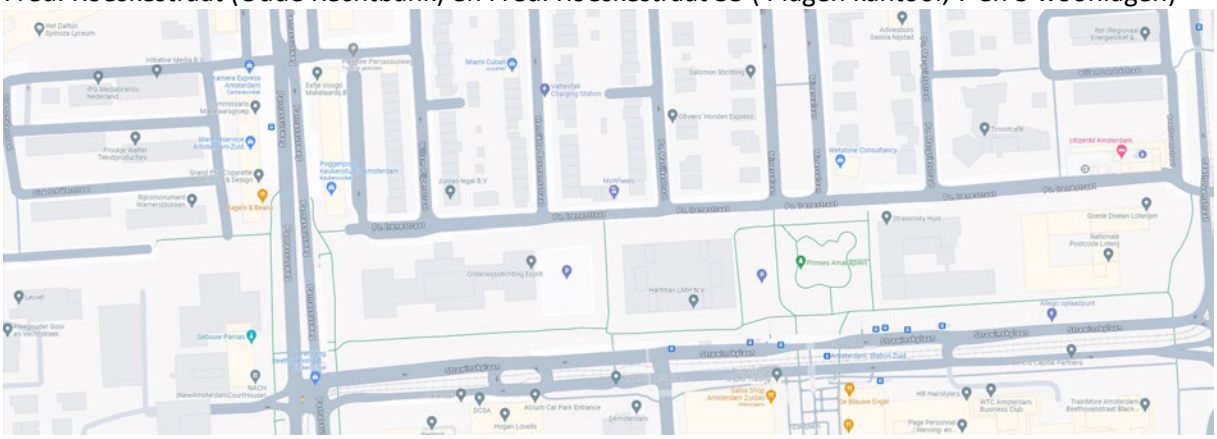
Tekening 1: Oude Rechtbank en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen)



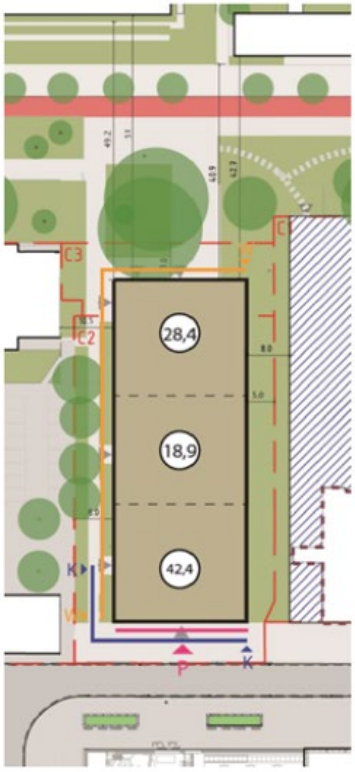
Tekening 2: Oude Rechtbank en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen



Tekening 3: Plattegrond Irenestraat (4 kantoorbebouwen) en
Fred. Roeskestraat (Oude Rechtbank) en Fred. Roeskestraat 55 (4 lagen kantoor, 7 en 3 woonlagen)



Tekening 4: Fred. Roeskestraat 55



Bouwvlak
18 Bouwhoogten
Kavelgrenzen: kavels C2 en C3
Te behouden bomen
Voetgangers routes
Zoekgebied hoofdingang woningen
Zoekgebied hoofdingang kantoren
Zoekgebied ingang parkeren Inpandig
Uiterste contouren culturele bestemming C1

Situatietekening plangebied (bron: Gemeente Amsterdam, d.d. juni 2023)

Tekening 5: Te realiseren kantoor en woonlagen

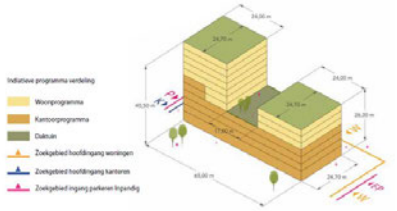
Programma

Het maximale programma voor het Parnascomplex bedraagt 11.025 m² BVO bovengronds. Het programma is als volgt verdeeld:

- kantoren uitsluitend in de eerste tot en met vierde bouwlaag en tot maximaal de zesde bouwlaag aan de zuidzijde: 6.475 m² BVO
- wonen, verdeeld over twee opbouwen: 4.550 m² BVO

De mix van woningtypes is als volgt:

- 12% van het aantal woningen vrije sector;
- 88% van het aantal woningen marktconforme middeldure huur, met een minimale gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning.
- Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam.



Indicatieve programma verdeling (bron: Nota van Uitgangspunten, d.d. juni 2021) genoemde bouwhoogten ten opzichte van maaiveld

Bouwvolumes

- Er wordt op de kavels C2 en C3 één bouwvolume met twee opbouwen gerealiseerd;
- De hoofdentrees van de nieuwe bouwvolumes bevinden zich in het op de kaart aangegeven zoekgebied;
- Het dak van de vierde bouwlaag is bestemd voor een gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van het Parnascomplex. Aan deze tuin mogen uitsluitend woningen gesitueerd zijn.

Verdiepingshoogte

- De minimale netto verdiepingshoogte van de plint is 4 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van kantoor verdiepingen is 3,8 meter;
- De minimale bruto verdiepingshoogte van woonverdiepingen is 3,3 meter.

Autoparkeren

- De parkeernormen uit de Nota Parkeernormen auto (8 juni 2017 met een vastgestelde wijziging op 29 november 2017) zijn van toepassing, met inachtneming van het maximum aantal parkeerplekken als onder de derde bullit is vermeld;
- Het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld (kavels C2 en C3) is niet toegestaan;
- De nieuwe parkeergarage in de kelder (waarvoor een binnenplanse afwijking is vereist op grond van de regels van het bestemmingsplan) met maximaal 46 parkeerplekken ligt volledig ondergronds onder het Parnascomplex binnen de aangegeven rooilijnen van het bouwvolume;
- Bijbehorende elementen van de parkeergarage, zoals hellingbaan, bufferzone en vlakstand worden allen inpandig, binnen de rooilijn opgenomen;
- De entree naar de parkeergarage wordt ontsloten vanaf het rechtbankcarré binnen de op de kaart aan de zuidzijde aangegeven zone.

Fiets- en scooterparkeren

- Fiets- en scooterparkeren moet voldoen aan de nota Parkeernormen Fiets en Scooter, d.d. 19 maart 2018 en het Bouwbesluit;
- Fietsen en scooters voor bewoners worden op eigen terrein, inpandig opgelost, bij voorkeur in de kelder;
- Parkeren van fietsen en scooters voor kantoormedewerkers en hun bezoekers wordt op eigen terrein, inpandig opgelost.

Foto 1: Situatie 2016-2022

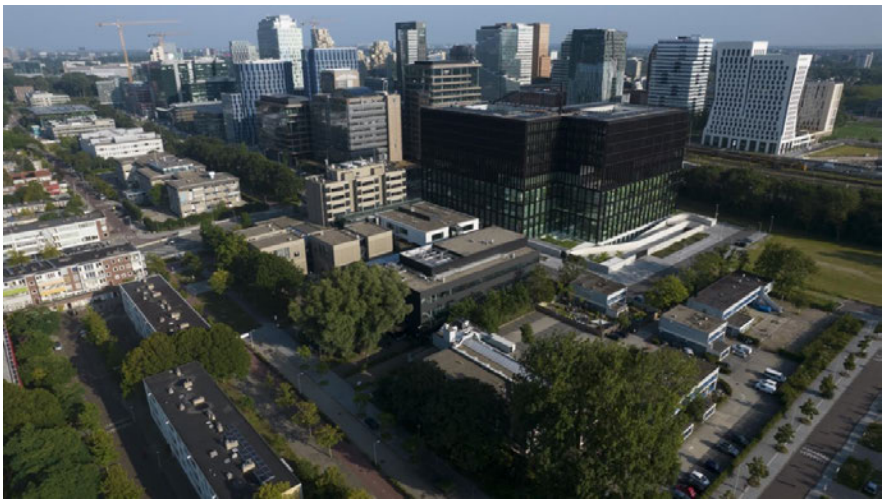
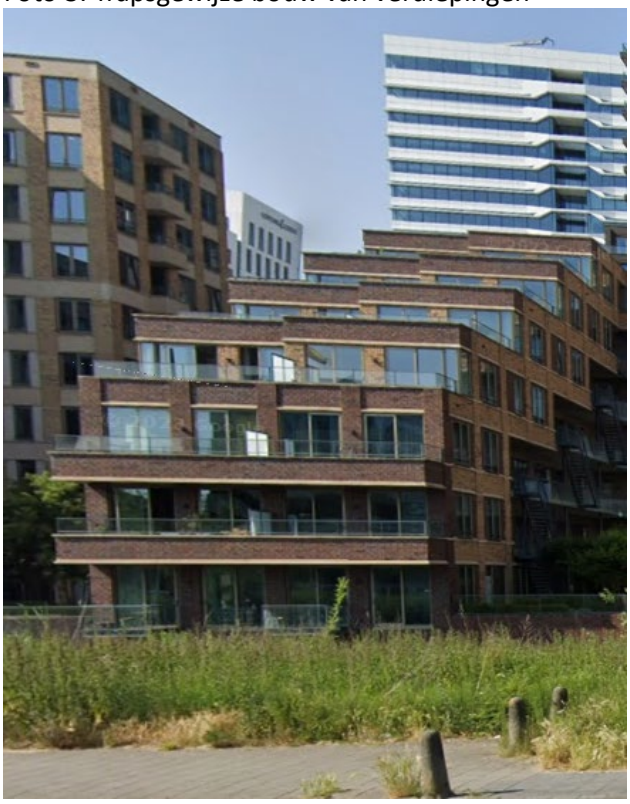


Foto 2: Situatie plan na 2023



Foto 3: Trapsgewijze bouw van verdiepingen



Conclusie
Het bestemmingsplan Parnas-Zuidas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening is een postzegelbestemmingsplan, waar geen nieuwe grootschalige ontwikkeling of nieuwe beleidslijnen mogelijk worden gemaakt. Dit is een citaat uit het bestemmingsplan.

De 3 zienswijzen: 1. Bezonning, 2. Woonruimte en 3. Herontwerp woonlagen, geven een duidelijk beeld van mijn bezwaren. Er zijn meer bezwaren, maar deze 3 zienswijzen staan bovenaan.
De tekeningen en foto's geven een zienswijze zoals is dat zie vanuit mijn appartement en voor de omringende buurt.

Met vriendelijke groet,