

Date : 29-1-2021 10:33:48

From : 5.1.2.e

To : 5.1.2.e

Cc : 5.1.2.e

Subject : AICS kavel: bouwplan toets deel 2 - naslagwerk

Attachment : image006.png;image009.jpg;image010.png;image011.png;

Ha 5.1.2.e

Ik had ook al een toetsing via mail voorbereid. Hier het resultaat. Ik denk dat het goed is als jij dit gebruik als een soort naslagwerk / aanvulling op wat vanochtend besproken is. Het deel over relatie met OD heb ik cursief gemaakt. Het lijkt me goed als wij actief contact houden met 5.1.2.e (de bouwplantoetsers van de OD). Hij is als het goed is bezig met een gebrekenbrief, het een moet wel in de pas lopen met het ander.

Als jij nog iets gekst ziet, wil je dat dan alsnog aan me voorleggen? Ik heb vanmiddag nog wel een gaatje. Als dat niet lukt, zet het dan op de mail. Dan kijk ik er morgenochtend naar.

Eerder stuurden wij opmerkingen over het Boekwerk (148p). Toen viel ons al het volgende op:

- Is het hekwerk op de halfverdiepte parkeergarage goed opgenomen, het sportveld?
- Het terras zit er als functie niet duidelijk in. De omvang en dus exacte locatie is niet duidelijk.
- In de tekening is een deel aangeduid als 'Commercial' (zie paars deel). Uit de tekeningen blijkt niet wat commercial precies inhoudt.
- De 'Garden floor' heeft meerdere (commerciële) functies. Er lijkt geen duidelijke scheiding te zijn.
- Het dakterras is wel te zien op de afbeeldingen van de doorsneden maar niet op de plattegrondtekeningen. Zit het dakterras er juist in?
- Idem dakopbouwen.

Ter aanvulling op bovenstaande heb ik de ruimtelijke onderbouwing (hierna: ROB) getoetst voor de herontwikkeling van het AICS kavel. De laatste versie ontvingen wij dinsdag.

Ik heb mij vooral gericht op: juridisch (en ook planologische) toets, fiets-, autoparkeren, de omgevingsrechtelijke aspecten en aanvulling op DO-toets. Ik heb de ROB ook vergeleken met de opmerkingen die we eerder hebben gemaakt (begin december).

### Vragen

Naar aanleiding van het lezen van de definitieve ROB heb ik de volgende vragen:

1. Is de commerciële ruimte alleen bedoeld voor horeca? Commerciële ruimte kan ook detailhandel betekenen.
2. Aan de Zuidoostzijde van het plangebied komt een laad- en los plaats (voor nutsvoorzieningen?), aldus de ROB. Zijn wij hiervan op de hoogte? Is dat mogelijk (gelet op ligging aan het fietspad parallel aan de Strawinskylaan)?
3. We hebben nog geen bodemonderzoek ontvangen en geen AERIUS-berekening. Dit zijn punten die de OD op zal merken en om onderzoek zal vragen.
4. Het onderzoek naar vleurmuizen in het gebouw is doorgeschoven naar sloopfase. Dit is ook een punt dat de OD zal beoordelen. Zij zullen een natuurtoets vragen en bezien of inhoudelijk het vleurmuizenonderzoek kan worden doorgeschoven.
5. Het openbaar gebruik van het speelveld zal de OD ook vragen over stellen. Wij hebben de lijn dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het gebruik (en afsluiting) van het speelveld.

### Conclusies

De ROB is nog onvoldoende op de volgende onderwerpen:

- Terras: (aantal bvo m2 en akoestisch effectenonderzoek).
- (Fiets) parkeren: (aantal bvo m2, afwijkend gebruik en oplossing 'extern' bezoek).
- De juridische onderbouwing voor toepassing kruimelgevallenregeling per beoogde uitbreidingen en afwijkend gebruik is mager.
- Afwijkend gebruik speelveld als openbaar terrein is niet gemotiveerd.
- Omgevingsrechtelijke aspecten:
  - o Bodemonderzoek en AERIUS-berekening ontbreken
  - o Geen akoestisch effecten onderzoek van speelveld en terras
  - o Toelichting aantal verkeersbewegingen ontbreekt

De omgevingsvergunning voor bouwen kan niet worden verleend zonder akoestisch onderzoek voor het terras. Daarnaast zie ik voldoende andere gebreken in de ROB om een nadere motivering te vragen van initiatiefnemer. *Deze (en wellicht andere) gebreken zal de OD ook constateren en bij initiatiefnemer opvragen. Onze rol is hierin beperkt. De OD wil ook niet dat wij over de aanvraag in gesprek treden (sturing geeft). Hierna volgt een toelichting op hoofdlijnen. Deze opmerkingen zijn nu ter informatie en verder bedoeld als advies aan de OD op het moment als dat adviesverzoek komt.*

### Terras

- Dat terras tevens is bestemd voor horecafunctie blijkt uit de ROB. Opp m2 van het terras is niet meegenomen in totale opp m2 voor horecafunctie. Dit moet wel, gelet op afwijkend gebruik en parkeerbehoefte.
- Akoestisch onderzoek (ruimtelijke gevolgen) voor het terras ontbreekt.

### Parkeren

- Inpandige fietsenstalling voor 403 plekken. Ontoereikend gemotiveerd hoe dit gaat passen (m2?).
- Inpandige fietsenstalling alleen bereikbaar voor kantoorbezoekers. Hoe wordt voorzien in fietsparkeerbehoefte van horeca-bezoekers, niet kantoorbezoekers? Dubbelgebruik (maatwerk) wordt getoetst in het kader van de aanvraag (via OD).
- Inpandige fietsenstalling in bestemming 'Kantoren'. Afwijkend gebruik tbv fietsenstalling moet benoemd worden. Deze functie is ondersteunend aan kantoren en horeca, dus het hoeft niet gemotiveerd te worden.

### Onoverzichtelijke en onjuiste toelichting op beoogde afwijkingen van het bestemmingsplan

- Plan gaat voor bvo uit van feitelijke bestaande situatie (14.200 bvo m2) op basis van de oude vergunning. Het planologisch max toegestaan bvo is 11.100 m2. De relatie met de huidige vergunning is nog steeds niet duidelijk beschreven.
- Onduidelijk in ROB hoe diep de parkeergarage en terras komen (hoeveel NAP?)
- Afwijkend gebruik van het speelveld is niet meegenomen in de ROB. Bestemming ter plaatse is Parkeerterrein. Het beoogd gebruik (openbaar speelveld) is in strijd met bestemming parkeerterreinen.
- Onvoldoende toegelicht in ROB dat oppervlakte/bouwvolume nagenoeg niet wordt vergroot maar m2 kantoor intern wordt gerealiseerd.

### **Toepassing van kruimelgevallen regeling per ontwikkeling**

- Onvoldoende gemotiveerd op welke manier het bevoegd gezag de kruimelgevallenregeling kan toepassen per beoogde ontwikkeling.
- Per afwijking moet beter toegelicht worden welke kruimel van toepassing is en waarom (jurisprudentie bijvoorbeeld). Nu is onvoldoende toereikend onderbouwd waarom de kruimelgevallenregeling kan worden toegepast en op welke afwijkingen.

### **Omgevingsrechtelijke aspecten**

1. Bodem: er is nog geen bodemonderzoek gedaan. Dit onderzoek volgt in januari 2021. Dit onderzoek is mogelijk relevant voor aspect water.
2. Water: onjuistheid in de ROB m.b.t. verhard oppervlak. Ik heb het wateronderzoek niet getoetst.
3. Geluid: Akoestische effecten van het terras ontbreekt. Akoestisch onderzoek voor speelveld nodig?
4. Bedrijven en milieuzonering:
  - a. Toelichting dat uitbreiding is zeer gering dus geen gevolgen. Nu gekoppeld aan bestemming. Gaat ook om begrenzing van het gebouw zelf
  - b. Toelichting op milieueffecten door horeca in de avond ontbreekt
5. Natuur:
  - a. AERIUS berekening ontbreekt. Volgt in januari 2021
  - b. Vleermuizenonderzoek is doorgeschoven naar sloopfase. Is dit toegestaan?
6. Verkeer: gevolgen van horeca en terras door externe bezoekers onvoldoende in kaart gebracht.

### **Detailhandel**

- In de ROB wordt vastgesteld dat de commerciële ruimte bestemd is voor horeca (429 m2). Hier is dus wel duidelijk wat commerciële ruimte is.

### **Beleid**

- Toepassing OVN2020 is onvolledig. Onderbouwing van klimaatadaptatiemaatregelen ontbreekt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e



Postjesweg 342 ♦ 1061AX ♦ Amsterdam ♦ 020-3017180

Dit e-mailbericht bevat (vertrouwelijke) informatie, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u niet de geadresseerde bent, neemt u dan meteen contact op met Catch Legal +31 20 3017180 (Kvk 34084713 Btw NL802428514B01). Wij verzoeken u in dat geval de e-mail te verwijderen. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Catch Legal B.V. is niet aansprakelijk voor onjuiste, onvolledige of ontijdige verzending en ontvangst van de informatie verzonden met dit e-mailbericht, of de eventuele aanwezigheid van virussen.

Catch Legal geeft om het milieu. Print deze e-mail alleen als het noodzakelijk is.