

Omgevingsdienst NZKG

Ebbehout 31  
1507 EA Zaandam

023 – 567 88 99

info@odnzk.nl  
www.odnzk.nl

KvK 56989695

Gemeente Amsterdam  
T.a.v. de bezwaarschriftencommissie

Per email: [Jurischbureau.bezwaren@amsterdam.nl](mailto:Jurischbureau.bezwaren@amsterdam.nl)

**Betreft:** reactie op bezwaarschriften omgevingsvergunning Prinses Irenestraat 59

Geachte commissie,

Tegen de omgevingsvergunning d.d. 4 augustus 2021, met zaaknummer 10036331, voor de herontwikkeling van het perceel Prinses Irenestraat 59 te Amsterdam, zijn twee bezwaarschriften ingediend. In het onderstaande wordt, na een weergave van de achtergrond van de aanvraag en een korte toelichting op het bestreden besluit, op de bezwaren gereageerd. Geconcludeerd wordt dat het bestreden besluit, onder het verbinden van nadere voorschriften aan de vergunning, in stand kan/moet blijven.

## 1. Achtergrond

Het bouwplan ziet op de herontwikkeling van het (verouderde) kantoorgebouw aan de Prinses Irenestraat 59. Nadat de vorige gebruiker (Nauta Dutilh) naar nieuwbouw elders in de Zuidas is verhuisd, is het gebouw vanaf 2007 tijdelijk als schoolgebouw voor de AICS in gebruik geweest (in afwachting van geplande nieuwbouw elders). Voor dit gebruik is toepassing gegeven aan een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid uit de Wabo (Wabo-projectbesluit).

Het perceel Prinses Irenestraat 59 heeft in het vigerende bestemmingsplan Prinses Irenestraat e.o. (1981) een kantoorbestemming. De beoogde herontwikkeling van het kantoorgebouw is qua functie dus in overeenstemming met het geldende planologische regime. Voor de uitbreiding van het kantoorgebouw met een extra laag, een beperkte volume-uitbreiding (voornamelijk aan de zuidzijde), alsmede een gebouwde parkeervoorziening, is toepassing gegeven aan de kruimelregeling uit de Wabo. De dakopbouw valt onder artikel 4 lid 4 van bijlage II bij het Bor, en de andere genoemde uitbreidingen zijn aan te merken als bijbehorend bouwwerk in de zin van art. 4 lid 1 van bijlage II bij het Bor. Daarnaast voorziet het plan in

### Uw contactpersoon

5.1.2.e

### Contactgegevens

5.1.2.e

### Verzenddatum

26 november 2021

### Kenmerk

10627019

### Uw kenmerk

JB20219801

### Bijlagen

n.v.t.

een horecagelegenheid met bijbehorend terras. Voor deze functie is toepassing gegeven aan het bepaalde in artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Bor. De kwalificatie van de betreffende onderdelen als "kruimel" volgt rechtstreeks uit de Wet; op grond daarvan is de reguliere voorbereidingsprocedure uit de Wabo van toepassing op de aanvraag omgevingsvergunning. Het college heeft op basis van het positieve advies van Ruimte & Duurzaamheid geoordeeld dat het plan, conform het vereiste van art. 2.12, eerste lid, van de Wabo, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In het bestreden besluit wordt, onder het kopje "Procedurele aspecten", de voor de aanvraag gevolgde procedure beschreven. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in de overwegingen per abuis wordt aangegeven dat de beslistermijn met 56 dagen zou zijn verlengd; dit moet zijn 42 dagen (zie procesdossier onder nr. 10: brief van 6 juli 2021).

Het bouwplan voldoet ook aan de overige toetsingscriteria uit artikel 2.10 van de Wabo (m.n. Bouwbesluit 2012 en welstand). Er zijn derhalve geen gronden waarop de omgevingsvergunning had kunnen worden geweigerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Advies (CRK) heeft bij het positieve welstandsadvies over het bouwplan van 10 maart 2021 nog als voorwaarde gesteld dat in de uitvoering een "uitgebreide mock-up" zal moeten worden gemaakt, waarin "naast de betonnen gevelelementen met messing-inleg ook de kozijnen en het toe te passen glas kunnen worden beoordeeld". Omdat deze voorwaarde niet expliciet in de omgevingsvergunning zelf is opgenomen, wordt voorgesteld in het kader van de heroverweging alsnog een voorschrift in het besluit op te nemen, conform de standaardvoorwaarde ter zake.

Uit het hiernavolgende zal blijken dat het gewenst is in heroverweging ook nog voorschriften die zien op horecagebruik en aantal parkeerplaatsen aan de omgevingsvergunning te verbinden.

## 2. Behandeling van de bezwaren

Naast het bezwaarschrift van [5.1.2.e](#), &De Jonge Advocaten, namens de Vereniging Irenebuurt Amsterdam (VIA), alsmede [5.1.2.e](#) (beide partijen worden hierna aangeduid als "VIA"), is een bezwaarschrift ontvangen van [5.1.2.e](#). Omdat de gronden van laatstgenoemd bezwaarschrift ook terugkomen deel in de gronden van het aanvullend bezwaarschrift van VIA, worden die hieronder gezamenlijk besproken.

- *Afsprakenbrief*

VIA geeft aan dat in het bestreden besluit wordt verwezen naar een afsprakenbrief. In deze brief is volgens de VIA het stedenbouwkundige kader vastgelegd. Volgens VIA maakt deze brief ten onrechte geen deel uit van het procesdossier.

Reactie:

In de omgevingsvergunning van 4 augustus 2021 wordt niet verwezen naar de aangehaalde afsprakenbrief. Ook voor de motivering van het besluit wordt geen beroep gedaan op de afsprakenbrief. Het is het college ook niet duidelijk hoe bezwaarmakers tot de conclusie komen dat die brief het stedenbouwkundig (toetsings)kader zou vormen voor de bestreden aanvraag omgevingsvergunning. De afsprakenbrief (onderdeel van de standaard-werkwijze van de gemeente) heeft een privaatrechtelijk karakter en heeft voor de bestuursrechtelijke procedure geen betekenis.

- *(Kruimel)procedure*

Volgens bezwaarmakers is bij de vergunningverlening ten onrechte de kruimelregeling toegepast. In dit kader wordt erop gewezen dat het bestemmingsplan inmiddels 40 jaar oud, en dus niet meer actueel is. Omdat het op 30 maart 2017 door de gemeenteraad vastgestelde Uitvoeringsbesluit Strawinsky nog niet vertaald is naar een bestemmingsplan, wordt ten onrechte teruggegrepen op het sterk verouderde bestemmingsplan, aldus bezwaarmakers. Voorts wordt erop gewezen dat de gronden sinds 2007 de functie van school hebben. Verder wordt in het aanvullend bezwaarschrift van VIA gesteld dat sprake is van een "zeer forse" uitbreiding van het gebouw, van 14.160 m<sup>2</sup> naar 19.987 m<sup>2</sup>, inclusief parkeergarage 21.930 m<sup>2</sup>; bovendien krijgt het gebouw een dakopbouw waarmee de uitbreiding in totaal op 21.930 m<sup>2</sup> komt. In algemene zin wordt aangevoerd dat de besluitvorming in strijd is met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie:

Dat het vigerende bestemmingsplan uit 1981 dateert laat onverlet dat dit wettelijk gezien nog immer het planologisch-juridische toetsingskader is voor aanvragen omgevingsvergunning bouw. Voor zover een bouwplan in het bestemmingsplan past mag dit, gelet op het limitatief-imperatieve stelsel van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, niet worden geweigerd. Medewerking aan het bouwplan onthouden zou (voor wat betreft de toepassing van de kruimelregeling) alleen aan de orde zijn in geval van strijd met een goede ruimtelijke ordening; naar het oordeel van het college is hiervan geen sprake. In dit kader zij vermeld dat van strijd met het Uitvoeringsbesluit evenmin sprake is; dit document sluit een kantoorfunctie op deze locatie immers niet uit. Het feit dat voor de vestiging van de AICS in het kantoorgebouw destijds een omgevingsvergunning is verleend om af te wijken van het bestemmingsplan laat onverlet dat (de kantoorbestemming van het gebouw in) het bestemmingsplan nog steeds het ter plaatse geldende juridisch-planologische kader is.

Verder voldoet het bouwplan aan de criteria ex artikel 4 lid 1, lid 4 en lid 9 van bijlage II bij het Bor. Het combineren van deze kruimels in een bouwplan is volgens vaste jurisprudentie toegestaan. De horeca is gesitueerd in het bestaande gebouw; voor zowel de beoogde horeca als voor het bijbehorende terras kan volgens de jurisprudentie daarom toepassing worden gegeven aan het genoemde artikel 4 lid 9. De uitbreidingen van het hoofgebouw (die overigens relatief beperkt zijn) vallen onder art. 4 lid 1 en lid 4. Nu vaststaat dat de kruimelregeling van toepassing is, geldt voor de aanvraag omgevingsvergunning zoals vermeld van rechtswege de reguliere voorbereidingsprocedure. De aangevoerde strijd met diverse beginselen van behoorlijk bestuur tot slot wordt niet nader onderbouwd. Naar het oordeel van het college is een zorgvuldig besluitvormingstraject gevolgd en is geen sprake van schending van (on)geschreven rechtsnormen.

- *Goede ruimtelijke ordening / stedelijke ontwikkeling*

Bezwaarmakers voeren aan dat de gronden van het voorziene project sinds 2007 de bestemming school hebben, en dat met een transformatie tot een kantoorgebouw met horeca en een parkeergarage een ingrijpende planologische functiewijziging plaatsvindt. Er is volgens bezwaarmakers daarom sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op grond waarvan aan de eisen van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 3.1.6 lid 1 Bro) had moeten worden getoetst. Verder betogen bezwaarmakers onder verwijzing naar jurisprudentie dat in het kader van de uitvoerbaarheid van de aanvraag had moeten worden getoetst of de ontwikkeling voorziet in een behoefte. In het Uitvoeringsbesluit Strawinsky wordt aangegeven dat het noodzakelijk is om woningbouwprogramma aan de noordzijde van Strawinsky toe te voegen om dit deel van de Zuidas aan te laten sluiten op de Irenebuurt. Ten onrechte is in het bestreden besluit volgens bezwaarmakers niet gemotiveerd waarom van dit voornemen is afgeweken.

Reactie:

Nu zoals eerder vermeld de gronden van het voorziene project in het vigerende bestemmingsplan een kantoorbestemming hebben is van een ingrijpende functiewijziging geen sprake. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking voorgeschreven in geval van vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening); in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht wordt daarnaast bepaald dat 3.1.6 Bro ook van toepassing is bij een Wabo projectbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>e</sup> Wabo. Nu het bouwplan wordt vergund met toepassing van de kruimelregeling is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. De door bezwaarmakers aangehaalde jurisprudentie is dus niet relevant.

Los van het vorenstaande geldt dat het bouwplan, in vergelijking met het bestemmingsplan, niet voorziet in een nieuw planologisch ruimtebeslag. Het bouwplan ziet immers - in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan, waar de beoordeling op gebaseerd moet worden - op een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw en een evenzeer beperkte functiewijziging voor de horeca. In die situatie is volgens vaste jurisprudentie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (zie overzichtsuitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, inzake artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, ECLI:NL:RVS:2018:3105, en recent: ECLI:NL:RVS:2021:1747).

De door bezwaarmakers aangehaalde jurisprudentie ter zake van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en het aantonen van de behoefte hieraan heeft betrekking op de vaststelling van een bestemmingsplan en mist toepassing als het gaat om het afwijken van het bestemmingsplan met de kruimelregeling. Eerder is al geconstateerd dat het project niet in strijd is met het Uitvoeringsbesluit Strawinsky.

- *Hoogte / bezonning*

Gemachtigde voert aan dat onduidelijk is welke gevolgen de verhoging van het gebouw heeft voor het zonlicht en schaduwwerking op de omliggende woningen. Een zonstudie van de huidige situatie ontbreekt waardoor een vergelijking niet mogelijk is, aldus bezwaarmakers.

Reactie:

Voor de beoordeling van deze ontwikkeling in stedelijk gebied wordt door de gemeente beleidsmatig (er is geen wettelijke norm) de norm van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag op de gevel gehanteerd. Aan deze norm wordt blijkens het bezonningsonderzoek voldaan.

- *Uitbreiding bebouwd oppervlak/verstening/water*

VIA voert aan dat de uitbreiding van de bebouwing op het perceel meer verstening en een verslechtering van de watersituatie betekent. Als gevolg van verstening verdwijnt bijvoorbeeld de geplande watervertragende groenstrook bij de ingang van de parkeergarage. Hierdoor verslechtert de grondwatersituatie en de afvoer van hemelwater. Het is volgens gemachtigde onduidelijk of is getoetst aan of er "Rainproof" wordt gebouwd en of compensatie heeft plaatsgevonden. Het is ook niet duidelijk of het bouwplan is voorgelegd en goedgekeurd door het Waterschap en Waternet.

Reactie:

Zoals ook vermeld is in de ruimtelijke motivering, wordt in de beoogde ontwikkeling minder verhard oppervlak gerealiseerd (7.490 m<sup>2</sup> in de bestaande situatie ten opzichte van 4.075 m<sup>2</sup> in de nieuwe situatie)<sup>1</sup>, door het realiseren van meer groene ruimte rondom het kantoorpand.

---

<sup>1</sup> In de ruimtelijke motivering staan deze oppervlakten per abuis verkeerd om.

Voor de goede orde wordt verder vermeld dat de Hemelwaterverordening van 26 april 2021 en het op 7 oktober jl. vastgestelde Parapluplan Grondwaterneutrale kelders niet van toepassing zijn op de aanvraag. Het rapport van het grondwateronderzoek van Wareco (bijlage 7 bij de ruimtelijke motivering) is besproken met Waternet. De in het rapport voorgestelde maatregelen voldoen, en de half-verdiepte parkeergarage zal grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Los daarvan is vergunninghouder in gesprek met het team Water van Zuidas om te kijken naar verbeteringen in het plan.

#### *Ontsluiting, verkeersanalyse & verkeersveiligheid*

VIA stelt dat ten onrechte geen verkeersanalyse is uitgevoerd. De verwijzing naar het verkeersonderzoek uit 2017 is niet juist om dat de Prinses Irenestraat daarin niet is meegenomen. De toename op de verkeersdruk van de omliggende wegen is ten onrechte niet onderzocht.

Verder wordt aangegeven dat ter plaatse van de uitrit een verkeersonveilige situatie ontstaat. Volgens VIA is ontsluiting via de Strawinskylaan een verkeersveiliger oplossing. Anders dan in de huidige situatie zal het laden en lossen gaan plaatsvinden via de Prinses Irenestraat.

#### *Reactie:*

Omdat de hoofdfunctie "kantoor" al is toegestaan in het bestemmingsplan en de uitbreiding van het gebouw beperkt is, meent het college dat er geen aanleiding was voor een uitgebreid verkeersonderzoek in aanvulling op het Verkeersonderzoek Zuidas 2017, waarin het kantoorprogramma al is meegenomen. Volgens het vigerende parkeerbeleid (zie ook hierna) worden in de ruimtelijke besluitvorming voor de kantoorfunctie alleen maximale aantallen parkeerplaatsen voorgeschreven. Gebruik van de auto als vervoermiddel wordt met dit beleid ontmoedigd. Zoals aangegeven in de ruimtelijke motivering is het project gesitueerd op een A-locatie, die zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. De 80 parkeerplaatsen die in het kader van het plan worden gerealiseerd zijn uitgangspunt voor de beoordeling van de gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Bezien in relatie tot het geldend planologisch-juridische regime (maar ook feitelijk, als gekeken wordt naar de verkeersbewegingen als gevolg van de school) betekent het project in verkeerskundig opzicht een verbetering. De ontsluiting via de Prinses Irenestraat is in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Verkeersveiligheid is uiteraard een blijvend aandachtspunt voor de gemeente, maar dat staat de voorziene ontwikkeling als zodanig niet in de weg.

#### *Parkeergarage / aantal parkeerplaatsen*

VIA voert aan dat in het plan te weinig parkeerplaatsen zijn opgenomen en zij vreest voor parkeerdruk in de omgeving. Bezwaarmakers verwijzen naar het bestaand gebruik als school en stellen dat volgens het bestemmingsplan geen 189 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

#### *Reactie:*

Zoals hierboven al aangegeven is het aantal parkeerplaatsen waarin het project voorziet in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid. Er is in dit geval geen sprake van bijzondere omstandigheden die een afwijking van dat beleid zouden rechtvaardigen. Korthedshalve wordt verder verwezen naar paragraaf 4.3.2 (Parkeren) van de ruimtelijke motivering. Omdat voor het parkeren ten behoeve van de horeca maatwerk is toegepast, meent het college dat in heroverweging aan de omgevingsvergunning een voorschrift moet worden verbonden waarbij de parkeervoorziening wordt gemaximeerd tot 80 parkeerplaatsen.

#### *Horeca / Sportveld / Goed woon- en leefklimaat*

VIA voert aan dat de horeca niet past in een rustige woonwijk. Er is geluidonderzoek gedaan maar daarin ontbreekt H. Bosmansstraat 59 als geluidgevoelig object. Ook vanwege de sportfunctie vreest gemachtigde overlast vanwege geluid, vooral vanwege de hoge ligging van het sportveld. De heer Van Mourik pleit voor het beschikbaar stellen van de sportvoorziening voor de buurtkinderen.

#### Reactie:

Vergunninghouder heeft in overleg met de gemeente besloten om de sportfunctie op het dak van de parkeergarage uit het plan te halen. De nadere invulling van deze locatie zal nu plaatsvinden in een separate procedure, waarbij de buurt de gelegenheid wordt gegeven om te participeren. Voor het besluit op bezwaar zal vergunninghouder aangepaste tekeningen aanleveren, waarbij aan het dak van de parkeergarage geen andere functie wordt toegekend.

De horecafunctie die aan het gebouw wordt toegevoegd, blijft beperkt tot de lichtste categorie; het gaat om Horeca IV uit het beleid van het stadsdeel Zuid van de gemeente Amsterdam. Deze categorie is opgesplitst in een horecacategorie IV A (restaurant, eetcafé) en IV B (lunchroom, ijssalon, koffiehuis, theehuis, juicebar). Voor de goede orde wordt voorgesteld in het kader van de heroverweging deze categorie expliciet te verbinden aan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft mogelijke geluidsoverlast van met name het terras bij de horeca is nog overleg gaande met vergunninghouder over te treffen maatregelen om aan de normen te voldoen. Hierop zal (uiterlijk) tijdens de hoorzitting van 7 december a.s. worden teruggekomen.

#### *Redelijke eisen van welstand*

VIA geeft aan bezwaar te hebben tegen de bouw van een openbare sportvoorziening met een hek op het dak van de parkeergarage omdat dit eruit zal zien als een gevangenis. Bovendien is de parkeergarage erg hoog, zeker als daarbovenop nog een laag met aarde wordt aangebracht.

#### Reactie:

Los van de aanpassing van het bouwplan op het punt van de sportvoorziening geldt dat de CRK, als deskundig adviesorgaan, een positief oordeel heeft geveld over het bouwplan. Naar inhoud en wijze van totstandkoming is naar het oordeel van het college sprake van een zorgvuldig advies. Onder deze omstandigheden mag het college zich volgens vaste jurisprudentie op dat advies baseren.

#### *Indeling gebouw / rookhoek*

Bezwaarmakers vrezen overlast vanwege een rookhoek bij het gebouw.

#### Reactie:

Los van het feit dat in de tekeningen behorende bij de aanvraag niet is voorzien in een rookhoek, meent het college dat een rookhoek in het gebouw geen grond kan zijn voor weigering van de omgevingsvergunning.

### 3. Conclusie

Het college meent dat de bestreden omgevingsvergunning, met inachtneming van de ondergeschikte wijziging van het plan (vervallen sportvoorziening) en het verbinden van voorschriften aan de vergunning zoals hierboven besproken (voorschrift inzake welstand, benoeming horeca-categorie en maximum van 80 parkeerplaatsen), voldoet aan wet- en regelgeving en derhalve in stand kan/moet blijven.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens deze,  
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,  
voor deze,

5.1.2.e | gemachtigde