

Inspraakreactie Startbesluit Strawinsky

Aan: Zuidas Amsterdam

t.a.v. mevr. E. van den Heerik

Postbus 79092

1070 NC Amsterdam

Van: Ir. E.L. Lindenbergh – Krabbendam

Bewoner Irenebuurt, Architect

Henriette Bosmansstraat 44, 1077 XJ Amsterdam

Amsterdam, 22 december 2008

Inhoudsopgave

Esmée Lindenberg
Tel: +31 20 661 4464
esmee_age@hotmail.com

	Pagina
Samenvatting	1
● Achtergrond van mijn reactie	2
● Overzicht te bespreken onderwerpen	3
Ondersteunende analyses	4
● Definitie bouwveloppe	5
● Maximale bebouwing binnen bouwveloppe	8
● Gepland programma Startbesluit t.o.v. Visie Zuidas	12
● Accenten op de koppen Strawinskylaan	14
● Floor Space Indicator (FSI)	16
● Stedenbouw en waardering groen	18
● Bezoning	20
Conclusie	23

Samenvatting

- Met behulp van deze reactie wil ik mijn bezwaren kenbaar maken tegen de verlaging van de Strawinskylaan en de daarmee samenhangende grootschalige bebouwing
- Ik ben met name om de volgende redenen **tegen** de plannen zoals opgenomen in het Startbesluit:
 - Het Startbesluit op essentiële punten strijdig is met de Visie Zuidas;
 - de huidige plannen ertoe leiden dat het leefklimaat voor de bewoners rondom de Strawinskylaan zal verslechteren en weinig mogelijkheden biedt voor bebouwing van hoge kwaliteit;
 - de presentatie van het Startbesluit op meerdere punten een onjuiste indruk geeft van de toekomstige plannen en hierdoor mogelijk misleidend is voor de burgers;
 - de gemeente denkt besluiten te kunnen nemen over de verlaging van de Strawinskylaan ondanks dat ze inziet dat deze tot een groot aantal problemen leidt (zoals ontstaan van onveilige verkeerssituaties) waarvan ze zelf aangeeft er nog geen oplossing voor te hebben.

Basis van analyses

- De op de volgende pagina's opgenomen analyses heb ik uitgevoerd op basis van de Visie Zuidas oktober 2007, alsmede het door het Projectbureau Zuidas gepresenteerde Concept Startbesluit oktober 2008.
- Daarnaast heb ik de analyses die tijdens de inspraakavond op 27 november 2008 door onder andere de heer Duco Adema zijn gepresenteerd in ogenschouw genomen.
- Ik wil benadrukken dat ik bij mijn analyses geen andere bronnen heb gebruikt, noch dat deze zijn gebaseerd op door mijzelf gemaakte aannames

Overzicht onderwerpen

- Ter onderbouwing van de hiervoor genoemde redenen van mijn bezwaar ga ik specifiek in op de volgende onderwerpen. Ik heb deze onderwerpen gekozen omdat in de Visie Zuidas en door de heer Duco Adema is aangegeven dat deze belangrijke ankerpunten zijn voor de plannen van rondom de Zuidas:
 - **definitie bouwenvelophe**
 - **maximale bebouwing binnen bouwenvelophe**
 - **gepland programma Startbesluit t.o.v. Visie Zuidas**
 - **accenten op de koppen van de Strawinskylaan**
 - **Floor Space Indicator (FSI)**
 - **stedenbouw en waardering groen**
 - **bezonning**

Inhoudsopgave

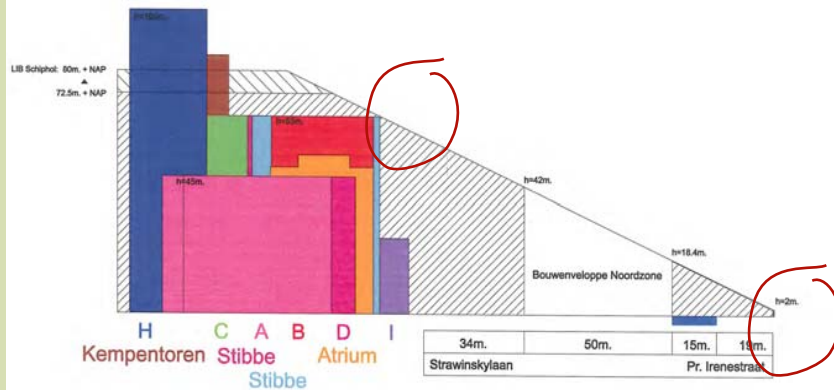
Esmée Lindenberg
Tel: +31 20 661 4464
esmee_age@hotmail.com

	Pagina
Samenvatting	1
● Achtergrond van mijn reactie	2
● Overzicht te bespreken onderwerpen	3
Ondersteunende analyses	4
● Definitie bouwveloppe	5
● Maximale bebouwing binnen bouwveloppe	8
● Gepland programma Startbesluit t.o.v. Visie Zuidas	12
● Accenten op de koppen Strawinskylaan	14
● Floor Space Indicator (FSI)	16
● Stedenbouw en waardering groen	18
● Bezoning	20
Conclusie	23

Startbesluit geeft
onduidelijke definitie
over de grenzen van de
nieuwe bebouwing

In het Startbesluit wordt
geen melding gemaakt
van de het feit dat de
“denkbeeldige lijn”
wordt bepaald door de
hoogte van de
bestaande bebouwing

In het Startbesluit wordt
een foutieve hoogte
voor het startpunt van
de denkbeeldige lijn
genomen



Introductie

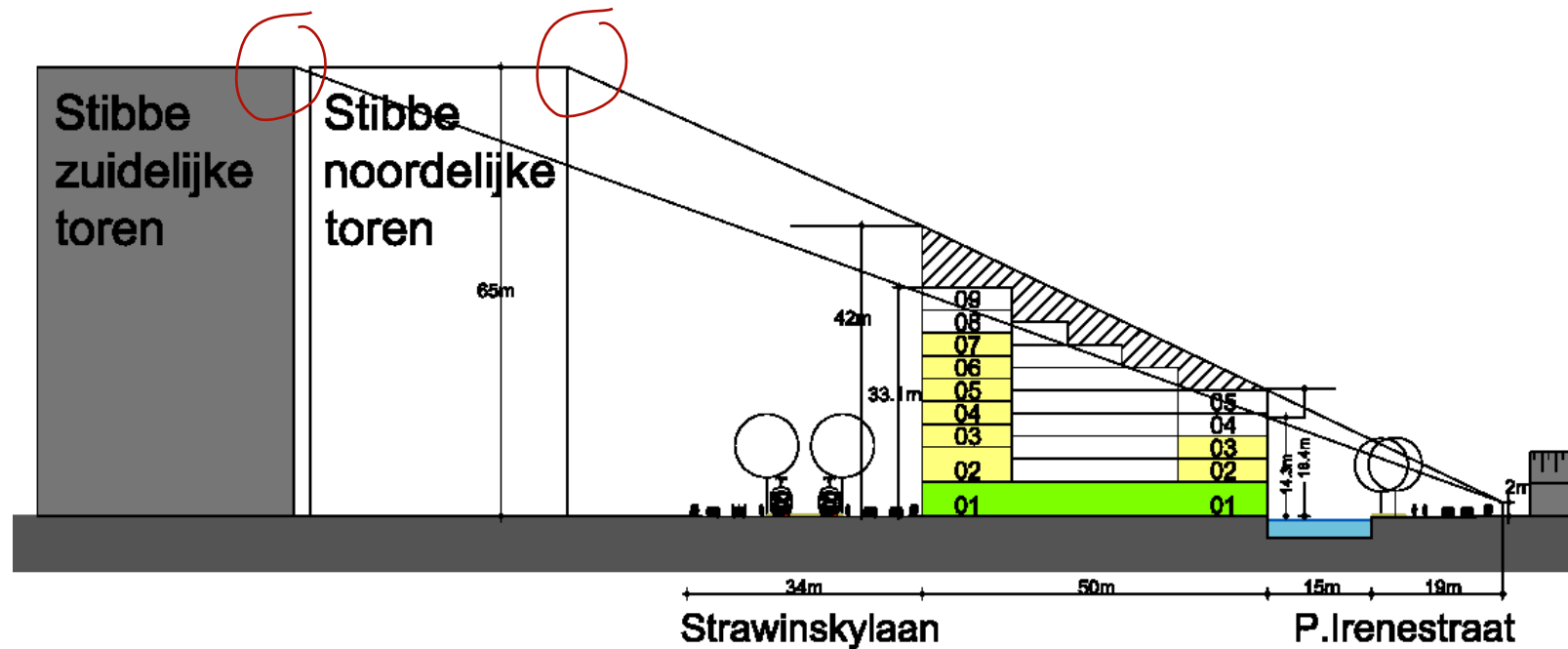
- In het Startbesluit worden de uitgangspunten geformuleerd voor de herontwikkeling van Strawinsky.
- Pagina 5 van het Startbesluit zegt het volgende: **“Dit betekent dat de nieuwe bebouwing in principe niet mag uitsteken boven de denkbeeldige lijn tussen hoogste punten van de zuidelijke zone (achtereenvolgens WTC, Stibbetorens, Atriumcomplex) en de tuinen in de Prinses Irenebuurt.”**
- Het idee achter de definitie van deze bouwenveloppe is dat de nieuwe bebouwing niet hoger mag worden dan de huidige **zichtlijn** op de bestaande bebouwing aan de zuidelijke zijde van de Strawinskylaan.
- Bijlage 4 van het Startbesluit, zie hiernaast, geeft een illustratie van het principe weer.
- **Beide startpunten** van de in bijlage 4 van het Startbesluit gepresenteerde denkbeeldige lijn, zowel de hoogste punten van de zuidelijke zone als het startpunt van de tuinen in de Prinses Irenebuurt, **zijn discutabel**

Startbesluit geeft de bouwenvelophe weer gezien ter hoogte van de Noordelijke Stibbetoren. Hiermee wordt de indruk gewekt dat overal op de Stawinskylaan de bouwenvelophe op die hoogte mag komen te liggen

Dit is echter niet in lijn met de Visie Zuidas

Analyse startpunten zuidelijke zone (“hoogste punt denkbeeldige lijn”)

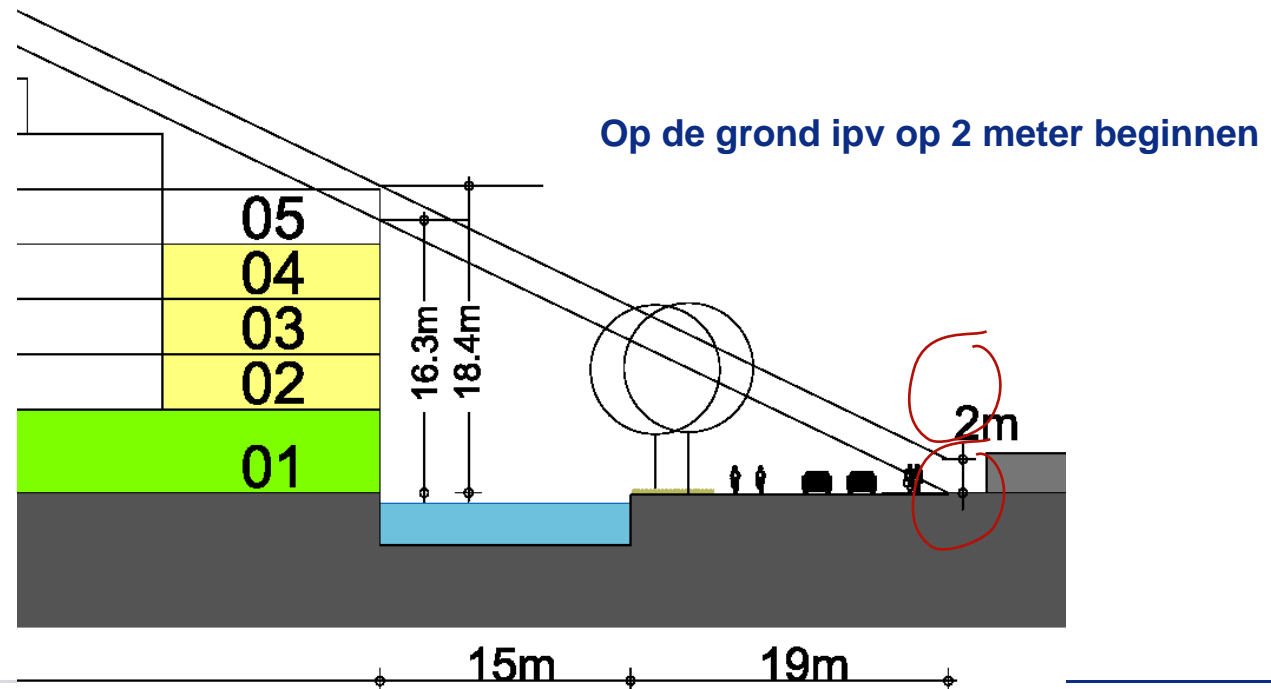
Het startpunt van de denkbeeldige lijn tussen het hoogste punt van de **noordelijke Stibbetoren** en de tuinen in de Prinses Irenebuurt, geeft **een heel andere** bouwenvelophe wanneer je start op het hoogste punt van de **zuidelijke Stibbetoren** versus bijlage 4 van het Startbesluit. Beide punten liggen op 65meter boven maaiveld.



De denkbeeldige lijn die de bouwenvelophe omsluit mag niet hoger dan 1,7 meter van de grond starten

Analyse startpunt tuinen in de Irenebuurt (“laagste punt denkbeeldige lijn”)

- In de tekening, onderdeel van het Startbesluit, is er duidelijk van uitgegaan dat de denkbeeldige lijn (die de bouwenvelophe bepaalt) op 2 meter hoogte van het maaiveld start
- Indien de denkbeeldige lijn **op de grond** zou starten zou de bebouwing aan de Irenestraat **maximaal 16,3 meter** mogen zijn (volgens Startbesluit 18,4 meter).
- Ook wanneer deze denkbeeldige lijn met een zichtrelatie te maken heeft start de lijn niet op 2 meter hoogte. Volgens het CBS zit de gemiddelde **ooghoogte op 1,7 meter**. Wanneer je vanaf hier zou starten zou de bebouwing aan de Prinses Irenestraat **maximaal 17,6 meter** mogen zijn (volgens Startbesluit 18,4). Aan de Strawinsky is in het Startbesluit de bebouwing minimaal 1 meter te hoog (41 meter t.o.v. 42 meter in Startbesluit)



Bebouwing van 96,500 m² binnen de bouwenvelophe is niet mogelijk en het programma dient te worden verminderd

De bewoners zijn niet goed ingelicht aangezien duidelijk is dat bebouwing op de koppen noodzakelijk lijkt bij het voorgenomen programma

Commentaar

- Op dit moment bedraagt de bebouwing tussen de Strawinskylaan en de Prinses Irenestraat **41.000 m²**.
- In het Startbesluit wordt ervan uitgegaan dat de toekomstige bebouwing **96.500 m²** zal gaan bedragen.
- Uit onderstaande berekeningen blijkt dat deze bebouwing niet mogelijk is zonder dat de bouwenvelophe volledig bebouwd zal worden en daarnaast (additioneel) bebouwing van forse hoogte (ca. 80 meter) gebouwd zal worden op de beide koppen van de Strawinskylaan.

Basis van de berekeningen

- Op pagina 5 van het Startbesluit staat geformuleerd:

“Dit betekent dat de nieuwe bebouwing in **principe** niet mag uitsteken boven de denkbeeldige lijn tussen hoogste punten van de zuidelijke zone (achtereenvolgens WTC, Stibbetorens, Atriumcomplex) en de tuinen in de Prinses Irenebuurt.”
- Bijlage 4 van het Startbesluit laat de denkbeeldige lijn zien. Deze wordt gedefinieerd door het hoogste punt van de noordelijke Stibbetoren en de tuinen in de Prinses Irenebuurt.

- Wanneer we denkbeeldige lijn van Bijlage 4 aanhouden voor het volledige herontwikkelingsvlak en het getoonde model van bijlage 3 doorrekenen, kunnen **91.554m²** gerealiseerd worden.
- Echter indien de denkbeeldige lijn tussen het hoogste punt v/h Atrium en de tuinen in de Prinses Irenebuurt voor het volledige herontwikkelingsvlak wordt aangehouden en we het getoonde model van bijlage 3 van het Startbesluit opnieuw doorrekenen, kunnen maximaal **62.325m²** gerealiseerd worden.
- Zie volgende pagina's voor analyses van de bebouwing bij bovenstaande aannames.

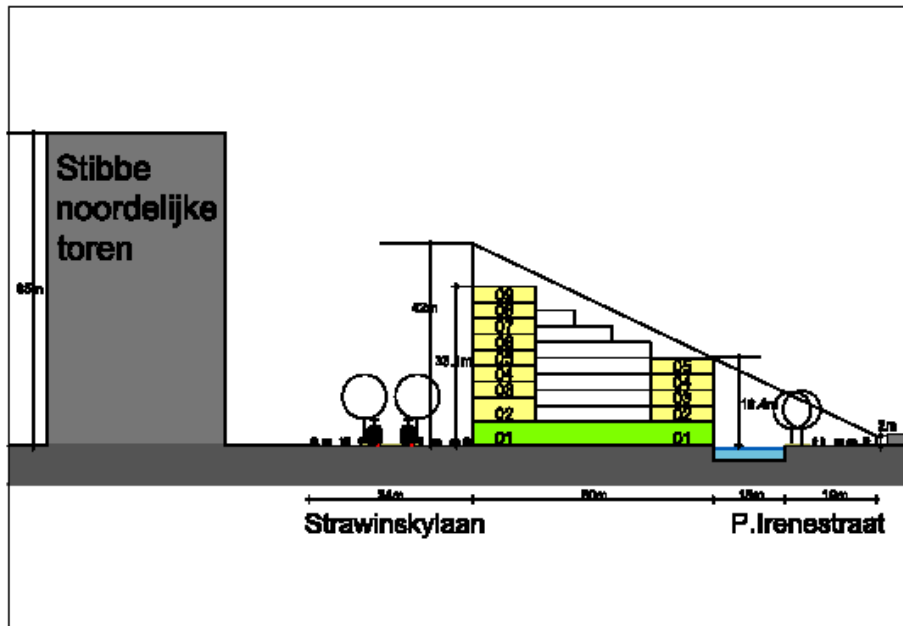
Bebouwing van 96,500 m² binnen de bouwenvelophe is niet mogelijk en het programma dient te worden verminderd

De bewoners zijn niet goed ingelicht aangezien duidelijk is dat bebouwing op de koppen noodzakelijk lijkt bij het voorgenomen programma

Commentaar

- Het is zeer de vraag of meer dan bovengenoemde bebouwing in de bouwenvelophe te realiseren valt zonder dat concessies gedaan worden aan de “hoogwaardige kwaliteit”:
 - De bebouwing zal grote delen van de dag in de schaduw staan (dit is overigens ook reeds het geval als met de door mij berekende bouwvolumes wordt gerekend: zie hiervoor de door mij uitgevoerde bezonningsstudies);
 - In mijn berekening ben ik ervan uitgegaan net als het rekenmodel aangeeft dat de bebouwing ophoudt pal aan de toekomstige Irenegracht. Deze aanname sluit niet aan met het sfeerbeeld dat u voor de toekomstige Prinses Irenestraat liet zien. Echter, indien wordt voorzien in een strook groenvoorziening / gras aan de oever (zoals nodig is om hoogwaardige woningen te creëren) zal het maximaal bouwbaar programma verder afnemen.
 - De vorm van de bouwblokken is gebaseerd op het Startbesluit. Deze vorm lijkt een redelijk efficiënte bouwvorm (in termen van meters bebouwing per m² bouwoppervlak), echter heeft dit weinig te maken met hoogwaardige “moderne” stedenbouw. Dit zal waarschijnlijk leiden tot “geveltjesarchitectuur”; Er zijn eerder ook andere stedenbouwkundige modellen voorgesteld, zijn deze minder efficiënt?
 - Bij de bebouwing zal sprake zijn van een parkeernorm van 1,25 parkeerplek per woning. Dit is een lage parkeernorm indien sprake zal zijn van “hoogwaardige kwaliteit”. De doelgroep van hoogwaardige bewoning (2 kostwinners) beschikt vaak over 2 auto’s. Ook is onduidelijk hoe in de parkeerruimte voor de kantoren en winkels zal worden voorzien.

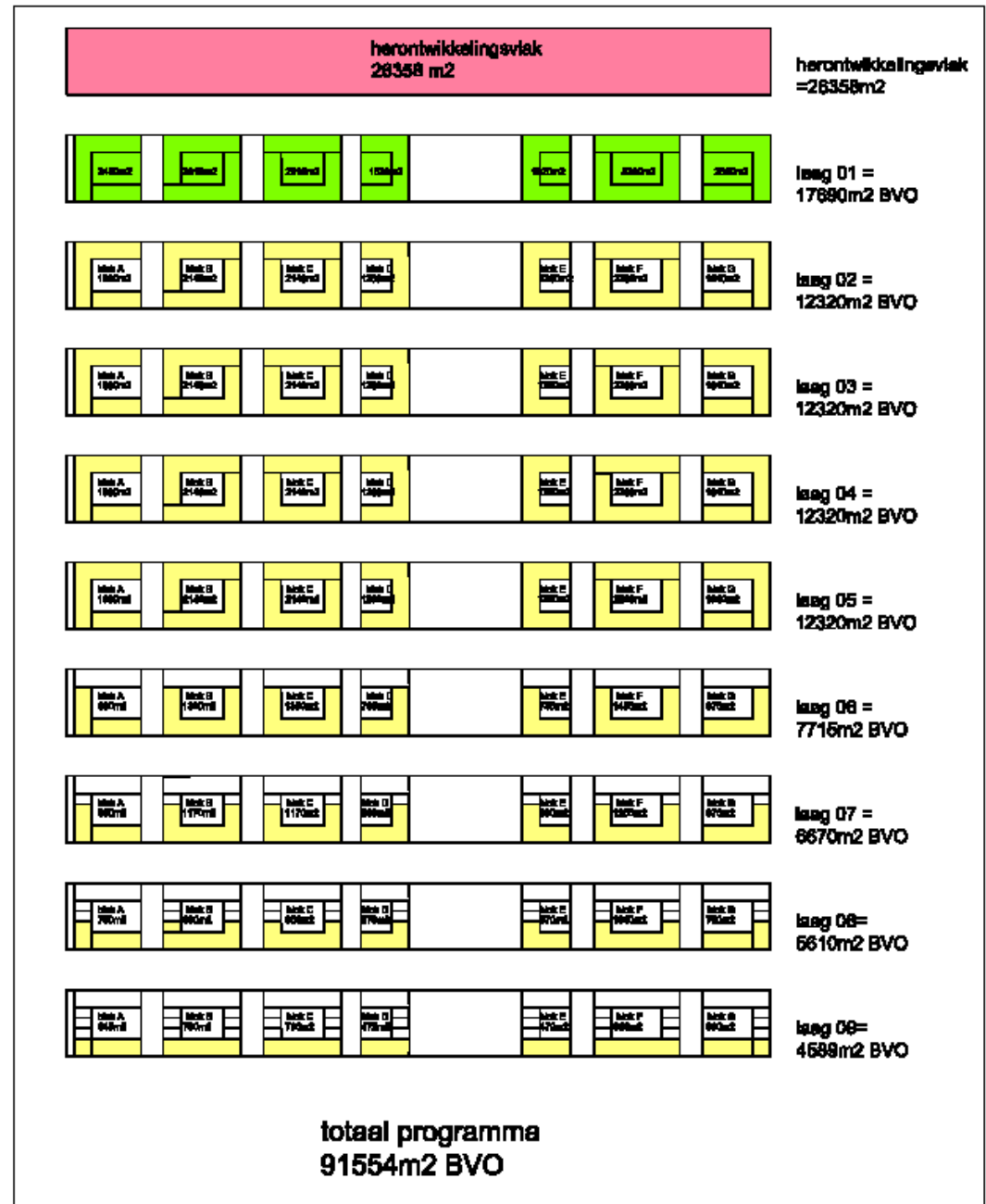
Maximale bebouwing binnen bouwenvelophe (3/4)



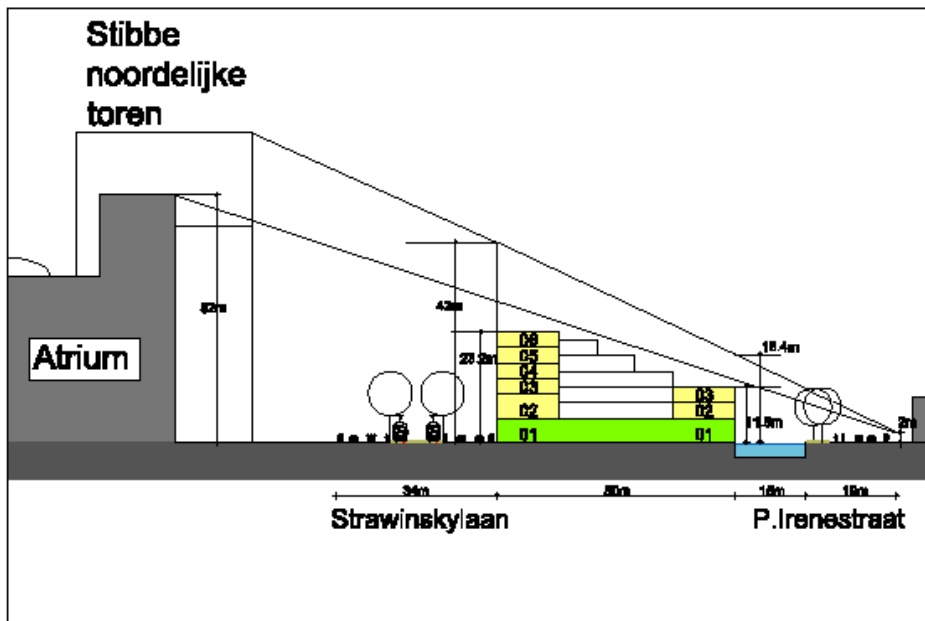
**bouwenvelophe
ter plaatse van Stibbe -
noordelijke toren:
totaal aan programma mogelijk**

- 91544 m2 BVO
- FSI = 3.80

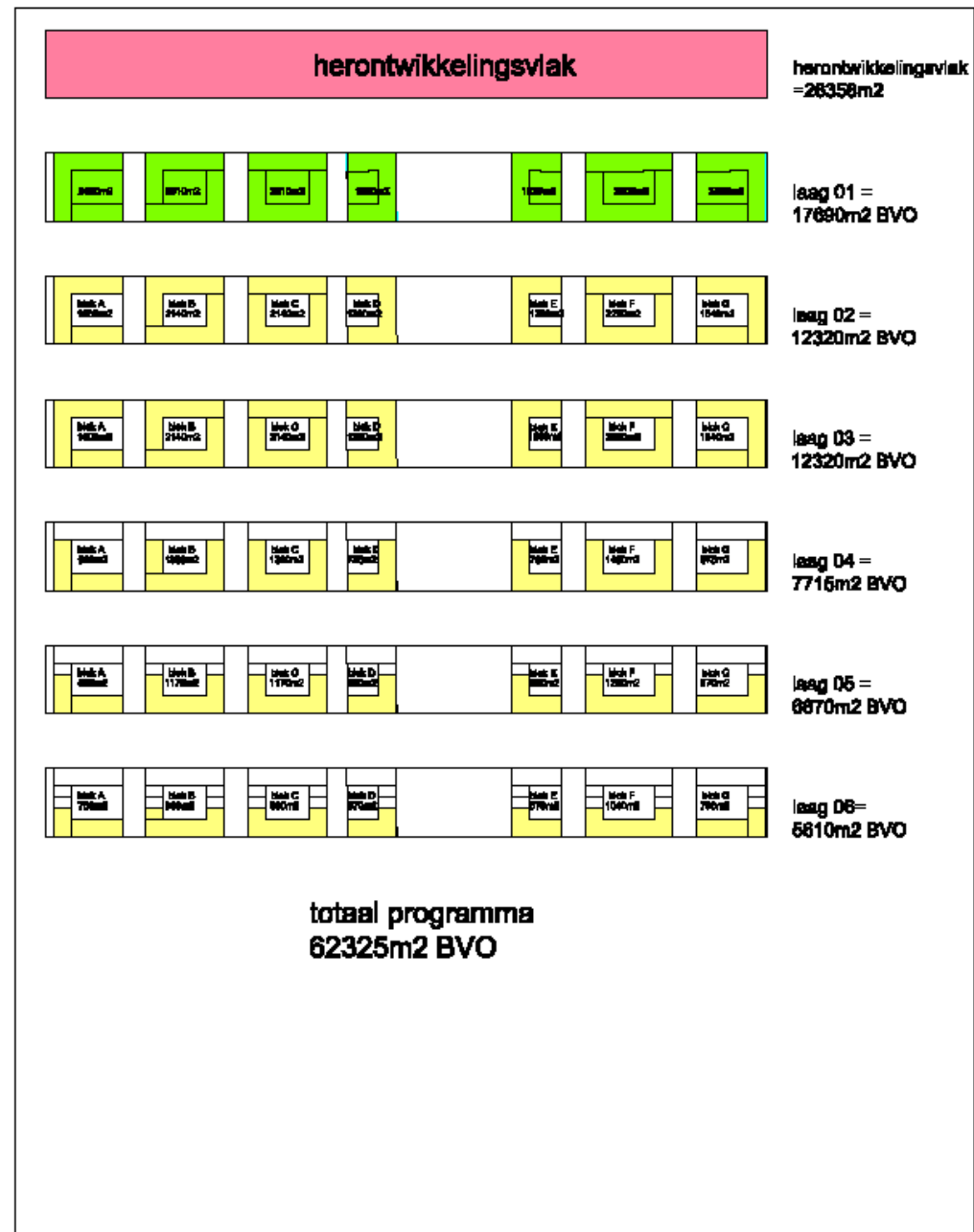
wens Startbesluit 96500m2 BVO?



Maximale bebouwing binnen bouwenvelophe (4/4)



binnen bouwenvelophe
 ter plaatse van Atrium:
 totaal aan programma mogelijk
 - 62325 m2 BVO
 - FSI = 2.69



In de Visie Zuidas wordt nergens geëist dat de huidige bebouwing van 41.000m² wordt uitgebreid, laat staan meer dan verdubbeld wordt!

Commentaar

- Op dit moment bedraagt de bebouwing tussen de Strawinskylaan en de Prinses Irenestraat **41.000 m²**.
- In het Startbesluit wordt ervan uit gegaan dat de toekomstige bebouwing **96.500 m²** zal gaan bedragen (zie volgende pagina).
- Het blijkt uit voorgaande berekeningen dat deze bebouwing niet mogelijk is zonder dat de bouwveloppe volledig bebouwd zal worden en daarnaast (additioneel) bebouwing van forse hoogte (ca 80 meter) gebouwd zal worden op de beide koppen van de Strawinskylaan.
- Maar bovendien is het volledig onduidelijk **waarom** het Startbesluit ervan uit gaat dat deze bebouwing gerealiseerd dient te worden.
- Op pagina 74 van de Visie Zuidas wordt gesteld dat de noordelijke zone van de Strawinskylaan **een minimum percentage van 40%** moet hebben voor het programma **wonen**.
- Verder stelt de Visie op dezelfde pagina dat de **FSI mag variëren van 2 tot 4**
- Pagina 72 van de Visie Zuidas geeft aan dat er **speelruimte is binnen het totale programma 1.536.000m² BVO** voor de noordelijke zone van de Strawinskylaan
- **Om in lijn te blijven met de Visie zal, na herontwikkeling, tussen de 18.000 m² aan wonen en 5.000m² aan plintfunctie en 21000m² aan kantoren kunnen worden gecreëerd.**
- **Met deze getallen voldoet men ook aan de het minimum percentage van 40% en de gestelde FSI uit de Visie.** Dit op zichzelf al zal bijdragen aan een verdere verlevendiging van de Zuidas.
- Het is overigens maar de vraag of de behoefte aan hoogwaardige kantoorruimte dermate groot is dat bovenop de additionele ruimte die voor de Zuidas zelf gepland is nog ruimte gevraagd is op de flanken. Een voorbeeld van nu is dat het Winterthur gebouw leeg staat en te koop is.
- Op de Zuidas zal bijvoorbeeld, mede als gevolg van de verkleining van de hoofdkantoorfunctie van de ABN AMRO (buitenlandse activeiten zijn verkocht), waarschijnlijk (in ieder geval op korte termijn) minder behoefte zijn aan grootschalige ontwikkeling van kantoorruimte, zie ook bijvoorbeeld de grote leegstand van kantoorruimte in Amsterdam reeds voor het begin van de financiële crisis.

In de Visie Zuidas wordt nergens geëist dat de huidige bebouwing van 41,000m2 wordt uitgebreid, laat staan meer dan verdubbeld wordt!

Onduidelijk waarom uitbreiding van het programma nodig is volgens het Startbesluit, dit is in ieder geval niet voorzien in de Visie

Programma in m2 bvo	bestaand	vervanging	uitbreiding	totaal
Noordzijde				
kantoren noordzijde	41.000	41.000	0	41.000
woningen goedkoop segment		0	6.500	6.500
woningen vrije sector		0	35.000	35.000
voorzieningen plint			14.000	14.000
zuidzijde				
Stibbe / Atrium	67.000		25.000	92.000
WTC	139.000		10.000	149.000
voorzieningen in plint		0	14.000	14.000
totaal	247.000	41.000	104.500	351.500

Een bebouwing van de koppen met hoge torens zal zorgen voor een verlies van “menselijke maat” en zal leiden tot hinderlijke schaduwwerking

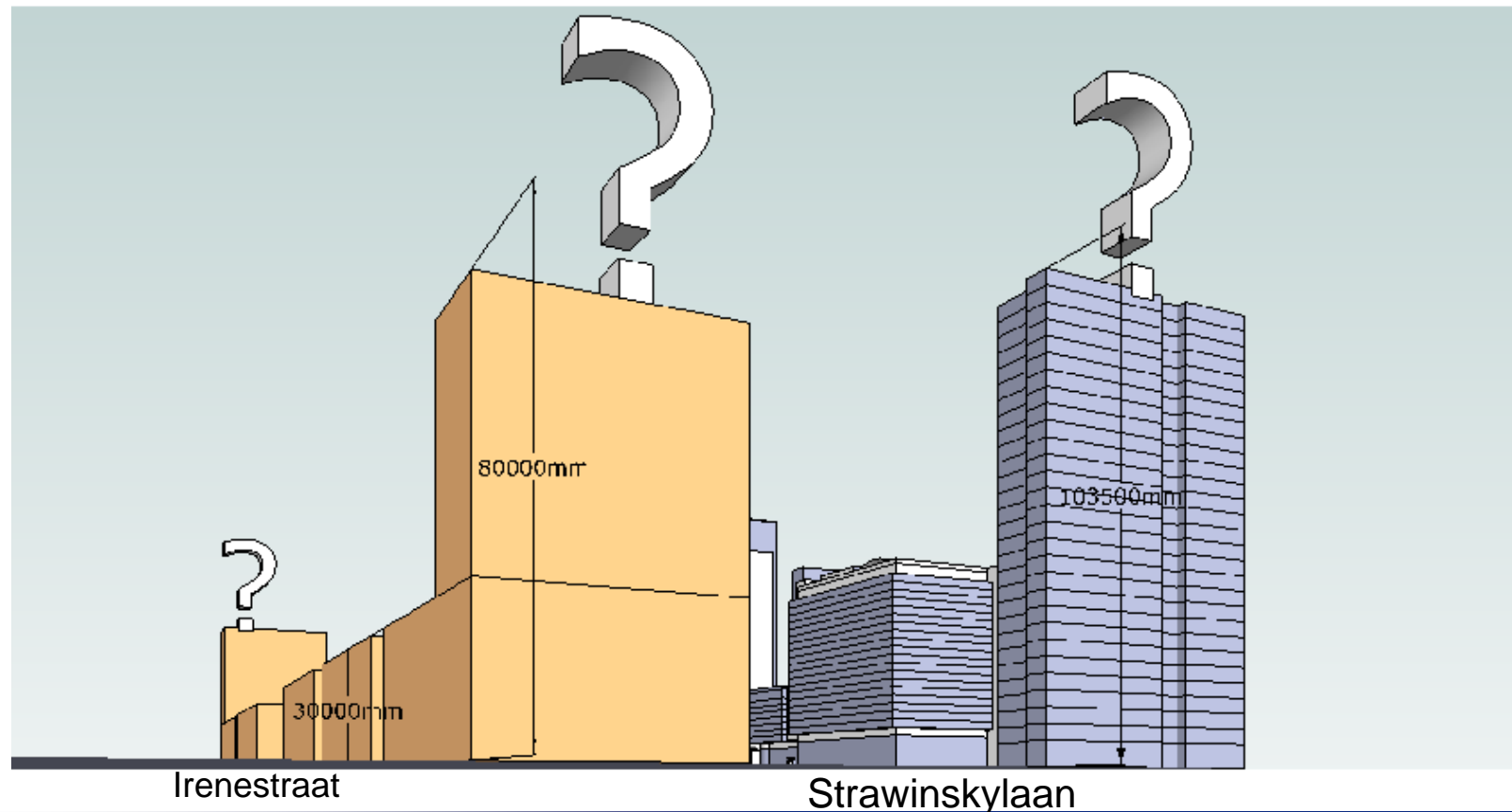
Commentaar

- Zoals onder het voorgaande punt is aangegeven is het onmogelijk om de geplande bebouwing binnen de bouwenvolpe te bouwen.
- Het wordt uit de Startnotitie niet duidelijk waar het additioneel geplande bouwvolume gebouwd kan worden zonder dat dit tot substantiële belasting van de omwonenden leidt.
- Op pagina 5 uit het Startbesluit geeft men aan dat: “De bebouwing blijft onder deze principelijn, maar met accenten op de koppen van de Strawinskylaan.”
- Indien het geplande bouwvolume van 96500 m² gehaald dient te worden, zal dit, afhankelijk van hoe men met de bouwenvolpe omgaat, leiden tot torens variërend van 60 (indien de bouwenvolpe **maximaal wordt opgevuld** (hetgeen absoluut niet de bedoeling kan zijn) tot ca. 110 meter;
- Vanzelfsprekend zullen deze buitenproportioneel hoge torens tot grote overlast leiden voor de bewoners rondom de Prinses Irenelaan. Met name zal dit leiden tot een sterke toename van het aantal schaduwen per dag.
- Ik heb nog niet gesproken over andere effecten zoals wind en geluid. Nu reeds is de Parnassusweg een “racebaan” volgens de heer Adema, straks wordt het er ook nog buitengewoon stormachtig!
- Daarnaast zullen dergelijke torens niet in lijn zijn met de Visie waarin duidelijk gesproken wordt van een geleidelijke overgang van laagbouw naar hoogbouw (Zuidas) en daarnaast zal de bouw van torens ertoe leiden dat “de menselijke maat” wordt losgelaten, om over “zichtlijnen” maar te zwijgen.

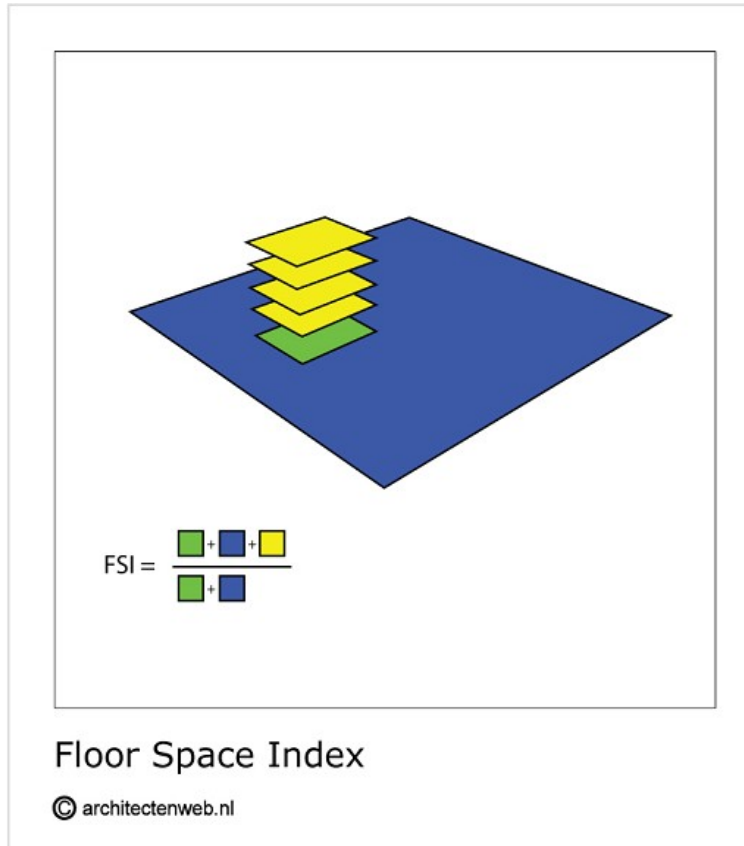
Een bebouwing van de koppen met hoge torens zal zorgen voor een verlies van “menselijke maat” en zal leiden tot hinderlijke schaduwwerking

Commentaar

- In onderstaande tekening wordt de verwachte bebouwing op de koppen van de Strawinskylaan weergegeven. Deze tekening circuleert sinds enige tijd op het internet.
- Uit de tekening blijkt duidelijk de mogelijke hoogte van de torens
- Overigens is op de tekening ook de geplande bebouwing naast het Atrium opgenomen, hierover zijn de bewoners tijdens de inspraakavond 27 november jongstleden niet geïnformeerd en deze staat dit niet omschreven in het Startbesluit.



De door Duco Adema aangegeven FSI van 2 – 4 is niet haalbaar met de huidige plannen, deze bedraagt namelijk zeer waarschijnlijk minimaal 4



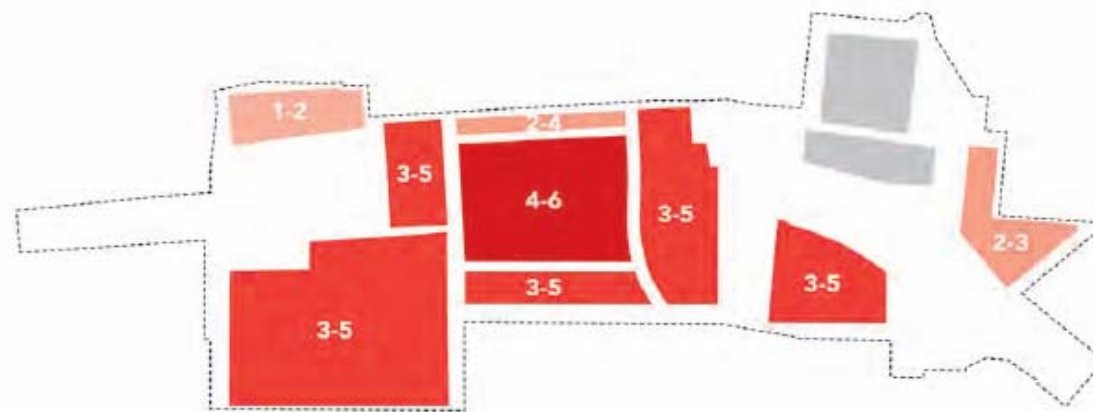
Commentaar

- In zijn presentatie op 27 november 2008 beloofde de heer Duco Adema nogmaals persoonlijk dat de FSI van het gebied Strawinsky 2 tot 4 zal bedragen.
- Alvorens verder op deze belofte in te gaan zal ik eerst kort uitleggen hoe de Floor Space Index wordt berekend:
 - De Floor Space Index is een maat waarmee de dichtheid van bebouwing kan worden weergegeven;
 - De Floor Space Index, kortweg FSI, vergelijkt het **totale aantal vierkante meters bebouwing**, inclusief de verdiepingen, binnen een plangebied met **het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak** van datzelfde plangebied.
- **Op basis van de uitgevoerde analyses blijkt het niet mogelijk om de het huidige geplande programma uit te voeren bij een FSI onder de 3,99 ofwel 4. De analyses worden kort besproken op de volgende pagina.**

FSI van 2 – 4 is slechts haalbaar indien het geplande programma wordt verminderd

- De Visie geeft voor de noordelijke zone Strawinskyalaan een bruto FSI van 2 tot 4 aan. Het plangebied waar mee gerekend dient te worden is 26538 m² groot.
- De huidige bebouwing (41.000m² kantooroppervlak) van de Irenestraat heeft een FSI van 1,88 (ofwel bijna 2)
- Indien de Irenestraat bebouwd zal worden met een **FSI van 2**, de ondergrens die in de Visie wordt aangegeven, is ruimte voor **44.000 m²** bebouwing
- Wanneer we de FSI uitrekenen met de 96.500m² volgens het Startbesluit komen we op FSI van 3,99 uit, ofwel **4!**

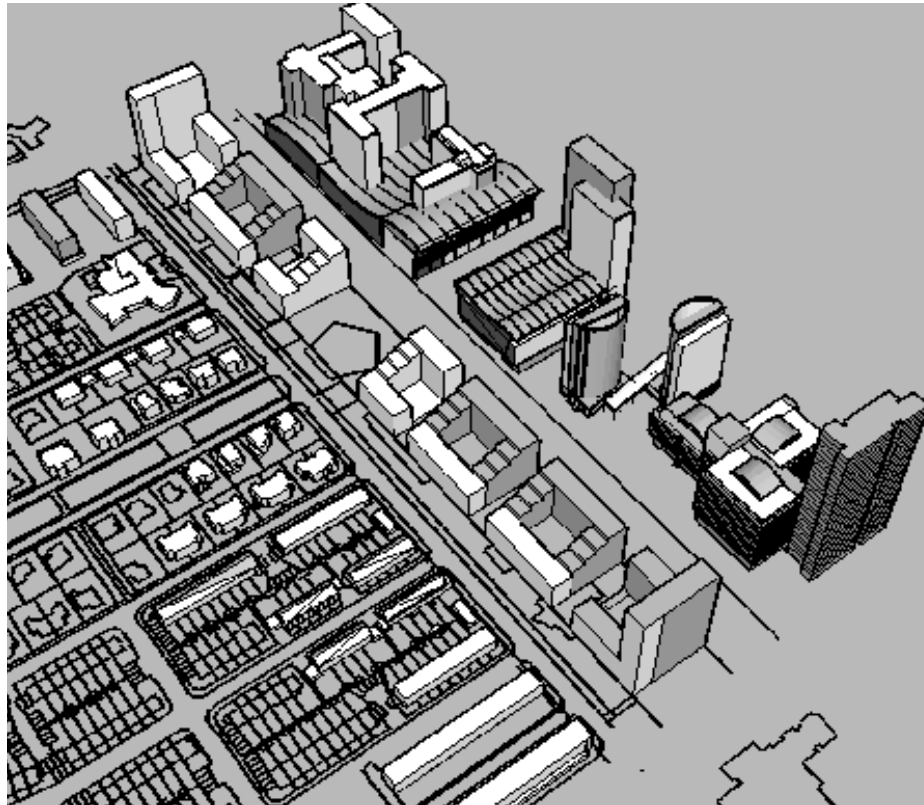
- Op basis van de uitgevoerde analyses lijkt het derhalve onmogelijk dat de door Duco Adema gedane belofte gestand kan worden voldaan zonder het geplande programma te verminderen.
- Het lijkt derhalve op dat het in de Visie beoogde programma kleiner was dan nu gepland wordt.
- Zie onder de FSI volgens de Visie Zuidas.



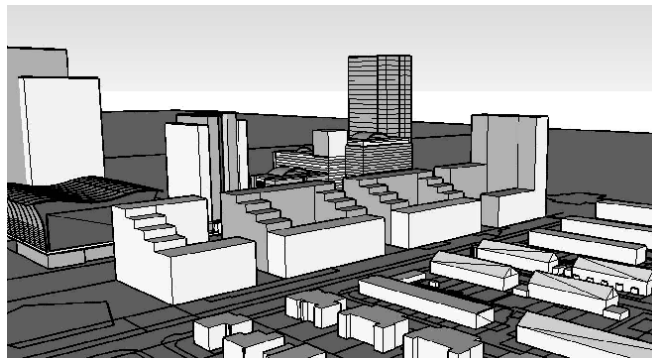
◀ Bandbreedte dichtheid als bruto FSI (Floor Space Index)

Doorkijken en zichtlijnen vanuit de Prinses Irenestraat dreigen te verdwijnen.

Het opvoeren van het aantal m2 programma leidt niet automatisch tot een duurzaam en succesvol stedelijk topmilieu, van internationale allure.



zelf getekende situatieschets op basis van gegevens Startbesluit

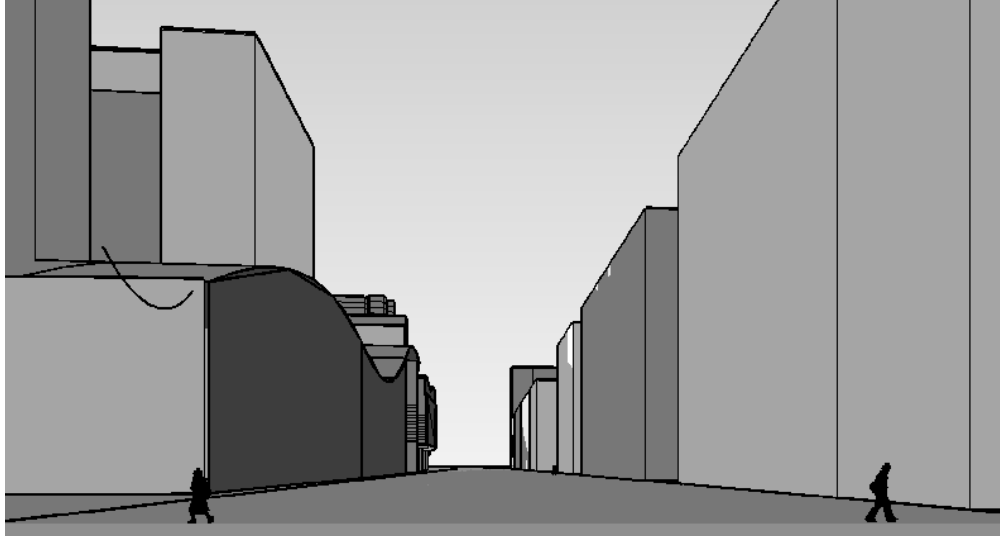


Commentaar

- Na bespreking van de vorige onderwerpen mogen we concluderen dat er niet meer sprake zal zijn van een geleidelijke overgang tussen de grootschaligheid van de Zuidas en de korrelgrootte van de Prinses Irenebuurt.
- Het feit dat de bouwveloppe bebouwd mag worden betekent niet per definitie dat deze volgebouwd moet worden. Een volgebouwde bouwveloppe leidt ertoe dat de ruimtelijke werking (zoals in de Visie Zuidas vastgelegd) teniet wordt gedaan.
- Om de geplande nieuwbouw op een harmonieuze manier in te passen, moet de mogelijkheid behouden worden om contrasten te creëren tussen bebouwde ruimte en open, onbebouwde ruimte, waarvan het gebruik misschien minder intensief, maar niet minder belangrijk is. De openheid en de doorkijken vanuit de buurt naar de Zuidas dienen gegarandeerd te blijven. Hierover wordt helaas niets gezegd in het Startbesluit. Maar volgens mij ligt hier echter een verantwoordelijkheid die de gemeente dient te nemen.

Het bebouwen van de bouwenvelpe leidt tot een beduidend andere schaal van bebouwing op de Strawinskyiaan dan wordt getoond in de presentatie bij het Startbesluit

Beethovenstraat is geen toonbeeld van een straat met goed georganiseerd verkeer



Strawinskyiaan: door mijzelf getekende situatieschets



Beethovenstraat:

straatbeeld getoond bij presentatie Startbesluit

Commentaar

- De bebouwing aan de Strawinskyiaan zal volgens het Startbesluit ca. 30 meter hoog worden. Desalniettemin werd op 27 november betoogd dat het sfeerbeeld van de Strawinskyiaan sterk vergelijkbaar zal zijn met dat van de huidige Beethovenstraat.
- De voorgestelde bebouwing is echter 2 keer zo hoog als in de Beethovenstraat. Terwijl de straat even breed is.
- Hierbij dient te worden bedacht dat de Beethovenstraat niet met 80 meter hoge bebouwing begint en eindigt. Daarnaast is zij langer dan de Strawinskyiaan, hetgeen ervoor zorgt dat de gevels relatief laag lijken.
- Overigens valt de enorme verkeerschaos op. Als het de bedoeling is een vergelijkbare situatie op de Strawinskyiaan is dit vragen om moeilijkheden.
- Zeer summier wordt er in het Startbesluit gesproken over groen. Daarnaast maakt de opmerking van de heer Duco Adema tijdens de toelichting Startbesluit : “Dat groen loze ruimte is” duidelijk dat dit géén prioriteit heeft binnen dit Startbesluit.

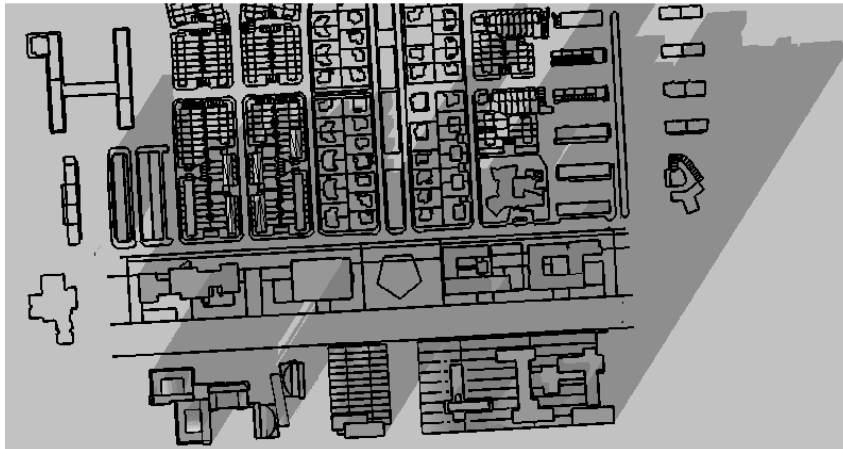
Bij uitvoering van het voorgenomen bouwprogramma zal de Irenebuurt (en de nieuwbouw) sterk te lijden hebben onder een verslechterde bezinning

Commentaar

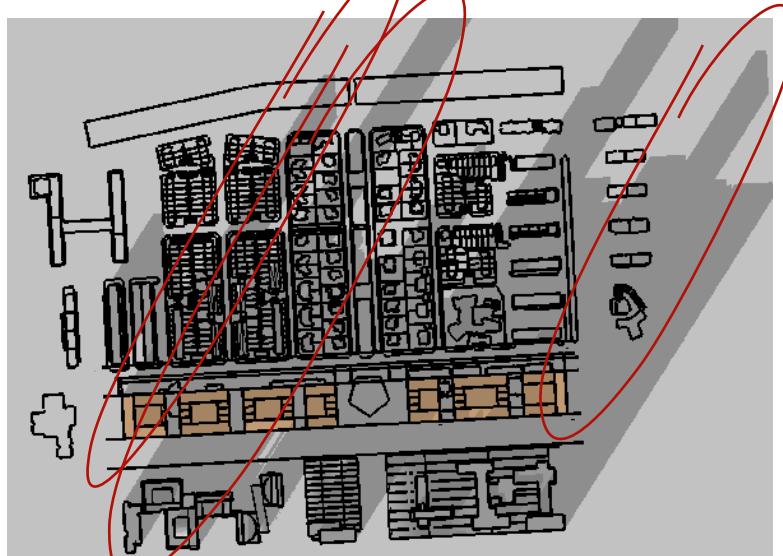
- Zoals uit het voorgaande mag blijken is de bebouwing op de flanken noodzakelijk bij het in het huidige Startbesluit opgenomen bouwprogramma.
 - Dat dit consequenties heeft voor de Irenebuurt op het gebied van bezinning zal een ieder begrijpen.
 - Ook het totaal vol moeten bouwen van de bouwveloppe heeft niet alleen nadelige effecten voor wat betreft zichtrelaties en doorkijken vanuit de buurt, maar is net zo zeer nadelig voor de bezinning en de kwaliteit van de Prinses Irenestraat zelf.
 - Op de hierna volgende pagina's heb ik de bezinningsstudie van zowel de bestaande situatie nu als die van de in het Startbesluit voorgestelde situatie volgens de toegevoegde bijlage's
 - Bij de bezinningsstudie is zeer conservatief uitgegaan van een minimale bebouwing op de flanken van torens van 60 meter (waarbij 80 meter hoge torens eerder realistisch lijken!)
- Uit de bezinningsstudie blijkt dat met name als gevolg van het bouwen van de torens op de flanken
 - De bezinning van de Irenebuurt sterk verslechtert. Dit is met name tijdens de winter, maar ook in het voor en najaar.
 - Daarnaast worden in de winter de schaduwen van het samenstel van gebouwen één geheel vlak terwijl dit op dit moment nog regelmatig wordt onderbroken door stroken licht (als gevolg van afwisselend laag en hoogbouw)

Op 21 december is de bezonning bij bebouwing volgens het Startbesluit duidelijk slechter dan in de huidige situatie

Bezonning 21 december: 15:00 uur



Bezonning bestaande situatie: 21 december 15:00 uur

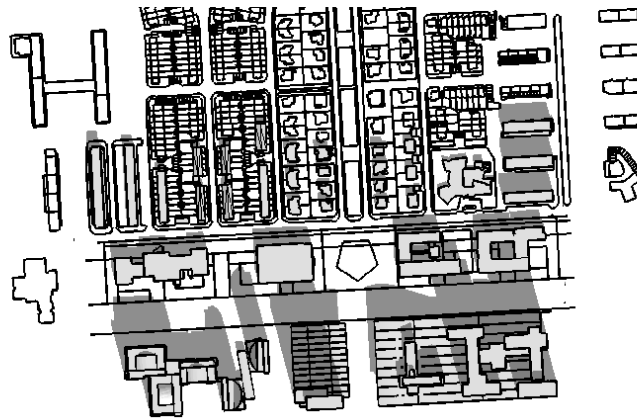


Bezonning volgens Startbesluit: 21 december 15:00 uur

De bezinning van de Irenebuurt verslechtert met name door de bouw van hoge koppen op de Strawinskylaan

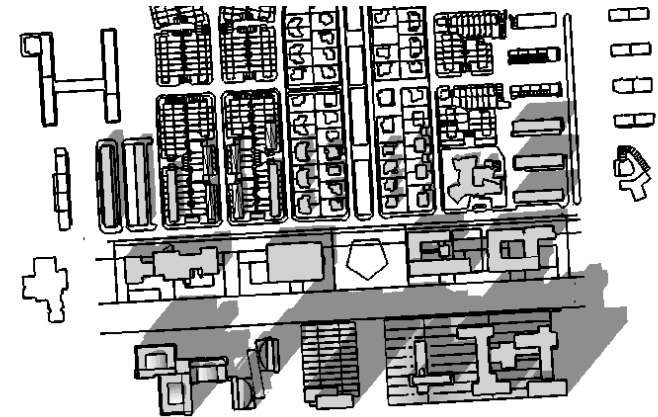
De nieuwbouw en de Irenestraat/gracht zullen een groot gedeelte van de dag in de schaduw liggen

Bezinning 21 maart/september 12:00 uur

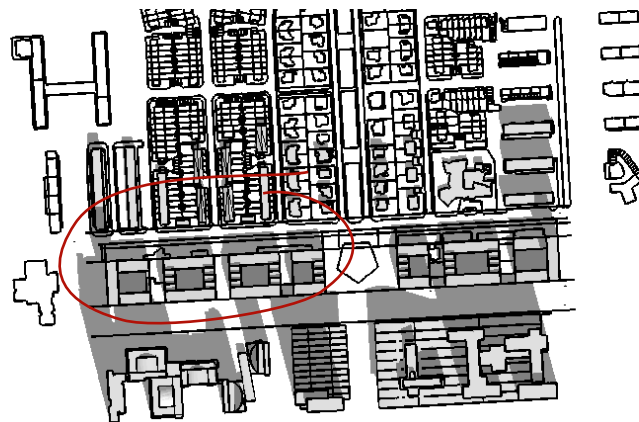


Bezinning bestaande situatie: 21 maart/september 12:00 uur

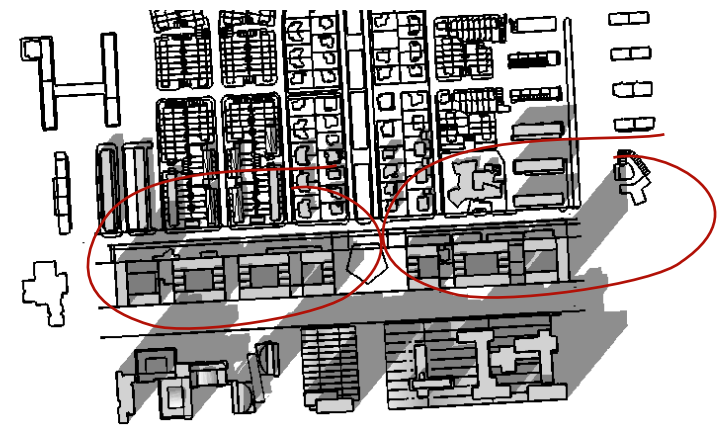
Bezinning 21 maart/september 15:00 uur



Bezinning bestaande situatie: 21 maart/september 15:00 uur



Bezinning volgens Startbesluit: 21 maart/september 12:00 uur



Bezinning volgens Startbesluit: 21 maart/september 15:00 uur

Inhoudsopgave

Esmée Lindenberg
Tel: +31 20 661 4464
esmee_age@hotmail.com

	Pagina
Samenvatting	1
● Achtergrond van mijn reactie	2
● Overzicht te bespreken onderwerpen	3
Ondersteunende analyses	4
● Definitie bouwenvelophe	5
● Maximale bebouwing binnen bouwenvelophe	8
● Gepland programma Startbesluit t.o.v. Visie Zuidas	12
● Accenten op de koppen Strawinskylaan	14
● Floor Space Indicator (FSI)	16
● Stedenbouw en waardering groen	18
● Bezoning	20
Conclusie	23

Op basis van de analyse van een aantal onderwerpen ben ik om de hiernaast genoemde redenen tegen de huidige Startnotitie

Algemeen

- In deze reactie ben ik ingegaan op een aantal onderwerpen. Ik heb bij mijn analyse van de onderwerpen vastgesteld dat:
 - Het Startbesluit op essentiële punten strijdig is met de Visie Zuidas (zie: definitie bouwenvelophe, gepland programma Startbesluit t.o.v. Visie Zuidas, FSI)
 - de huidige plannen ertoe leiden dat het leefklimaat voor de bewoners rondom de Strawinskylaan zal verslechteren en weinig mogelijkheden bieden voor de gewenste bebouwing van hoogwaardige kwaliteit (zie: maximale bebouwing binnen de bouwenvelophe, accenten op koppen Strawinskylaan, FSI, stedenbouw en groen en bezonning);
 - de presentatie van het Startbesluit op meerdere punten een onjuiste indruk geeft van de toekomstige plannen en hierdoor mogelijk misleidend is voor de burgers (zie met name: definitie bouwenvelophe, maximale bebouwing, FSI, stedenbouw en groen);
 - de gemeente denkt besluiten te kunnen nemen over de verlaging van de Strawinskylaan ondanks dat ze inziet dat deze tot een groot aantal problemen leidt (zoals ontstaan van onveilige verkeerssituaties) waarvan ze zelf aangeeft er nog geen oplossing voor te hebben.

Ik ben tegen de plannen zoals opgenomen in het huidige Startbesluit.

Ik teken dan ook bezwaar aan (middels het indienen van deze schriftelijke reactie) tegen de huidige Startnotitie

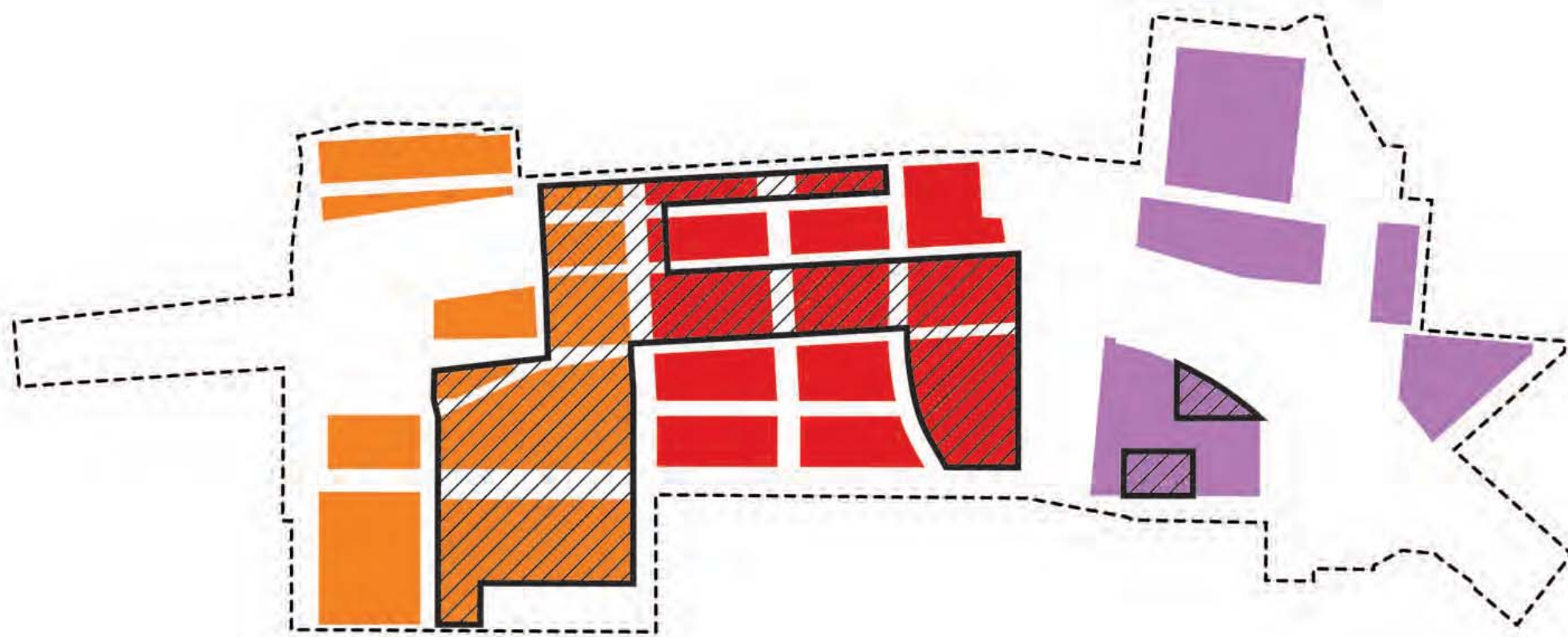
- Ik ben op basis van hetgeen genoemd op de vorige pagina **tegen** de plannen zoals opgenomen in het huidige Startbesluit.
- Vanzelfsprekend ben ik bereid om een nadere toelichting te geven op de door mij opgestelde modellen die ten grondslag liggen aan de in dit document gepresenteerde schetsen en calculaties.
- Daarnaast ben ik vanzelfsprekend ook bereid om mee te denken aan een verbetering van het Startbesluit waarbij de uitgangspunten van de Visie Zuidas worden aangehouden, het leefklimaat van de Irenebuurt behouden zal blijven en een bebouwing op Strawinsky zal ontstaan die goed is voor alle belanghebbenden. Dit lijkt alleen mogelijk indien het bouwprogramma sterk zal worden verminderd.





- Tot slot wil ik graag bij u aangeven dat ik, evenals een groot aantal bewoners van de Irenebuurt, geen tegenstander van de Zuidas ben en een overtuigd stadsbewoner in het algemeen en bewoner van Amsterdam in het bijzonder: ik hou van Amsterdam en wil dat geen andere mensen ontnemen.
- Dit houdt echter niet in dat de buurt, die zeker iets aan de Zuidas heeft toe te voegen, op een ondoordachte wijze met de Zuidas verbonden mag worden. Er dient een plan gemaakt te worden dat zowel de Zuidas als de buurt (en daarmee Amsterdam) recht doet.
- Ik wens u veel wijsheid toe en doe een dringende oproep aan de gemeente om een duurzame integrale oplossing voor het gebied te bedenken alvorens over een/dit Startbesluit te beslissen.

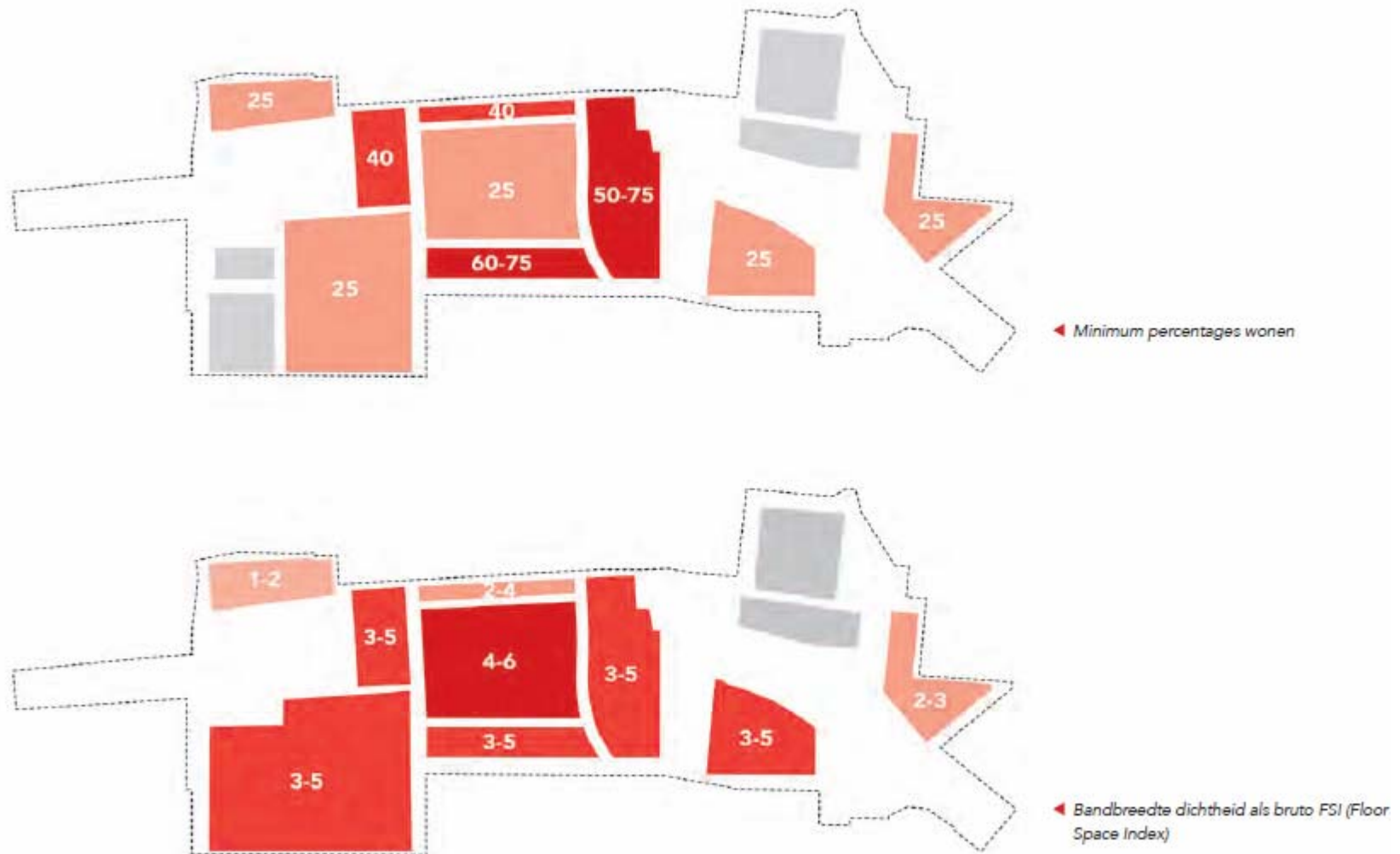
Inhoudsopgave

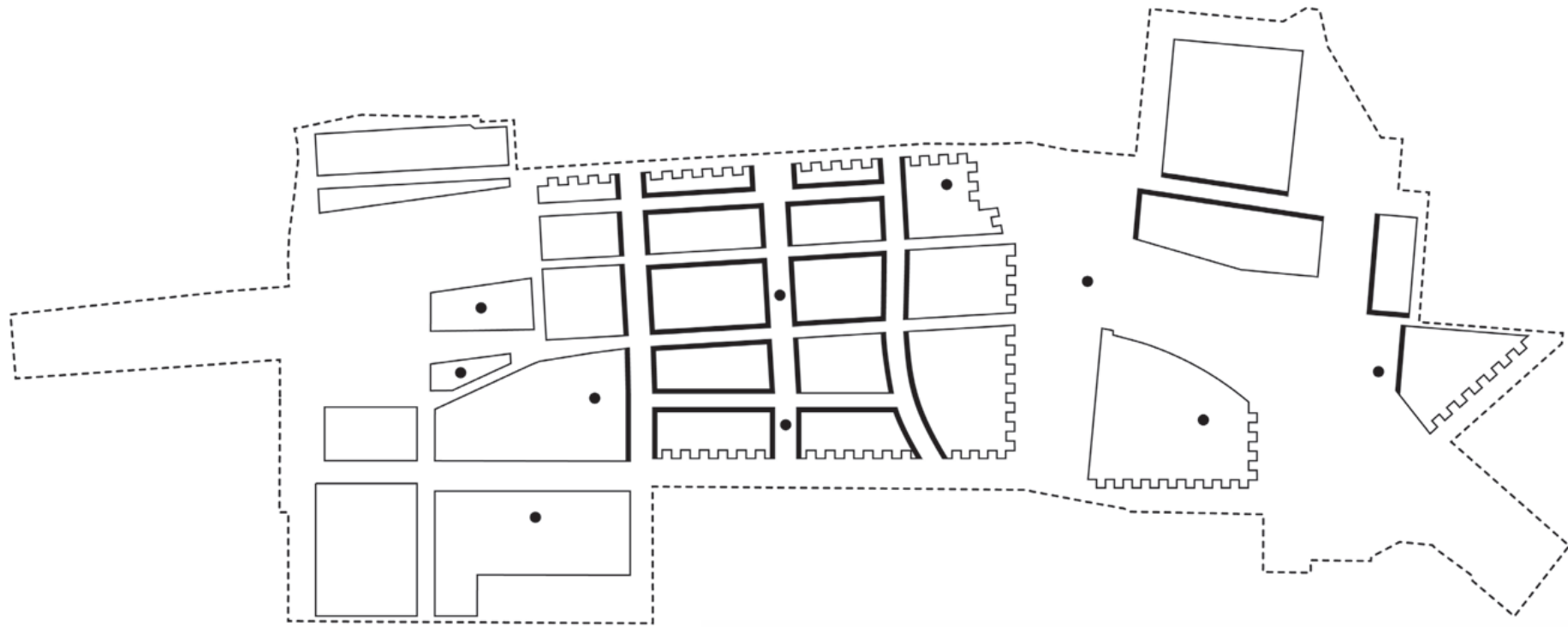
Esmée Lindenberg
Tel: +31 20 661 4464
esmee_age@hotmail.com

	Pagina
Samenvatting	1
Ondersteunende analyses	4
Conclusie	23
Bijlagen	26



-  Zuidas West: 542.000 m² bvo saldoprogramma
-  Zuidas Centrum: 1.643.000 m² bvo saldoprogramma
-  Zuidas Oost: 488.000 m² bvo saldoprogramma
-  Speelruimte: 1.536.000 m² bvo saldoprogramma





Blokktypologie en plinten

-  Bouwveld
-  Gesloten bouwblokken met plintfunctie
-  Halfopen bouwblokken
-  Solitaire gebouwen en iconen