



Gemeente

Amsterdam

Bestemmingsplan Eerste Herziening
Kop Zuidas

Stadsdeel Zuid

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1408BPGST-VG01

Datum print 19 Juni 2015

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Beschrijving van het plangebied	9
2.2	Geldend planologisch kader	10
2.3	Crisis- en herstelwet	11
Hoofdstuk 3	Beschrijving van de herziening	13
3.1	Ruimtelijk kader	13
3.2	Juridische beschrijving	14
3.3	Gevolgen van de herziening	14
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	15
4.1	Economische uitvoerbaarheid	15
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het bestemmingsplan Kop Zuidas, op 21 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, voorziet in de ontwikkeling van het projectgebied Kop Zuidas tot een gemengd gebied van wonen, werken en verschillende (vooral maatschappelijke) voorzieningen.

Bij de uitvoering van het project (aan de hand van een concreet initiatief) is behoefte gebleken aan een erfstrook langs de bouwblokken die een overgang vormt van openbaar en privé. De aanleg van de erfstrook wordt wenselijk geacht aangezien deze het groene karakter van het gebied versterkt. Naar aanleiding hiervan is nader gestudeerd op de optimale stedenbouwkundige inrichting van het gebied. De aanleg van een erf rondom bouwblokken wordt op meerdere (toekomstige) bouwlocaties als positief beoordeeld.

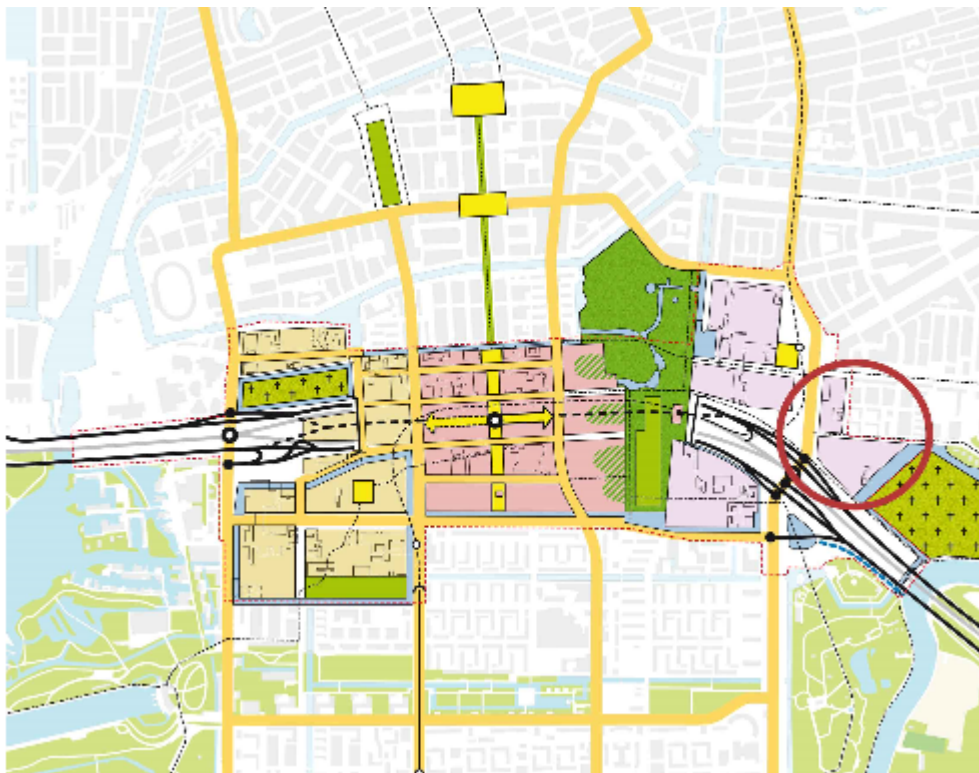
Het vigerend bestemmingsplan Kop Zuidas maakt de aanleg van deze erfstroken niet (of niet in de gewenste breedte) mogelijk. Er is voor gekozen om de erfstrook niet alleen bij de actuele ontwikkelplannen toe te staan, maar ook op de andere locaties die zich daarvoor lenen. Aangezien er meerdere locaties betrokken zijn, is herziening van het vigerend bestemmingsplan het geschikte juridisch instrument in plaats van het per geval verlenen van afwijkingsvergunningen. Dit bestemmingsplan strekt ter herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Beschrijving van het plangebied

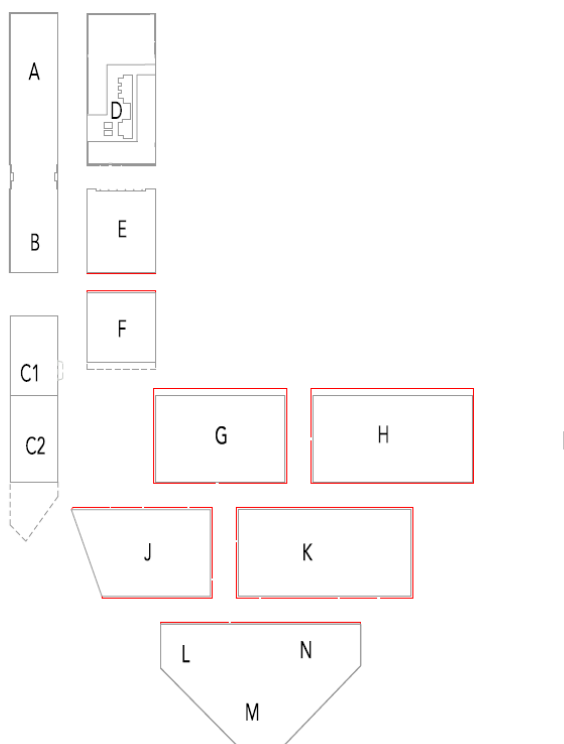
Het projectgebied Kop Zuidas ligt in stadsdeel Zuid en is onderdeel van het grootstedelijk project Zuidas. Hiermee liggen de bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen bij de centrale stad.

Kop Zuidas heeft in de plattegrond van de stad een bijzondere positie. Ze vormt het scharnier tussen de Europaboulevard en de A10, tussen de Rivierenbuurt en Buitenveldert en tussen de voor- en naoorlogse stedenbouw. Kop Zuidas ligt zowel aan de hoofdgroenstructuur (Amstelscheg), aan hoofdnet auto (A10, Europaboulevard, President Kennedylaan) en het hoofdnet fiets (Groene Zoom). Het trein- en metrostation RAI ligt direct ten zuidwesten van het plangebied. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Europaboulevard, ligt het expositie- en congrescentrum RAI.



Figuur 1: Globale ligging projectgebied Kop Zuidas binnen Zuidas

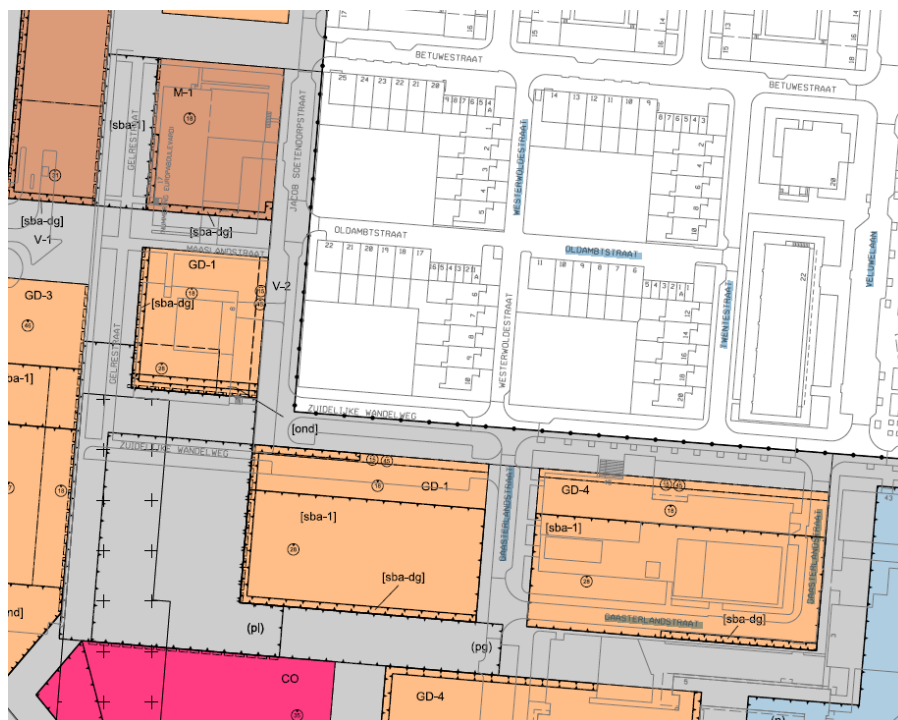
Deze herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas heeft alleen betrekking op gronden waar een margestrook langs een bouwka­vel wordt geïntroduceerd. Deze gronden zijn zichtbaar op de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort. De margestroken langs de bouwka­vels worden op figuur 2 weergegeven. Op deze figuur is tevens de benaming van ka­vels te zien zoals die doorgaans worden gebruikt.



Figuur 2: Margestroken (rode lijn) om de betreffende kavels

2.2 Geldend planologisch kader

In het projectgebied geldt het bestemmingsplan Kop Zuidas dat op 21 januari 2010 werd vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en dat sinds 18 mei 2011 onherroepelijk is. De gronden waarop de margestroken liggen, vallen binnen de bestemming Verkeer-1 en Verkeer-2.



Figuur 3: Uitsnede van de plankaart bestemmingsplan Kop Zuidas

Binnen deze bestemmingen Verkeer-1 en Verkeer-2 kunnen enkel bouwwerken ten dienste van die bestemming worden opgericht. De erfstroken ten dienste van de aangrenzende bouwkavels passen niet binnen de regels van de bestemmingen Verkeer. Deze herziening van het bestemmingsplan heeft ten doel om deze strijdigheid op te heffen.

Onderliggend bestemmingsplan voegt een nieuwe functieaanduiding met daarbij behorende regel aan het vigerend bestemmingsplan Kop Zuidas toe. Hiermee wordt mogelijk gemaakt om in de erfstrook ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen te gebruiken en die beperkt te bebouwen. Alle regels en de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan Kop Zuidas blijven verder onverminderd van toepassing.

2.3 Crisis- en herstelwet

Met ingang van 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen in bijlage II (bijlage Aa, nummer 3). 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 beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangewend. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de herziening

3.1 Ruimtelijk kader

De opzet van het projectgebied Kop Zuidas kenmerkt zich door gesloten bouwblokken. Nadat de eerste blokken met een voornamelijk utilitair karakter (scholen en stadsdeelkantoor) waren gerealiseerd, is bij de ontwikkeling van het eerste grote woonblok (blok H) gezocht naar een nadere invulling van het karakter van het gebied. Dat is gevonden in de aansluiting bij het groene karakter van het aansluitende gebied – de Zuidelijke Wandelweg, en het groen langs de Kleine Wetering en Zorgvied. Dat heeft geleid tot het introduceren van een (overwegend groene) overgangszone tussen openbaar en privé – de erfstrook.

Het erfgebied langs de woonblokken is 1,20 meter breed. Het is een uitgegeven strook grond tussen de gevel en het openbare trottoir. Aan de groene Zuidelijke Wandelweg (de noordzijde van de blokken G en H) is de margestrook 4 meter. Hier zal de strook een meer groen karakter hebben dan de overige smallere stroken van 1,20 meter. De margestrook vergroot de afstand van de woning tot de openbare straat en vergroot daarmee de privacy van de woning. Bij smalle trottoirs of bij winkels/horeca en overige voorzieningen ontbreken de margestroken.

De strook maakt onderdeel uit van het ontwerp van de woningen en is overwegend groen van karakter. Erfscheidingen zijn groen, steenachtig/beton of in staal. De erfscheidingen kunnen bijv. gemetselde of betonnen bloembakken zijn als overgang tussen voorruimte bij de woning en het trottoir. In de margezone kunnen bordessen, tuintjes, of buitentrappen naar het niveau van de woning opgenomen worden. Alleen bouwwerken geen gebouw zijnde, zijn toegestaan. Erfscheidingen, muurtjes, hekken ed. zijn in principe maximaal 1 m hoog ten opzichte van het aansluitend openbare maaiveld. In enkele uitzonderlijke gevallen, waar de begane grond van het gebouw in verband met ondergrondse bebouwing hoger ligt, mag afgeweken worden tot maximaal 1,6 m boven aansluitend maaiveld (straatniveau).

De erfstrook kan een tuin bij een individuele woning zijn of een onderdeel zijn van een collectief toegangsbordes of hellingbaan naar de collectieve entree en kan dus vele vormen aannemen. In figuur 4 worden enkele impressies gegeven van de mogelijke invulling van de margestrook.



Figuur 4: Impressies voor de invulling van de margestrook

3.2 Juridische beschrijving

Op de verbeelding (plankaart) van onderliggend bestemmingsplan wordt in de bestemmingen Verkeer-1 en Verkeer-2 op de beoogde locaties een nieuwe functieaanduiding 'erf' toegevoegd. In de regels van de herziening wordt bepaald wat ter plaatse van de aanduiding gebouwd mag worden. Het gaat om ondergeschikte bouwwerken zoals bordessen, balkons, trapconstructies, hekwerken, plantenbakken en dergelijke. Gebouwen zijn niet toegestaan. Om te voorkomen dat hoge schuttingen worden geplaatst wordt de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van 2 meter beperkt tot 1 meter. Deze bouwhoogte wordt gemeten vanaf "straatniveau". Er is ook de mogelijkheid opgenomen om via omgevingsvergunning af te wijken van de maximum bouwhoogte tot 1,6 meter. Dit kan aan de orde zijn wanneer de begane grond van het gebouw wat hoger ligt, bij voorbeeld omdat de parkeerkelder vanwege hoge grondwaterstanden verhoogd is.

3.3 Gevolgen van de herziening

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de invulling van de privé ruimte langs de bouwkevels. De erfstroken hebben alleen effect op de ruimtelijke uitstraling van de bouwblokken en op de omvang beschikbare openbare ruimte. Deze erfstroken zijn stedenbouwkundig gewenst.

De herziening heeft verder geen (milieu)gevolgen voor de omgeving. Er is geen aanleiding om de ruimtelijke afweging die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas is gemaakt te herzien.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan dat het vigerend bestemmingsplan Kop Zuidas op slechts enkele ondergeschikte delen herziет, heeft geen effect op de economische uitvoerbaarheid van het project Kop Zuidas. Omdat de herziening geen betrekking heeft op een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zijn de bepalingen inzake grondexploitatie (afdeling 6.2 van de Wro) niet van toepassing.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze herziening waarbij door de margestroken enkele bouwkvavels worden uitgebreid, heeft slechts zeer beperkt ruimtelijk effect. Derhalve wordt het bieden van inspraakmogelijkheden en het voeren van overleg met betrokken overheden (als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk gevonden. Het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vooraf geïnformeerd over het in procedure brengen van dit bestemmingsplan. AGV heeft bevestigd dat deze herziening geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Onderliggend bestemmingsplan werd aan het Rijk of de Provincie Noord-Holland niet voorgelegd aangezien deze bestuurslagen per brief aan gemeenten hebben aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Dat is bij onderliggend bestemmingsplan niet het geval.

