Nummer VN2024-000979
Directie Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 13 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B11

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen besluit hogere waarden Wet geluidhinder en bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening'

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder geen zienswijzen zijn ingebracht;

2. Hogere waarden als gevolg van het wegverkeerslawaai en spoorweglawaai als bedoeld in de Wet geluidhinder aan adres Fred Roeskestraat 55, kadastraal object gemeente Amsterdam sectie AB, nummer 2148 en sectie AB, nummer 3003, vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening', zoals opgenomen in bijgevoegd besluit hogere waarden;

3. in te stemmen met de bijgevoegde (concept) raadsvoordracht waarin aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid;

b. de 13 zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening';

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

3. Het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening', bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2208BPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2021-04-20;

4. Kennis te nemen dat het college d.d. 13 februari 2023 een hogere waarden besluit heeft genomen bijbehorend bij voorliggend bestemmingsplan om o.a. woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder;

5. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Zuidas- de Flanken hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

7. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de raadsvoordracht tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' en stelt het bijbehorend besluit hogere waarden vast. De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling op de kavel Fred Roeskestraat 55 bestaat uit maximaal 11.025 m2 BVO bovengronds, waarvan 6.475 m² BVO kantoren, 4.550 m² wonen en een ondergrondse parkeergarage. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de geluidzones van snelwegen, lokale wegen, spoorwegen en metrolijnen vindt er overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde, waardoor het vaststellen van hogere grenswaarden nodig is.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Voorliggend (postzegel)bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor een hybride gebouw met de bestemmingen wonen en werken, hierna ook te noemen het "Parnascomplex" aan de Fred Roeskestraat 55 (de kavel van de voormalige tijdelijke rechtbank, die inmiddels gedemonteerd is, waardoor er nu sprake is van een braakliggend terrein). Deze ontwikkeling komt voort uit eerdere afspraken gemaakt tussen gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) in een anterieure samenwerkingsovereenkomst (2014) inzake de herhuisvesting van de rechtbank Amsterdam en waarmee de gemeenteraad in december 2014 is akkoord gegaan.

Dit bestemmingsplan is door het Rijksvastgoedbedrijf opgesteld, waarbij de gemeente de bestuurlijke besluitvorming organiseert. Met het RVB is het kostenverhaal geregeld middels een anterieure overeenkomst, waarmee de (ambtelijke) proceskosten voor rekening zijn van het RVB.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen. In september 2021 is in samenspraak met initiatiefnemer,RVB, een Nota van Uitgangspunten (NvU) vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is op basis van deze NvU opgesteld.

Begrenzing plangebied

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

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?

Voorliggend bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' vervangt het bestemmingsplan Zuidas-Parnas uit 2015, uitsluitend voor wat betreft de gronden zoals aangegeven op de verbeelding. Het gaat daarbij alleen om het plangebied van het voormalige (reeds gedemonteerde) tijdelijke rechtbankgebouw aan de Fred Roeskestraat 55.

Het bestemmingsplan is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en vormt een nieuw juridisch-planologische kader.

Het bestemmingsplan biedt een bestemming Gemengd voor het op de kavels gewenste Parnascomplex (kantoren en wonen). Het maximale programma in dit bestemmingsplan voor het Parnascomplex bedraagt 11.025 m² BVO bovengronds. Het programma is als volgt verdeeld:

• 6.475 m² BVO kantoren, uitsluitend in de eerste tot en met de vierde en deels vijfde en zesde bouwlaag;

• Wonen:

- Maximum bruto vloeroppervlak: 4.550 m²;

- Maximum aantal woningen vrije sector: 12%;

- Minimum aantal woningen middeldure huur met een minimum gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning: 88%;

- Situering: uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag;

- Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam;

• Ondergrondse parkeergarage met maximaal 46 parkeerplekken.

Programma en ruimtelijk plan

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal 11.025 m2 BVO bovengronds, waarvan maximaal 6.475 m² BVO kantoren, maximaal 4.550 m² wonen (maximum aantal woningen vrije sector: 12% en minimum aantal woningen middeldure huur met een minimum gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning: 88%, indicatief zijn dit ongeveer 75 woningen) en een ondergrondse parkeergarage met maximaal 46 parkeerplekken.

Eerdere besluitvorming

In de Visie Zuidas 2016, vastgesteld d.d. 5 oktober 2016 door de raad, is opgenomen dat Parnas een gemengd milieu van wonen en werken moet worden. Met deze ontwikkeling, waarin woningen worden mogelijk gemaakt, wordt de start gemaakt van deze menging van programma.

In december 2019 heeft het college de principenota voor de gebiedsontwikkeling van het Zuidas-deelgebied Parnas vastgesteld. De kavels C2, C3 (het plangebied van onderhavig bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening') maken onderdeel uit van dit deelgebied. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Principenota.

De kavels zijn onderdeel van de Anterieure Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2014 tussen de gemeente en het RVB, die de basis vormt voor de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank en het afstoten door het RVB van het voormalige rechtbankgebouw (C1) en de kavels van de tijdelijke rechtbank (C2 en C3). Met het oog op de verwerving van het voormalig rechtbankgebouw door de gemeente ten behoeve van de vestiging van het museuminitiatief van de Hartwig Art Foundation in het voormalig rechtbankgebouw (C1), hebben RVB en gemeente afspraken gemaakt in het kader van een mediationprocedure tussen RVB en gemeente, die geresulteerd heeft in een vaststellingsovereenkomst. In deze vaststellingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de verkoop van het voormalig

rechtbankgebouw C1 aan de gemeente en de invulling en verkoop van C2 en C3. Om deze reden was in de raadsvergadering van september 2021 de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten (NvU) onderdeel van een breder besluit, waarbij de raad ook om instemming werd gevraagd op de verwerving van het voormalige rechtbankgebouw ten behoeve van voormeld museuminitiatief.

De instemming van de gemeenteraad met de NvU was een voorwaarde van het RVB, waarna tot levering van het voormalige rechtbankgebouw over kon worden gegaan.

In september 2021 is in samenspraak met het RVB, een NvU vastgesteld door de raad. Het RVB is voornemens om het eeuwigdurend, afgekochte erfpachtrecht van de kavels te verkopen zodat hier het Parnascomplex, zijnde een hybride gebouw met verschillende functionaliteiten (wonen en kantoren) die samen een eenheid vormen, kan worden gerealiseerd. De bloot-eigendom van de kavels C2 en C3 wordt vervolgens om niet door het RVB aan de gemeente geleverd. Afspraak tussen gemeente en het RVB is dat het RVB de openbare uitgifteprocedure doet. Kavel C2 betreft Rijksgrond en C3 betreft openbare (gemeente)grond. De NvU is 1 op 1 vertaald in het bestemmingsplan.

Eind 2021 heeft het RVB een openbare uitgifteprocedure gestart voor deze ontwikkeling op basis van de NvU. In het voorjaar 2022 heeft het RVB niet tot gunning over kunnen gaan, doordat de biedingen van geïnteresseerde ontwikkelaars te veel afweken van wat vooraf door een onafhankelijk taxateur werd ingeschat als een reële marktconforme prijs. Het RVB heeft een marktonderzoek uitgevoerd waaruit op hoofdlijnen naar voren kwam dat de inschrijvingen lager dan verwacht waren onder meer vanwege een ontbrekend vastgesteld bestemmingsplan t.b.v. de ontwikkeling. Daarom heeft het RVB besloten eerst de wijziging van het bestemmingsplan te bewerkstellingen op basis van de NvU. Hierna zal het RVB een nieuwe verkoop openbare uitgifteprocedure opstarten.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied Zuidas. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders (o.a. Woonagenda 2025, Visie Zuidas 2016, Kantorenplan 2019-2026) opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

Het woningbouwprogramma voor 'Zuidas Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' voorziet in 4.550 m² BVO wonen, verdeeld over twee opbouwen en uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag.

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 oppervlakte van 40 m² GBO per woning;

- Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam.

Op grond van spelregel 4 van de spelregels voor woningbouwprogrammering wordt afgezien van de 40-40-20 regel. Spelregel 4 luidt: *Zuidas: hiervoor ligt een globaal investeringsbesluit. Er wordt een nieuw kaderbesluit voorbereid dat tegemoet komt aan het stedelijk gewenste woningbouwprogramma met een nadruk op 40% sociale huur.*

Deze ontwikkeling in het bestemmingsplan loopt voorop in de totale gebiedsontwikkeling van Zuidas-Parnas waar voor het totaal wel 40-40-20 uitgangspunt blijft. Op grond van het voorgaande is het voorliggende bestemmingsplan in lijn met de geldende stedelijke kaders opgesteld.

- Parkeren

Er zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan maximaal 92 parkeerplaatsen toegestaan. Op grond van het voorliggende bestemmingsplan zullen voor de functies wonen en kantoren in totaal maximaal 46 parkeerplaatsen toegestaan zijn. Dit aantal parkeerplaatsen is conform reeds eerder gemaakte afspraken met het RVB in een vaststellingsovereenkomst uit 2021 en was reeds opgenomen in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de raad op 15 september 2021 . Deze parkeerplaatsen zullen in een ondergrondse parkeergarage moeten komen. Voor deze ondergrondse parkeergarage is een geohydrologisch onderzoek door Tauw uitgevoerd, waarbij in kaart is gebracht welke maatregelen vereist zijn om grondwaterneutraal te kunnen bouwen conform het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'. In het voorliggende bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken t.b.v. het realiseren van een kelder (parkeergarage), zodra met een geohydrologisch rapport is aangetoond dat grondwaterneutraal gebouwd zal worden. Dit zal t.z.t. in de omgevingsvergunning exact bepaald en geregeld worden.

De parkeernormen zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan zijn in overeenstemming met de Nota Parkeernormen Auto.

In het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar is het verminderen van het aantal parkeerplekken voor auto's t.b.v. de kantoorfunctie één van de uitgangspunten. Doordat het hier gaat om een ontwikkeling, waarvan de kaders en uitgangspunten reeds voor vaststelling van het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar zijn vastgesteld, is hierin nog niet uitgegaan van het verminderen van het aantal parkeerplekken voor auto's.

In de regels is tevens opgenomen dat voldaan moet worden aan de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018. Afhankelijk van de precieze grootte en aantal woningen zal t.z.t. in de omgevingsvergunning bepaald worden hoeveel fietsparkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Er is een quickscan natuur uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen nader natuuronderzoek vereist is. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat de bestaande bomen in de directe

omgeving van het plangebied allen behouden dienen te blijven. Dit is ook opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

- Stikstof

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd door Tauw met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator (versie 2022). De volgende maximum bijdragen zijn berekend:

- 0,00 mol/ha/jaar voor de aanlegfase
- 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase (de beoogde situatie)

Daarmee zijn er voor de aanlegfase en gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van het voorliggende bestemmingsplan en is er voor het aspect stikstofdepositie geen sprake van vergunningplicht voor het Parnascomplex in het kader van de Wet natuurbescherming.

- Duurzaamheid

Om het gebouw een lange levensduur te kunnen geven en in de toekomst andere functies mogelijk te maken wordt flexibel en aanpasbaar ontwerpen gestimuleerd. Ook het gebruik van duurzame materialen met een lage milieudruk wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Het gebouw zal minimaal moeten voldoen aan het keurmerk BREEAM Excellent of een gelijkwaardig certificaat, waarbij extra belang aan mobiliteit, energie en waterberging wordt gehecht. Afvalinzameling voor kantoren wordt inpandig opgelost.

Het onbebouwde dakdeel van het kantooronderbouw op de vierde verdieping, tussen de woonblokken, wordt omgevormd tot een collectieve groene tuin voor de bewoners.

Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de ambitie zoals verwoord in het Plan voor de groene Zuidas.

- Warmte en energie

Het gebouw zal hoogstwaarschijnlijk op stadsverwarming aangesloten worden. Gemeente en RVB zijn hierover nog in overleg. De eis voor nieuwbouw is dat voldaan moet worden aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

- Planschade

Er is een planschaderisicoanalyse opgesteld in opdracht van het RVB. De gemeente kent deze planschaderisicoanalyse niet. Ten aanzien van het planschaderisico zijn afspraken opgenomen in de anterieure overeenkomst, waardoor eventuele planschade volledig voor rekening van het RVB komt. Het risico op eventuele planschade is hiermee volledig afgedekt.

- Onderzoeken

Naar aanleiding van het uitgevoerde windhinderonderzoek door Peutz is nog een aanvullend onderzoek door Peutz uitgevoerd, waarin specifiek ingegaan is op de windbelasting op de hoekzones van het naastgelegen gebouw aan de Fred Roeskestraat 71/73 (gebouw van Levvel). Uit dit aanvullend onderzoek blijkt dat de windbelasting aan de norm voldoet en dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening ook op het gebied van windhinder.

In de regels van het bestemmingsplan is een nadere eisen regeling opgenomen, waarin is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte

van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. Dit biedt de mogelijkheid om t.z.t. bij de aanvraag omgevingsvergunning indien nodig maatregelen te eisen ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder.

Bestuurlijke prioriteit

Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de ambities om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. Het bestemmingsplan voorziet in een woonprogramma van circa 75 woningen en een kantoorprogramma.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6 tweede lid, sub a, onder 1, Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, tot het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Artikel 3.1 , eerste lid, Wet ruimtelijke ordening

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Wet geluidhinder (Wgh), artikel 110a en 110c.

Het college is bevoegd een hogere grenswaarde vast te stellen als deze betrekking heeft op de aanleg of wijziging van een geluidzone van een niet-regionaal industrieterrein, de aanleg of reconstructie van lokale wegen en bij het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Alvorens hogere waarden worden vastgesteld wordt een ontwerp ervan ter inzage gelegd door het college.

Gemeentewet, artikel 82 jo artikel 11 tweede lid onder a van het Regelement van orde gemeenteraad en raadscommissie Amsterdam:

De commissie is belast met het voorbereiden van de besluitvorming door de raad.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1 jo, artikel 2.2 en 2.4 (procedurele versnellingen).

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennisnemen dat naar aanleiding van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder geen zienswijzen zijn ingebracht.

Het ontwerpbesluit hogere waarden heeft ter inzage gelegen vanaf 6 september 2023 tot en met 18 oktober 2023. Er zijn op dit ontwerpbesluit hogere waarden geen zienswijzen naar voren gebracht.

Ad 2. Vaststellen van hogere waarden

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van wegverkeersgeluid en spoorweglawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde nodig is. Conform het Amsterdamse geluidbeleid wordt in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Het Besluit hogere waarden is bijgevoegd als bijlage.

Na vaststelling door het college wordt het besluit hogere waarden Wet geluidhinder gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' ter inzage gelegd. Dit gebeurt door een exemplaar van het besluit hogere waarden beschikbaar te stellen aan de balie van het stadsloket. De terinzagelegging wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Gedurende de terinzagelegging kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Aangezien er geen zienswijzen op zijn ontvangen, is het niet de verwachting dat beroep wordt ingesteld tegen het besluit hogere waarden.

Ad 3. Instemmen met (concept)raadsvoordracht

Ad 1a. Kennisnemen van het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid.

Stadsdeel Zuid is conform de hierover gemaakte afspraken en in lijn met de Verordening op het lokaal bestuur, in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het concept ontwerp bestemmingsplan. Het advies van het Dagelijks bestuur (DB) van Stadsdeel Zuid luidt:

'Het Dagelijks Bestuur van Zuid (DB) heeft kennis genomen van het advies van stadsdeelcommissie Zuid en adviseert positief over het voorgelegde plan en de voorgestelde publieksfuncties in de plinten.

Het DB merkt ten aanzien van het Aanvullend meerderheidsadvies van de SDC op dat tijdens de vergadering van de SDC door de portefeuillehouder reeds is toegelicht dat de woningcategorieën al in de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad zijn bepaald en dat het advies dan ook niet op dat onderdeel kan slaan.

Daarnaast merkt het DB op dat het onderdeel van het Aanvullend meerderheidsadvies van de SDC dat betrekking heeft op meer sociale huur bouwen op de Zuidas (meer dan de geplande 40% in ruil voor minder vrije sector onder de 20%) in strijd is met stedelijke kaders (Woonagenda 2025) en om die reden al niet mogelijk is.

Het DB vraagt in de verdere uitwerking als verantwoordelijke voor het toekomstige beheer aandacht voor het ontwerp voor de openbare ruimte. Dit specifiek voor de bereikbaarheid van de kavel dat aan de noordzijde aan de op dit deel auto vrije Fred Roeskestraat grenst. De bereikbaarheid van de woningen en kantoren voor bewoners, gebruikers maar ook voor bezoekers en voor het laden en lossen (bijvoorbeeld bezorgdiensten) en het fietsparkeren moet op een logische en duidelijke manier geregeld worden'.

1b. Kennisnemen van en te betrekken in de besluitvorming de dertien zienswijzen die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening'.

Gedurende de terinzagelegging van 7 september tot en met 18 oktober 2023 van het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in een Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen. De zienswijzen hebben

betrekking op windhinder, schaduwwerking/bezonning, waardevermindering van de woningen (planschade) door afname zonlicht en verdwijnend uitzicht, effecten plan op Rijksmonument Warnersblokken, bouwvolume en bouwhoogte niet passend in omgeving, privacy, verdwijnen groen in omgeving, verkeer en parkeren/mobiliteit, participatie en informatievoorziening, geluid, watertoets en geohydrologisch onderzoek (kelder).

De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen.

Ad 3. Het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen vast te stellen.

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, waarbij de wijzigingen (deels n.a.v. zienswijzen en deels ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen vast te stellen, zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording zienswijzen en wijzigingen.

Ad 4. Kennis te nemen dat het college d.d. 13 februari 2023 een hogere waarden besluit heeft genomen bijbehorend bij voorliggend bestemmingsplan om o.a. woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van wegverkeersgeluid en spoorweglawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde nodig is. Conform het Amsterdamse geluidbeleid wordt in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Er zijn op dit ontwerpbesluit geen zienswijzen naar voren gebracht. Het Besluit hogere waarden bijbehorend bij het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiële herziening' is bijgevoegd als bijlage.

Ad 5. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen de scope van het MER Zuidas- de Flanken hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

De ontwikkeling past in het eerder opgestelde MER Zuidas-de Flanken uit 2011. Er is op dit moment geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een nieuwe MER. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn alle relevante milieuonderzoeken uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt ook dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Ad 6. Geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

Met het RVB is een anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is daarmee anderszins verzekerd.

Ad 7. Crisis- en herstelwet is van toepassing

Per 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen als ruimtelijk en infrastructureel project als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid, van de Crisis- en herstelwet (bijlage II, Aa nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. De aanwijzing op basis van de Crisis- en herstelwet dient bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Participatie

Specifiek voor het bestemmingsplan wordt geen participatietraject doorlopen.
Voor het bestemmingsplan wordt de procedure ex afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht doorlopen. Inspraak is op grond van artikel 3 onder a van de gemeentelijke inspraakverordening daarom niet noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan en het conceptbesluit hogere waarden hebben vanaf 6 september 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen voor een ieder met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Tevens is in september 2023 een informatiebijeenkomst in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het conceptbesluit hogere waarden georganiseerd.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Met het RVB is een anterieure overeenkomst gesloten.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media middels de publicatie van een kennisgeving in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-005027	1. Verbeelding BP Zuidas Parnas Fred Roeskestraat 55.pdf (pdf)
AD2024-005025	2. advies SDZ.docx (msw12)
AD2024-005026	3. besluit-hogere-waarden-BP-FR55.docx (msw12)
AD2024-005028	4. regels BP Zuidas Parnas Fred Roeskestraat 55.pdf (pdf)
AD2024-005029	5. A toelichting BP Zuidas Parnas Fred Roeskestraat 55.pdf (pdf)
AD2024-005030	5. Bijlage 1 Bodemonderzoek Tauw, 15 september 2021, projectnummer 1283191.pdf (pdf)
AD2024-005041	5. Bijlage 10 Geohydrologie.pdf (pdf)
AD2024-005042	5. Bijlage 11 Externe veiligheid.pdf (pdf)
AD2024-005043	5. Bijlage 12 Mobiliteitsonderzoek Parnascomplex C2 en C3, Goudappel.pdf (pdf)
AD2024-005045	5. Bijlage 14 Adviesgroep AVIV BV, Externe veiligheid A10-Zuid Fred. Roeskestraat 55 8 december 2022.pdf (pdf)
AD2024-005046	5. Bijlage 15 Arcadis, Externe veiligheid op Zuidas, 11 januari 2010.pdf (pdf)
AD2024-005047	5. Bijlage 16 Windklimaat onderzoek, 6 februari 2023.pdf (pdf)
AD2024-005048	5. Bijlage 17 Windhinder aanvulling, 7 juni 2023.pdf (pdf)
AD2024-005049	5. Bijlage 18 Aanvullend windhinderonderzoek.pdf (pdf)
AD2024-005050	5. Bijlage 19 Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar.pdf (pdf)
AD2024-005031	5. Bijlage 2 Akoestisch onderzoek dakterras C1.pdf (pdf)
AD2024-005032	5. Bijlage 3 Quickscan ecologie.pdf (pdf)
AD2024-005033	5. Bijlage 4 Archeologisch onderzoek.pdf (pdf)
AD2024-005034	5. Bijlage 5 Bezonningsstudie.pdf (pdf)
AD2024-005035	5. Bijlage 6 Milieueffectrapport MER Zuidas - De Flanken, deel A.pdf (pdf)
AD2024-005036	5. Bijlage 7 Milieueffectrapport MER Zuidas - De Flanken, deel B.pdf (pdf)
AD2024-005037	5. Bijlage 8 Verkeersstudie Zuidas 2017.pdf (pdf)
AD2024-005038	5. Bijlage 9a Stikstofdepositie onderzoek.pdf (pdf)
AD2024-005039	5. Bijlage 9b Aanlegfase.pdf (pdf)
AD2024-005040	5. Bijlage 9c Gebruiksfase.pdf (pdf)
AD2024-005044	5. bijlage 13 Cauberg Huygen Rapport Omgevingsgeluid d.d. 11 januari 2023.pdf (pdf)
AD2024-005051	6. A bijlage 1.a.NvB.geanonimiseerde zienswijzen Bp FR 55_Geredigeerd.pdf (pdf)
AD2024-005052	6. Bijlage 2 NvB zienswijzen BP FR 55.fietsstromen Parnas.pdf (pdf)
AD2024-005053	6. Bijlage 3 NvB zienswijzen BP FR55.Parkeerbalans openbare parkeerplaatsen Parnas.docx (msw12)
AD2024-005054	7. NvB geanonimiseerd.BP Parnas Fred Roeskestraat 55.docx (msw12)
AD2024-005055	8. raadsvoordracht vaststellen bestemmingsplan Fred Roeskestraat 55.docx (msw12)
AD2024-005164	Advies (pdf)
AD2024-003890	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, [redacted], [redacted], [redacted] @amsterdam.nl,
Zuidas, [redacted], [redacted], [redacted] @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten