



Bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, tweede uitwerking

toelichting en regels

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

RVE Zuidas
RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn
Datum
Planstatus

NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01
8 november 2016
bestemmingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Crisis- en herstelwet	8
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
2.2	Beschrijving van het plangebied	10
2.3	Geldend juridisch-planologisch kader	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Hotelbeleid	13
Hoofdstuk 4	Het ruimtelijk kader	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Functioneel programma:	18
4.3	Bebouwingsregels	19
4.4	Gebruiksregels	23
Hoofdstuk 5	Diverse thema's	27
5.1	Inleiding	27
5.2	MER Zuidas - de Flanken	27
5.3	Verkeer en parkeren	27
5.4	Geluid	27
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Bodem	28
5.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
5.8	Externe veiligheid	28
5.9	Hoogbouwaspecten	28
5.10	Natuur en landschap	31
5.11	Water	36
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Planvorm	39
6.3	Artikelgewijze toelichting	39
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8.1	Overleg met betrokken overheden	49
8.2	Participatie	49

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 18 december 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord vastgesteld. Het plangebied van het betreffende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het gebied Zuidas. Voorliggend uitwerkingsplan is een tweede uitwerking voor een deel van het plangebied van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord.

Zoals ook aangegeven in de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de gemeentelijke structuurvisie ontwikkelt de Zuidas zich tot internationale toplocatie voor wonen en werken in de metropoolregio Amsterdam. De uitstekende bereikbaarheid, de kwalitatief hoogwaardige omgeving en de economische aantrekkingskracht van Amsterdam vormen de grondslagen voor een succesvolle ontwikkeling. Een ontwikkeling waarmee Amsterdam en Nederland de internationale concurrentie aankunnen.

Sinds de vaststelling van het Masterplan Zuidas door de gemeenteraad van Amsterdam in 1998 wordt de ontwikkelingsstrategie voor de Zuidas uitgewerkt in verschillende deelprojecten. Eén van deze deelprojecten is het project Kenniskwartier. Voor het project Kenniskwartier is het Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier vastgesteld (besluit Gemeenteraad d.d. 16 februari 2011), gevolgd door (onder andere) het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord.

De ontwikkelmogelijkheden die met dat bestemmingsplan Kenniskwartier Noord worden mogelijk gemaakt, hebben overwegend betrekking op de gronden ten noorden van de Gustav Mahlerlaan. Voorzien wordt in een gemengd woon- en werkprogramma van 143.000 m². Daarbinnen wordt ruimte geboden aan een woningbouwprogramma van maximaal 80.000 m². Verder is er een voorzieningenprogramma mogelijk van 18.000 m² (gedacht moet worden aan onder andere detailhandel, dienstverlening en horecavoorzieningen). Daarbovenop zijn ook hotelfuncties toegestaan, met een maximaal metrage van 28.000 m². Het kantoorprogramma is vastgelegd op maximaal 70.000 m².

In het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is voor de gronden ten noorden van de Gustav Mahlerlaan, waar bovengenoemd programma wordt voorzien, gekozen voor een nader uit te werken bestemming. De stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen, zoals die ook middels het uitvoeringsbesluit zijn vastgesteld, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder b, Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) vertaald in uitwerkingsregels in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Via zogenoemde uitwerkingsplannen kan daaraan een nadere detaillering worden gegeven.

Op 3 februari 2015 hebben burgemeester en wethouders van Amsterdam een eerste uitwerkingsplan vastgesteld. Voorliggend plan betreft de tweede uitwerking. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 3 Wro maakt de uitwerking deel uit van het bestemmingsplan. Zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan de uitwerking worden vervangen door een nieuwe uitwerking.

Voorliggende uitwerking heeft betrekking op de gronden direct ten noorden en westen van het plangebied van de eerste uitwerking. Deze gronden zijn gelegen direct langs de Parnassusweg. Met de uitwerking wordt voorzien in een functioneel programma van maximaal 36.000 m². Maximaal 28.000 m² hiervan mag bestaan uit kantoor. Voor het overige wordt voorzien in maximaal 12.000 m² hotelfuncties (in de vorm van extended stay) en een overig voorzieningenprogramma voor (hoofdzakelijk) in de plinten van tussen de 600 en 1.200 m², waarbij gedacht moet worden aan functies als maatschappelijke dienstverlening, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en vormen van horeca. Daarnaast wordt voorzien in een (zelfstandig) restaurant van maximaal 1.000 m². Bij dit alles wordt ondergronds een parkeerprogramma mogelijk gemaakt overeenkomstig de geldende parkeernormen. Tevens zal in

deze uitwerking de ontsluiting van de kavel en van de aan de zuidzijde gelegen kavel worden betrokken.

1.2 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 aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende uitwerking bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

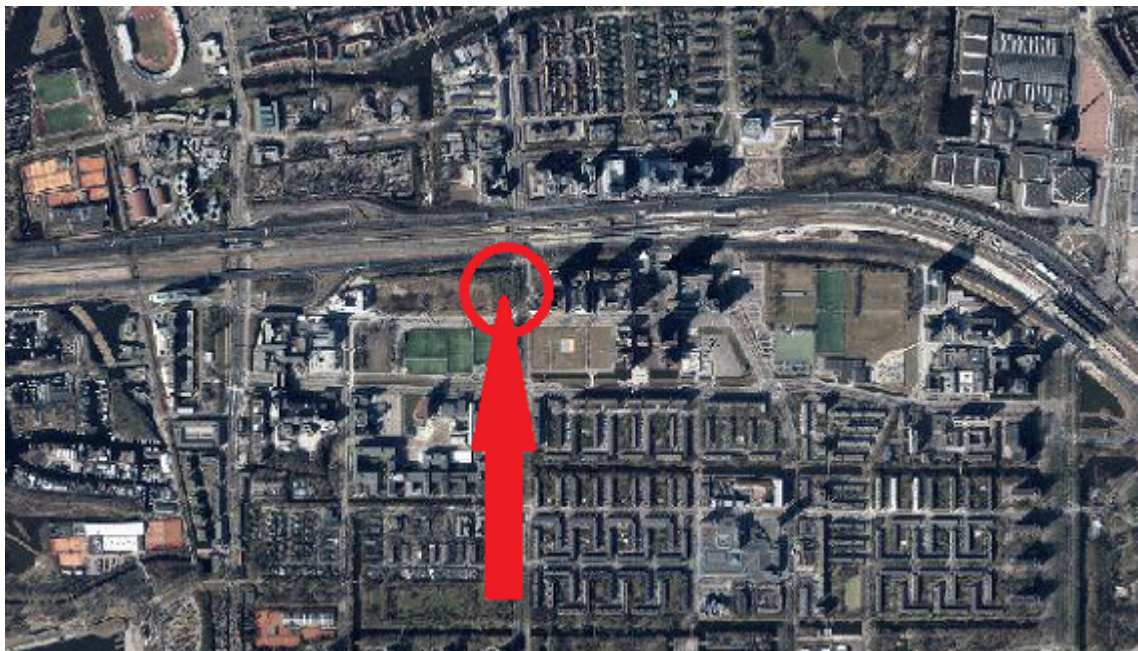
De verbeelding en de regels van deze uitwerking maken onderdeel uit van de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is vastgesteld. De juridische regeling dient in samenhang daarmee te worden gelezen en toegepast. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

In de hoofdstukken 2 en 3 wordt het algemeen kader weergegeven. In hoofdstuk 4 wordt kort een beschrijving gegeven van het ruimtelijk en stedenbouwkundig kader. Het gaat in hoofdzaak om een beschrijving van hetgeen reeds in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord met betrekking tot de uitwerking als kader is meegegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze waarop met verschillende ruimtelijk relevante aspecten is rekening gehouden. Het gaat daarbij met name om die aspecten die in aanvulling op het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord nader onderzoek, of een nadere beschouwing behoeven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze de nader uit te werken regels van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in juridische zin zijn vertaald naar voorliggende uitwerking. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, en in hoofdstuk 8 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. In dat laatste hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de uitkomsten van het overleg met de artikel 3.1.1 Bro-instanties. Daarnaast wordt, overeenkomstig artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening, een beschrijving gegeven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan zijn betrokken.

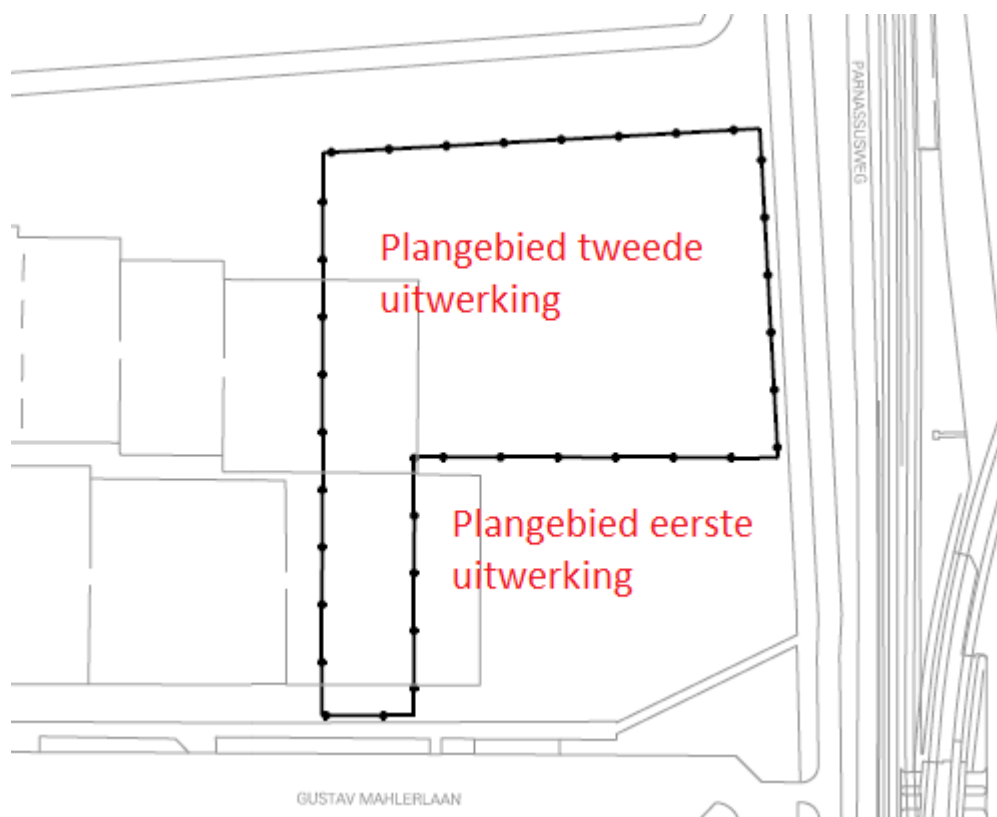
Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk projectgebied Zuidas. Het plangebied ligt nabij de afslag S108, direct ten zuiden van de A10. Het plangebied van deze tweede uitwerking maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Op onderstaande figuren zijn de ligging en begrenzing aangegeven.



Globale ligging plangebied



Plangrens tweede uitwerking en ligging t.o.v. plangebied eerste uitwerking

Voor de exacte begrenzing van het plangebied van deze tweede uitwerking wordt verwezen naar de (digitale) verbeelding van de tweede uitwerking.

2.2 Beschrijving van het plangebied

Het gebied waarop voorliggend uitwerkingsplan betrekking heeft wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bomen en struikgewas. Voor het verwijderen van de bomen zal een kapvergunning benodigd zijn. In verband daarmee zal tevens beoordeeld moeten worden of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is. In paragraaf 5.10 wordt hierop specifiek ingegaan. Op de positionering van het plangebied in zijn omgeving, en de gewenste ontwikkeling van het gebied, zal in hoofdstuk 4 uitgebreid worden ingegaan.

2.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord (vastgesteld 18 december 2013). Tegen dit bestemmingsplan is beroep ingesteld. Bij uitspraak van 15 oktober 2014 is dit beroep ongegrond verklaard (zaaknr. 201400830/1/R1). Op grond van dit bestemmingsplan geldt er voor de gronden van het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan een uitwerkingsplicht.

Het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is partieel herzien bij besluit van de gemeenteraad van 30 maart 2016. De partiële herziening van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord heeft betrekking op de gronden die binnen dat bestemmingsplan een uit te werken bestemming 'gemengd' hebben. De

partiële herziening voorziet in aanpassing van de uitwerkingsregels. Als gevolg van wijziging van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zijn binnen het betreffende gebied grotere bouwhoogtes mogelijk dan dat het geval was op het moment dat het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord werd vastgesteld. Met de partiële herziening is voorzien in een juridisch planologische regeling die daarbij aansluit. Tevens zijn enkele regels van stedenbouwkundige aard herzien, waarvan in de praktijk is gebleken dat deze niet het gewenste effect hebben. Aan het programma van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is niets gewijzigd. De partiële herziening laat de uitwerkingsplicht in stand.

In de paragrafen 4.3 en 4.4 wordt meer inhoudelijk ingegaan op de van toepassing zijnde uitwerkingsregels, en de wijze waarop daaraan middels voorliggend uitwerkingsplan uitwerking wordt gegeven.

Voorliggend uitwerkingsplan geeft uitvoering aan de in het bestemmingsplan opgenomen (deels herziene) uitwerkingsregels (artikel 8 van de betreffende planregels), en maakt na vaststelling van dat bestemmingsplan onderdeel uit.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Met betrekking tot Rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan worden opgemerkt dat er zich, gelet op het voorgenomen programma zoals dat in voorliggend uitwerkingsplan concreet wordt mogelijk gemaakt in relatie tot de betreffende kaders en de gegeven motivering, met uitzondering van beleid op het gebied van hotels, geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan die een nadere toelichting en afweging vragen. In het hierna volgende zal op het beleid met betrekking tot hotels worden ingegaan. Voor het overige kan worden volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord.

3.2 Hotelbeleid

3.2.1 Regionale hotelstrategie 2016 - 2022

De regionale hotelstrategie is eind 2013 vastgesteld door de gemeenteraden van Amsterdam en Haarlemmermeer. Deze gemeenten vervullen een prominente rol in de hotelstrategie, omdat hier verreweg de meeste hotels zijn gevestigd en plannen zijn voor nieuwe hotels. De overige 34 gemeenten van de Metropoolregio Amsterdam, van Lelystad tot Haarlem, ondersteunen de strategie.

De nieuwe hotelstrategie zet (net als de oude strategie) in op de groei van de hotelmarkt. De strategie is er wel op gericht om de balans in vraag en aanbod duurzaam in stand te houden.

Tevens is het een uitgangspunt dat een hotel/hotelinitiatief een meerwaarde moet vormen voor de (leef)omgeving. In de hotelstrategie staan hiervoor eenduidige ruimtelijke en economische kwaliteitscriteria. Dit helpt zowel de gemeenten als investeerders om nieuwe initiatieven te toetsen. Bijvoorbeeld de gevolgen en toegevoegde waarde voor de omgeving, de nabijheid van openbaar vervoer en de financiële haalbaarheid van de plannen.

Een regionaal adviesteam monitort de hotelontwikkelingen in de regio continu en kijkt daarbij ook naar de bezoekerscijfers. Het team verstrekt verder informatie aan potentiële investeerders, stimuleert spreiding over de regio en adviseert de gemeenten over de kansrijke gebieden voor nieuwe hotelontwikkelingen en specifieke hotelaanvragen.

3.2.2 Herziening Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022

Op 14 juli 2016 heeft de Gemeenteraad van Amsterdam besloten tot herziening Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016-2022 (2016, Afdeling 3A, Nummer 252/868).

Amsterdam gaat van een hotelbeleid naar een integraal (regionaal) overnachtingsbeleid dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijkwaardig ondernemersveld. Amsterdam loopt hiermee internationaal voorop. Met deze integratie van de dossiers heeft de gemeente oog voor de nieuwe dynamiek in de markt, en zorgt hiermee dat haar beleid en regelgeving hierop aansluit. Met vernieuwende en concrete instrumenten wordt bijgedragen aan het behoud van de balans tussen wonen, werken en recreëren in de stad. Vraag en aanbod van alle overnachtingsvormen in de Amsterdamse regio worden hierbij als één geheel gezien, waarbij er in ieder geval tot 2022 in heel de stad alleen ruimte wordt geboden aan nieuwe innovatieve en kwalitatieve hotelinitiatieven. Voor de overige overnachtingsvormen wordt het aanbod verder gereguleerd teneinde een legaal, geregistreerd en kwalitatief aanbod te borgen. Het overnachtingsbeleid zorgt voor een rem op de groei van het aantal hotels in Amsterdam, verdere spreiding van hotels over de regio, een stijging van de kwaliteit van al het huidige overnachtingsaanbod,

een beter inzicht in de markt, een gelijk speelveld tussen de verschillende accommodatievormen en doet een aanzet tot het stimuleren van nieuwe toeristische trekkers in de metropoolregio Amsterdam.

In het nieuwe beleid geldt voor de hele stad het principe “nee, tenzij”. Alleen bij uitzondering is het straks nog mogelijk om een nieuw hotel in Amsterdam te ontwikkelen. De eisen aan nieuwe hotels worden strenger. Daardoor zullen er op termijn in bepaalde delen van de stad geen hotels meer bij komen. Lopende projecten die zijn goedgekeurd volgens eerdere afspraken kunnen worden afgerond. Spreiding naar de randen van de stad en de regio blijft een belangrijk doel.

Balans

Amsterdam is een populaire stad bij bezoekers uit binnen- en buitenland. De toeristische sector draagt in belangrijke mate bij aan het economische succes van de stad. Veel Amsterdammers profiteren daarvan en hebben een baan die is gerelateerd aan toerisme. Maar er moet ook een balans zijn tussen bezoekers en bewoners. In delen van de stad leidt drukte tot overlast en hinder. Cijfers wijzen uit dat het aantal bezoekers aan de stad de komende jaren toeneemt.

Maatregelen

Daarom wordt gekozen voor een gastvrije stad, maar met meer grip op de groei van het aantal accommodaties. Het hotelbeleid wordt strenger. Nieuwe initiatieven worden alleen in behandeling genomen als buurtbewoners zijn geconsulteerd en er een plan ligt op het gebied van sociaal ondernemen. Daarnaast is een duurzaamheidstest vereist. Deze eisen komen bovenop de bestaande criteria: concepten worden onder andere getoetst op verbinding met de buurt, vernieuwing binnen de hotelsector en de hoeveelheid andere hotels in de omgeving.

Reeds geplande projecten

De groei van nieuwe hotels wordt beperkt. Ontwikkelaars mogen bestaande plannen afmaken. Dat betekent dat er de komende jaren naar verwachting nog zo'n 100 hotels bijkomen in Amsterdam, waarvan 25 in de binnenstad. In de meeste gevallen zijn dit hotelplannen die al jaren geleden zijn goedgekeurd en nog altijd in ontwikkeling zijn.

Het beleid is gebaseerd op een aantal onderzoeken, te weten:

- De hotelmonitor 2016. Deze monitor laat een groei van het aanbod van 6542 kamers zien in Amsterdam tot 2022, een groei van ruim 3% per jaar. Dit aantal afgezet tegen de verwachte groei van de vraag naar hotelkamers van 4% tot 6% laat een beperkte ruimte voor groei van het aanbod tot 2022 mogelijk. Dat maakt een verdere herziening noodzakelijk. In het Centrum worden nog 967 kamers gerealiseerd. Het directe gevolg van het 'oude' hotelbeleid en de ruimte die werd geboden in het stadsdeelbeleid “Grenzen aan hotelbeleid”.
- Het SEO rapport 'Hotels on hold'. Dit rapport toont aan dat er een direct verband is tussen verschillende overnachtingsvormen en dat zij als geheel gezien moeten worden.
- Het OIS rapport 'Toerisme in de MRA 2014-2015'. Dit rapport geeft een gemiddelde bezettingsgraad van 79% en een gemiddelde kameropbrengst van 114 euro in Amsterdam. Een stijging ten opzichte van de afgelopen jaren.

De betreffende rapporten zijn raadpleegbaar via de gemeentelijke website:

<http://zoeken.amsterdam.raadsinformatie.nl/cgi-bin/search.cgi>

3.2.3 Advies Regionaal adviesteam

Op onderhavig project is het beleid van toepassing zoals dat gold voor de herziening van 14 juli 2016. Er is sprake van een lopend project, waarin bovendien reeds werd voorzien in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Per brief van 29 juni 2016 heeft het Regionaal adviesteam een eindadvies gegeven met betrekking tot de hotelontwikkeling waarin voorliggend uitwerkingsplan voorziet (zie bijlage 1). De kern van de regionale hotelstrategie is het juiste hotel op de juiste plek te realiseren, waarbij wordt ingezet op de toegevoegde waarde van het initiatief voor zowel de totale hotelmarkt als de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het hotelinitiatief aansluit bij de regionale hotelstrategie, en dat het hotel voldoende waarde toevoegt aan de hotelmarkt en de omgeving.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

In artikel 8 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord zijn voor wat betreft de gronden ten noorden van de Gustav Mahlerlaan uitwerkingsregels opgenomen die betrekking hebben op zowel het functioneel gebruik als op het bouwen. Hieronder volgt een korte weergave van deze kaders voor zover (gelet op het voorgenomen programma en de betreffende locatie) relevant voor deze uitwerking, en waarbinnen uitwerking plaats moet vinden, waarbij vervolgens wordt ingegaan op de keuze die daarbinnen voor het plangebied van voorliggende uitwerking zijn gemaakt.

4.1 Algemeen

4.1.1 Positionering in de omgeving

De ligging in de noordoosthoek van het Kenniskwartier op de hoek van de stadsstraat Parnassusweg en aan het toekomstige Dokgebied is strategisch van grote betekenis. Het functioneert als scharnierpunt tussen het centrale deel van Zuidas met hoogstedelijke kenmerken, de Vrije Universiteit en het universitaire ziekenhuis VUmc met veel voorzieningen. Het ligt op zeer korte loopafstand van het station Amsterdam Zuid met veel openbaar vervoersverbindingen.

De huidige situatie met de A10 op een hoog dijklichaam zal in de periode 2018-2027 ingrijpend worden gewijzigd. Het plan is om de A10 over een grote lengte ondergronds te leggen en om het station Zuid te verbouwen tot een hoogwaardige openbaar vervoerterminal met voldoende ruimte voor bus, tram en fiets. Het zwaartepunt van het vernieuwde station Zuid zal liggen aan de westzijde van de Minervapassage waardoor er, mede door de toename van het aantal reizigers, grote voetgangersstromen te verwachten zijn tussen het station en de VU.

In de periode tot ca 2023 zullen de sportvelden van SC Buitenveldert op de huidige locatie functioneren. Ook is lange tijd Zuidasdok in aanbouw. Hierdoor zullen de voetgangersstromen, tussen het station en de VU, voornamelijk via de Parnassusweg lopen. De verwachting is dat tussen 2025 en 2030 de noordkant van de Mahlerlaan helemaal is ontwikkeld en zal functioneren.

Na de realisatie van de A10 tunnel zal erboven, ten noorden van de Kavel 3, een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte worden ingericht met het karakter van een plein. Het ontwerp hiervoor is onderdeel van het Zuidasdok project. Ten westen van dat plein ligt de tunnelmond met een dienstgebouw voor de A10 tunnel. Aansluitend op dit plein is beoogd om het eerste deel van de diagonaal te ontwikkelen. Als SC Buitenveldert is verplaatst kan de nieuwe route worden vervolmaakt (periode van aanleg nader te bepalen). Deze route, ook wel de diagonaal genoemd zal een levendige ruimte worden, waar gestuurd zal worden op levendige functies in de plint. De verwachting is dat de voetgangersstroom tussen het station en de VU zal verschuiven naar deze route door het Kenniskwartier.

Ten oosten van de kavel zal op termijn de Parnassusweg worden geherprofileerd. Na de realisatie van de A10 tunnel zal er op maaiveldniveau een oversteek blijven voor fietsen voetgangers richting het station Zuid. Aan de zijde van het deelgebied Mahler kan de zogenoemde 'boogkavel' worden ontwikkeld wanneer de Amstelveenboog plaats maakt voor de bouw van de A10 tunnel. Een positief gevolg van het verdwijnen van de Amstelveenboog is dat de kruising Parnassusweg/Mahlerlaan tot een volwaardige kruising kan worden omgebouwd.

Ten westen van Kavel 3 zuid komt een straat van minimaal 15 meter ten behoeve van de ontsluiting van de kavel en de ernaast westelijk gelegen kavel. Voor de resterende kavels tussen kavel 3 en het kantoorgebouw The Edge moeten nog definitieve verkaveling- en ontsluitingsstudies worden gemaakt.

Aan de zuidkant sluit het kavel aan op Kavel 3 zuid. Met de ontwikkeling van deze kavel is eind 2015 gestart. Dit 47 meter hoge gebouw zal ruimte bieden aan kantoren en aan de Parnassusweg en Mahlerlaan aan voorzieningen in de plint. Ten zuiden van de Mahlerlaan liggen de voetbalvelden van SC Buitenveldert. Het plan is om de voetbalvelden te verplaatsen om op deze locatie (woon)programma te ontwikkelen. De Mahlerlaan wordt aangelegd met een vergelijkbaar profiel als het al gerealiseerde oostelijke deel. De kruising Parnassusweg/Mahlerlaan zal na verwijderen van de Amstelveenboog een volwaardige kruising worden.

4.1.2 Gebouwconcept

Kavel 3 noord ligt op een zeer bijzondere locatie omdat het één van de vier hoekstenen van het stationsgebied vormt. Het gebouw zal de hoek van de Parnassusweg met het toekomstige dokplein markeren en daarmee een belangrijke entree vormen voor het Kenniskwartier. Vanuit het station gezien zal het gebouw aan het begin liggen van de 'diagonaal'. Dit wordt een belangrijke langzaamverkeersverbinding tussen het station en de VU met verblijfskwaliteit. Het gebouw zal op deze punten een relatie moeten aangaan, door een hoogteaccent op de noordoost hoek te positioneren en in de plint actieve functies mogelijk te maken.

Het stedenbouwkundig kader van Kenniskwartier kenmerkt zich door een verticale geleding binnen de ontwikkelvelden, met een duidelijk eigen karakter per pand. Dit betekent dat ook in ontwikkelveld 3 de panden een onderscheidend karakter hebben ten opzichte van elkaar (in dit geval kavel 3 noord, NoMA House). Dit kan zich uiten in massa en materialisering.

4.2 Functioneel programma:

4.2.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Kenniskwartier Noord

Het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord biedt middels de uit te werken regels ruimte voor vestiging van een gemengd functioneel programma, met wonen, kantoren en een daarbij behorend voorzieningen programma in de vorm van detailhandel, horeca en verschillende vormen van dienstverlening. Daarbij is het tevens mogelijk dat hotelfuncties in het gebied Kenniskwartier Noord worden gerealiseerd. Ook is er de mogelijkheid om de gronden te bestemmen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden, en andere openbare bestemmingen.

4.2.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Het programma voor het Kenniskwartier als geheel is hoogwaardig en gemengd. Dit geldt ook voor kavel 3 noord. Een gemengd programma is een vereiste voor kavel 3 noord, waarbij in plint (Parnassusweg, plein diagonaal) functies dienen te worden gerealiseerd die de levendigheid van deze locatie bevorderen.

De openbare ruimte aan de noordzijde van de kavel moet worden afgestemd met het Zuidasdok. Het zal worden aangelegd in de Zuidasstandaard, zoals vastgesteld in de bestuurlijke overeenstemming in 2013. De Mahlerlaan, Parnassusweg en de tussenstraat worden ingericht met de daarbij horende inrichtingselementen voor een goede aansluiting op de stad. De kavelgrenzen vormen de overgangen tussen openbaar gebied en eigen terrein. Open ruimtes op het eigen terrein worden in principe afwijkend van de openbare ruimte vormgegeven. De inrichting en materialisatie van deze zone sluiten wel aan op het hoog stedelijke karakter van het gebied. In geval van een doorlopend maaiveldniveau worden bij ondergrondse bouwwerken voorzieningen aangebracht voor het opvangen van zettingsverschillen. Technische voorzieningen en installaties, al dan niet ondergronds zoals trafo's, worden inclusief de toegangen inpandig gesitueerd op eigen terrein.

4.2.3 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan

Aan bovenstaande uitgangspunten is uitwerking gegeven middels een tweetal bestemmingen, waaraan middels de artikelen 3 en 4 regels zijn gesteld.

Naast deze bestemming Gemengd die is gegeven aan de gronden waar daadwerkelijk programmaontwikkeling zal plaatsvinden, is er tevens een bestemming Verkeer opgenomen. Deze bestemming regelt in juridisch-planologische zin de openbare ruimte. Binnen de gronden met die bestemming wordt onder andere de verkeerskundige ontsluiting van het gebied geregeld, conform de uitwerkingsregels die daarover zijn gesteld.

4.3 Bebouwingsregels

4.3.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Kenniskwartier Noord

De uitwerkingsregels kennen een grote mate van flexibiliteit. Onder verwijzing naar de verbeelding zijn maxima aangegeven voor wat betreft de te bebouwen gronden en de bouwhoogte. Binnen die kaders worden nadere regels gesteld. Voor voorliggend uitwerkingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels van belang:

- Voor wat betreft het realiseren van gebouwen geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 80 meter t.o.v. NAP. Met betrekking tot de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak worden nadere regels gesteld.
- Voor bovengrondse gebouwen geldt binnen het gehele bestemmingsvlak een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 143.000 m², waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot de situering van het programma binnen het gehele bestemmingsvlak. Voor ondergrondse gebouwen geldt een maximum bouwdiepte van 3 bouwlagen.
- Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan, waarbij regels worden gesteld over de wijze van ontsluiting ervan, waarbij in elk geval wordt uitgesloten dat deze rechtstreeks op de Gustav Mahlerlaan worden ontsloten.
- Met betrekking tot de eerstelijnsbebouwing aan de zijde van de A10 worden ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' regels gesteld met betrekking tot het aaneengesloten realiseren van bebouwing, tenzij daartoe in verband met de geluidsbelasting vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat geen nut of noodzaak bestaat, of indien dit vanwege de verkeerskundige ontsluiting van het gebied niet mogelijk is.
- Met betrekking tot gebouwen in de eerste lijn aan de zijde aan de Parnassusweg wordt een aanduiding 'gevellijn' vastgelegd, waarvan de ligging nader te bepalen is, en waaraan regels worden gesteld met betrekking tot het bouwen in deze lijn.
- Ten behoeve van de verkeerskundige ontsluiting van het gebied voor autoverkeer stellen burgemeester en wethouders nadere regels ten aanzien van de situering en de breedte van wegen, waarbij per weg in elk geval rekening wordt gehouden met een breedte van ten minste 16 meter, en met een maximale breedte van 20 meter. Onder een weg moet overigens worden begrepen begrepen 'alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen' (art. 1, lid 1.57 bestemmingsplan Kenniskwartier Noord).
- Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen burgemeester en wethouders nadere regels met betrekking tot de maximale hoogte en de situering ervan, waarbij in elk geval geldt dat deze niet hoger mogen worden dan 5 meter.
- Met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van

de Wet geluidhinder kunnen ter voorkoming of beperking van windhinder, ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten, en in verband met de grondwaterhuishouding van het gebied, regels worden gesteld inhoudende dat in de uitwerkingsregels de mogelijkheid wordt opgenomen tot het stellen van nadere eisen.

4.3.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Bouwhoogtes

Met de partiële herziening van 30 maart 2016 zijn bouwhoogtes tot 80 meter ten opzichte van NAP toegestaan. Daarmee kan voor wat betreft bouwhoogtes aansluiting worden gezocht bij de aanpalende plangebieden Gershwin en Mahler. Dit ligt in lijn met de stedenbouwkundige ambitie van de gemeente Amsterdam om binnen Zuidas ten zuiden van de A10 een eenduidig en herkenbaar stedelijk weefsel te realiseren. Dit wordt ondermeer bereikt door middel van het in Mahler en Gershwin reeds gerealiseerde 'dambordpatroon' van hoogbouwaccenten door te trekken in Kenniskwartier Noord. Zo ontstaat een stedenbouwkundig ensemble dat Zuidas als geheel versterkt en verrijkt. Met een toelaatbare bouwhoogte van 80 meter ontstaat nog meer ruimte om dit gewenste stadsbeeld van internationale allure te verwezenlijken. In de volgende paragraaf zal inhoudelijk op de hoogbouwaspecten worden ingegaan.

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om bij het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan als uitgangspunt de maximaal toelaatbare hoogte te hanteren. Om een goede overgang met het aangrenzende gebouw te maken, is aan de zuidzijde van de kavel een zone opgenomen waar maximaal 15 meter hoog gebouwd mag worden en heeft de plint van het hele gebouw een hoogte van 10 meter. In de noordoosthoek van het kavel moet een minimale bouwhoogte van 75 meter boven NAP worden gerealiseerd.

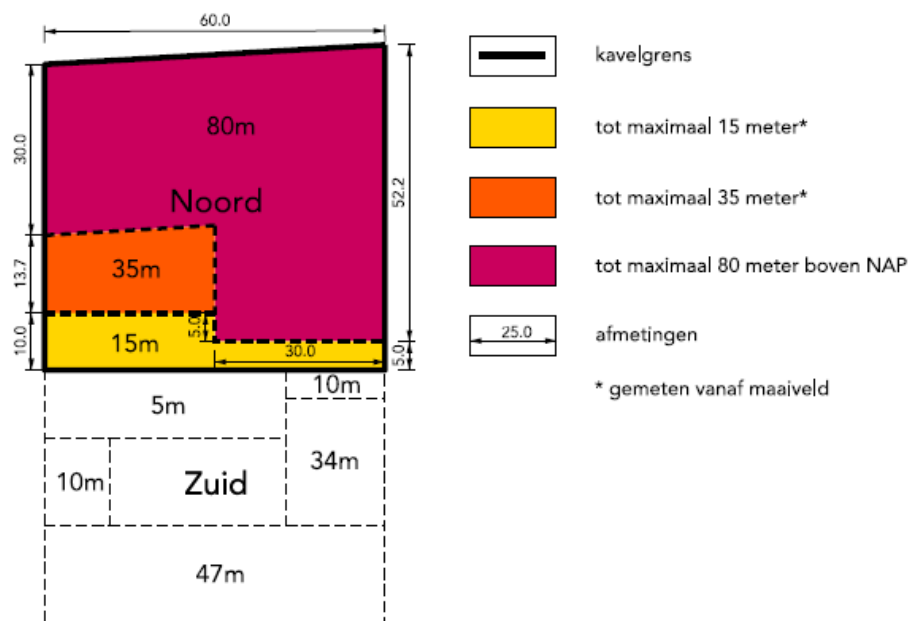
Kavelgrenzen en rooilijnen

Zuidas wordt gekenmerkt als compacte stad met levendige stadsstraten, geflankeerd door hoge gevelwanden die het straatbeeld bepalen. De gevelwanden volgen grotendeels de rooilijn. Tot 10 meter hoogte vanaf maaiveld moet er verplicht 100% in de rooilijn worden gebouwd. Vanaf een hoogte van 10 meter boven maaiveld tot aan de maximum bouwhoogte is op basis van deze bouwvelop toegestaan dat de gevel wordt uitgevoerd met een 'knik'.

4.3.3 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan

Aan bovenstaande uitgangspunten is uitwerking gegeven middels een tweetal bestemmingen, waaraan middels de artikelen 3 en 4 regels zijn gesteld.

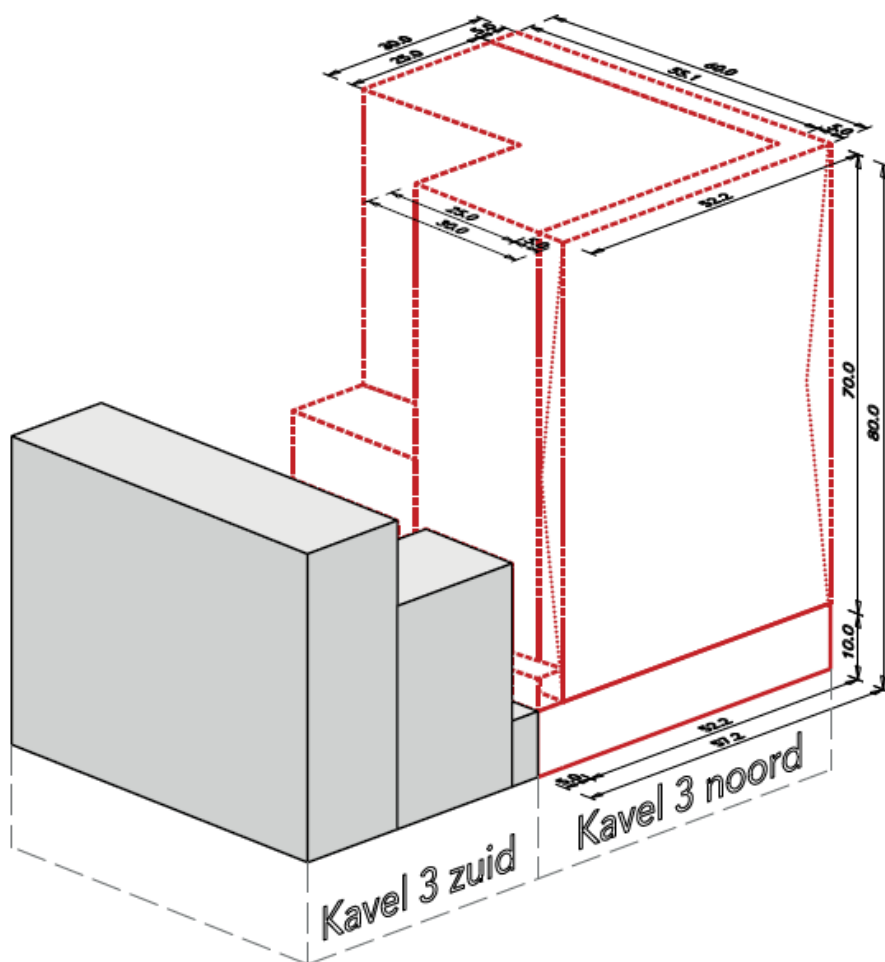
Er is gekozen voor een relatief globale juridische regeling met betrekking tot het bouwen. Qua bouwhoogtes is uitgegaan van het maximum zoals dat met partiële herziening is mogelijk gemaakt. In verband met de aansluiting op de ten zuiden in aanbouw zijnde ontwikkeling, zijn aan de zuidzijde lagere bouwhoogtes opgenomen.



Maximale bouwhoogtes

Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak gemengd worden opgericht. Bebouwing aan zowel de oost-, noord als westzijde dient zo te worden gepositioneerd dat de gevel in de bestemmingsgrens wordt opgericht. Aan de noord- en westzijde dient dit te gebeuren tot in elk geval een hoogte van tien meter ten opzichte van maaiveld.

Aan de zijde van de Parnassusweg is met het bepalen van het bestemmingsvlak en bouwvlak tevens de ligging van de gevellijn bepaald. Deze gevellijn ligt op de bestemmingsgrens. Tot een hoogte van tien meter ten opzichte van maaiveld moet de gevel in deze lijn worden opgetrokken. Teneinde de in de vorige paragraaf genoemde 'knik' mogelijk te maken, mag hiervan vanaf tien meter tot aan de maximale bouwhoogte tot maximaal 5 meter in westelijke richting worden afgeweken.



Impressie maximaal bouwvolume en 'knik'

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan. Ontsluiting ervan dient aan de westzijde dan wel via de ten zuiden geprojecteerde ondergrondse parkeervoorziening plaats te vinden. De parkeervoorziening mag worden gerealiseerd met een capaciteit voor maximaal 150 parkeerplaatsen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.

Gelet op het programma, waarvan geluidsgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder geen onderdeel uitmaken, is ervan afgezien regels te stellen met betrekking tot het aaneengesloten realiseren van bebouwing aan de zijde van de A10. Wel is hiervoor de mogelijkheid opgenomen binnen de bestemming Verkeer.

Ten behoeve van de verkeerskundige ontsluiting van het gebied voor autoverkeer is een aparte bestemming Verkeer opgenomen. Hierin zijn overeenkomstig de uit te werken regels nadere regels opgenomen ten aanzien van de situering en de breedte van wegen.

Voor het overige wordt voor wat betreft de wijze waarop de uit te werken regels zijn vertaald naar voorliggend uitwerkingsplan korthedshalve verwezen naar de artikelgewijze toelichting.

4.4 Gebruiksregels

4.4.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan Kenniskwartier Noord

Voor voorliggend uitwerkingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels van belang:

Voor alle niet-woonfuncties geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte van 88.000 m². Hiervan mag maximaal 70.000 m² mag worden gebruikt ten behoeve van kantoren, maximaal 28.000 m² mag worden gebruikt ten behoeve van horeca V en horeca VI, maximaal 18.000 m² mag worden gebruikt ten behoeve van overige voorzieningen, waarvan voor detailhandel een maximum geldt van 5.000 m². Met de eerste uitwerking is reeds een deel van dit programma bestemd. In onderstaande tabel is per functie (incl. wonen) het resterend mogelijk te bestemmen programma aangegeven.

	Totaal programma	Wonen	Niet- wonen	Kantoren	Hotel	Overige voorzieningen	Detail-handel
Kenniskwartier Noord	143.000	80.000	88.000	70.000	28.000	18.000	5.000
eerste uitwerking	16.500		16.500	16.000		750	750
Resterend programma	126.500	80.000	71.500	54.000	28.000	17.250	4.250

Voor zover dit in verband met een goede ruimtelijke ordening nodig is, worden nadere regels gesteld ten aanzien van de situering van de functies, waarbij in elk geval geldt dat de detailhandel; consumentverzorgende dienstverlening; zakelijke dienstverlening; sportvoorzieningen; horeca I en horeca III uitsluitend mogen worden gesitueerd in de eerste en tweede bouwlaag.

Met betrekking tot wegen worden regels gesteld ten aanzien van de situering daarvan, waarbij geldt dat deze, voor zover bedoeld voor openbaar autoverkeer, uitsluitend is toegestaan als weg met een regime van maximaal 30 km/u. Met betrekking tot distributieverkeer en taxiverkeer worden regels gesteld ten aanzien van de situering van de ontsluiting daarvan.

Met betrekking tot parkeren geldt dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen. Er worden nadere regels gesteld aan het aantal parkeerplaatsen en de situering ervan, middels een absoluut aantal parkeerplaatsen of middels een parkeernorm, een en ander met inachtneming van het volgende:

- voor culturele voorzieningen, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke , maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte;
- voor horeca V en horeca VI geldt een minimum parkeernorm van 0,375 parkeerplaats per hotelkamer en een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per hotelkamer;
- voor kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlakte.

Parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van opafhalen en wegbrengen en taxistandplaatsen zijn van bovengenoemde beperkingen uitgezonderd.

4.4.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Programma

Het programma voor het Kenniskwartier als geheel is hoogwaardig en gemengd. Dit geldt ook voor kavel 3 noord. Een gemengd programma is een vereiste voor kavel 3 noord, waarbij in plint (Parnassusweg, plein diagonaal) functies dienen te worden gerealiseerd die de levendigheid van deze locatie bevorderen.

Het oppervlak van de avel 3 noord is 3.330 m² en het programma bedraagt ca. 36.000 m² bvo, waarvan ca. 25.000 m² kantoor (excl. parkeren), ca. 9.000 m² hotel/extended stay en tussen de 600 m² en 1.200 m² voorzieningen. Daarnaast wordt op een van de hogere etages een publieke horecafunctie gerealiseerd. Voor de hotelfunctie dient een concept te worden gerealiseerd dat primair gericht is op extended stay en de zakelijke markt (hotelapartments).

Plinten en straatwanden

De ambitie die wordt gesteld aan de straatwand van de Parnassusweg en het plein aan de west- en noordkant is dat zij bijdragen aan een levendig en aantrekkelijk straatbeeld in Zuidas.

Dit leidt tot de volgende eisen:

- De westzijde heeft minimaal 1 (publieks)entree, de noord- en oostzijde hebben ieder minimaal 3 (publieks) entree's. Een ingang voor een fietsenstalling, parkeergarage, expeditie of technische ruimte wordt niet onder een (publieks)entree verstaan
- De plint dient zodanig ontworpen te worden zodat deze gemakkelijk getransformeerd kan worden naar kleinere verhuurbare units
- Een bedrijfskantine op begane grond is alleen toegestaan als het een openbare voorziening is
- De plint moet een uitnodigend en transparant karakter (geen spiegellend en mat glas; je kan goed zien wat binnen gebeurt)
- Blinde gevels (zoals grote oppervlakte muur / afgeplakt glas) moeten worden vermeden
- De entrees zijn goed zichtbaar en herkenbaar

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van autoverkeer voor de kavel vindt plaats via de westzijde. De in- en uitrit van de parkeerkelder ligt op maximaal 10 meter vanuit het hoekpunt met de zuidelijke gevel. De hellingbaan ligt volledig inpandig.

Laden en lossen moet voor alle functies inpandig worden opgelost en mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van het gebied. Dat betekent voldoende ruimte voor de entree en toegang van de parkeergarage voor laad- en losvoorzieningen.

Voor parkeren geldt dat de normen uit het bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. Alle parkeerplaatsen dienen in een geheel verdiepte parkeergarage gerealiseerd te worden.

Op de kavel dient voldoende ruimte voor fietsparkeren voor eigen personeel en bezoek te zijn.

- Een minimum van 2 fietsparkeerplekken per 100m² bvo.
- Voor extended stay een minimum van 1 fietsparkeerplaats per kamer.

Het stallen van fietsen op eigen terrein vindt inpandig plaats op een logische en gebruiksvriendelijke wijze.

De expeditie en afvalinzameling vindt voor alle functies en alle typen afval niet in de openbare ruimte

plaats, maar zal inpandig moeten worden opgelost. De inpandige locatie moet toegankelijk zijn voor specifiek hiertoe uitgeruste voertuigen.

4.4.3 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan

Aan bovenstaande uitgangspunten is uitwerking gegeven middels een tweetal bestemmingen, waaraan middels de artikelen 3 en 4 regels zijn gesteld.

Met de uitwerking wordt voorzien in een functioneel programma van maximaal 36.000 m². De bebouwing is daarbij bedoeld voor een gemengd programma, met in beginsel ca. 25.000 m² kantoor, en een hotelfunctie met ca. 9.000 m². Om die reden is ervoor gekozen aan de gronden deels de bestemming Gemengd te geven. Binnen de hotelfunctie zijn vanzelfsprekend de daarbij behorende klantgerichte voorzieningen zoals wellness, een eigen bar en restaurant en dergelijke toegestaan. Behalve het gebruik ten behoeve van kantoor en hotel wordt tevens voorzien in een beperkt voorzieningenprogramma van ca. 900 m² (zie ook paragraaf 4.3), waarbij gedacht moet worden aan functies als maatschappelijke dienstverlening, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en vormen van horeca. Voor wat betreft horeca wordt daar bovenop, en naast de bij het hotel behorende restauratieve voorzieningen, ruimte geboden aan een zelfstandig restaurant van maximaal 800 m².

De ervaring leert dat lopende de planvorming wijzigingen op kunnen treden in programmatische verdeling. Het is om die reden wenselijk enige flexibiliteit in de planregels op te nemen. Gelet op het op grond van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord mogelijk gemaakte totaalprogramma is een enigszins afwijkend programma ook niet onwenselijk. Teneinde niet op voorhand een te strak juridisch keurslijf neer te leggen is er daarom voor gekozen om enige programmatische ruimte op te nemen. Daartoe wordt in de planregels uitgegaan van het volgende programma:

Functie	Juridisch planologisch mogelijk
Totaal functioneel programma	36.000 m ²
Kantoor	28.000 m ²
Hotel / ext. stay	12.000 m ²
Overige voorzieningen (excl. restaurant met daarbij inbegrepen bar)	600 - 1.200 m ² Waarvan maximaal 500 m ² detailhandel
Restaurant met daarbij inbegrepen bar	1.000 m ²

Binnen het plangebied komen geen geluidgevoelige functies. De in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord opgenomen uitwerkingsregels met betrekking tot geluidgevoelige functies zijn om die reden in het hierna volgende achterwege gelaten. Hetzelfde geldt ten aanzien van gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Beide worden expliciet uitgesloten.

Voor parkeren is uitgegaan van de volgende normering:

- Voor kantoren geldt een maximum van 1 parkeerplaats op 250 m². Binnen deze parkeernorm dient alle parkeerbehoefte voor de kantoorfunctie te worden opgelost, waaronder die voor eigen bezoekers.
- Voor extended stay (inclusief hotelrestauratie) geldt een parkeernorm van 0,375 parkeerplaats per kamer.

- Voor voorzieningen geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m².

Deze normering is gehanteerd als basis voor het bepalen van het maximum aantal parkeerplaatsen van 150. De parkeernormering met betrekking tot kantoren geldt als gebruiksnorm en is als zodanig in de planregels opgenomen. Dit betekent dat de kantoorgebruiker geen exclusief gebruiksrecht mag hebben met betrekking tot een bepaald aantal parkeerplaatsen dat groter is dan dat overeenkomt met de norm.

Alle parkeerplaatsen dienen in een geheel verdiepte parkeergarage gerealiseerd te worden. Dit kan in een 1 of 2 laagse parkeerkelder binnen de terreingrens. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden niet voorzien. Tevens wordt een regeling opgenomen met betrekking tot fietsparkeren.

Binnen de gronden met de bestemming Verkeer wordt onder andere de verkeerskundige ontsluiting van het gebied geregeld, conform de uitwerkingsregels die daarover zijn gesteld.

Voor het overige wordt voor wat betreft de wijze waarop de uit te werken regels zijn vertaald naar voorliggend uitwerkingsplan korthedshalve verwezen naar de artikelgewijze toelichting.

4.4.4 Herziening op basis van daadwerkelijke vergunning(aanvraag)

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is enige programmatische flexibiliteit geboden. Tegelijkertijd gaat het functioneel programma dat wordt toegestaan af van het resterend totaal programma zoals dat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord (zie paragraaf 4.4.1). Wanneer een deel van de met het uitwerkingsplan geboden ruimte uiteindelijk onbenut blijft, gaat dit dus ten koste van het totaal beoogde ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst. Om dat te voorkomen kan nadat duidelijk is welk programma daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, voorliggend uitwerkingsplan herzien worden op dit onderdeel.

Hoofdstuk 5 Diverse thema's

5.1 Inleiding

Voor een belangrijk deel vindt voorliggend uitwerkingsplan zijn onderbouwing reeds in de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Hieronder wordt in de volgorde die ook in dat bestemmingsplan is aangehouden nog kort stilgestaan bij de verschillende relevante aspecten. Voor zover voorliggend uitwerkingsplan daartoe aanleiding geeft, wordt een nadere onderbouwing gegeven.

5.2 MER Zuidas - de Flanken

Op de uitgevoerde milieueffectrapportage is in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord uitgebreid ingegaan. Daarin is reeds geconcludeerd dat het Milieueffectrapport Zuidas - de Flanken (hierna: het MER) niet tot bijzondere aandachtspunten voor het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord leidt. Dit geldt evenzeer voor voorliggend uitwerkingsplan. Volstaan kan worden met op te merken dat met voorliggend uitwerkingsplan, middels de situering van niet-geluidgevoelige bebouwing op deze locatie, verder uitvoering gegeven aan de adviezen met betrekking tot geluid. Het stellen van nadere voorwaarden, voorschriften en beperkingen aan voorliggend uitwerkingsplan wordt niet noodzakelijk geacht.

5.3 Verkeer en parkeren

Binnen Zuidas wordt gewerkt met een programmatische aanpak, waarbij op basis van verkeerskundig onderzoek periodiek, op basis van te verwachten planrealisatie, in beeld wordt gebracht wanneer knelpunten zich zullen gaan voordoen, teneinde tijdig maatregelen te nemen. In hoofdstuk 6 van de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is uitgebreid ingegaan op de verkeerskundige effecten en de aan dat bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoeken op dat gebied. Deze onderzoeken behoeven vanwege voorliggend uitwerkingsplan geen actualisatie. Voor wat betreft parkeren kan worden volstaan met hetgeen daarover is opgemerkt in het vorig hoofdstuk.

5.4 Geluid

In het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is, voor zover dat noodzakelijk zou zijn, aangegeven op welke wijze een invulling moet worden gegeven aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Voorliggend uitwerkingsplan voorziet niet in de aanleg en/of reconstructie van een weg en/of een spoorweg als bedoeld in de Wet geluidhinder, en er geen sprake is van het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bebouwing. Op grond van de Wet geluidhinder is nader onderzoek niet nodig. Vanwege de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen die aan vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan in de weg staan.

5.5 Luchtkwaliteit

Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is reeds voldaan aan het bepaalde in de Wet milieubeheer. Per 1 augustus 2009 is het NSL in werking getreden. Nu dit van kracht is, hoeven de hierin opgenomen IBM-projecten niet meer aan de grenswaarden te worden getoetst. In plaats daarvan vindt de zogenaamde "programma-toetsing" plaats. Daarbij gaat het erom of een project is genoemd of beschreven, dan wel past binnen of niet in strijd is met het NSL. Deze toets is reeds gedaan in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Reeds op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen strijd is met de betreffende regeling in de Wet milieubeheer.

Wat betreft gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit wordt niet voorzien in vestiging van dergelijke functies. Dit is in de planregels als zodanig vastgelegd. Op grond daarvan kan reeds worden geconcludeerd dat het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) geen beperkingen met zich meebrengt. Voorliggend uitwerkingsplan behoeft vanwege dit besluit geen nadere onderbouwing.

5.6 Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is uitgebreid ingegaan op bodemgerelateerde aspecten. Met betrekking tot de bodem zijn er geen nieuwe omstandigheden aanwezig die nopen tot aanvullend onderzoek of een heroverweging. Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is opgenomen en overwogen.

5.7 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is uitgebreid ingegaan op cultuurhistorie en archeologie. Met betrekking tot de cultuurhistorie en archeologie zijn er geen nieuwe omstandigheden aanwezig die nopen tot aanvullend onderzoek of een heroverweging. Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is opgenomen en overwogen. Opmerking verdient het wel dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' die in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord aan de gronden is toegekend waarop ook voorliggend uitwerkingsplan voorziet, onverkort van kracht is. Binnen het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan geldt een lage verwachting: nader onderzoek is nodig met uitzondering van bodemingrepen die betrekking hebben op een oppervlak kleiner dan 10.000 m² of die minder diep gaan dan 1,20 meter onder het maaiveld. Het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan is aanzienlijk kleiner is dan genoemde 10.000 m².

5.8 Externe veiligheid

In de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is uitgebreid ingegaan op externe veiligheid. Met betrekking tot de externe veiligheid zijn er geen nieuwe omstandigheden aanwezig die nopen tot aanvullend onderzoek of een heroverweging. Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is opgenomen en overwogen. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

5.9 Hoogbouwaspecten

Rondom hoge gebouwen kan windhinder optreden. Er kan sprake zijn van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam kunnen maken. Op grond van onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Ter voorkoming van windhinder kunnen maatregelen worden genomen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf.

Op verzoek van de Dienst Zuidas heeft Peutz onderzoek gedaan naar het te verwachten windklimaat binnen Kenniskwariter (zie bijlage 2).

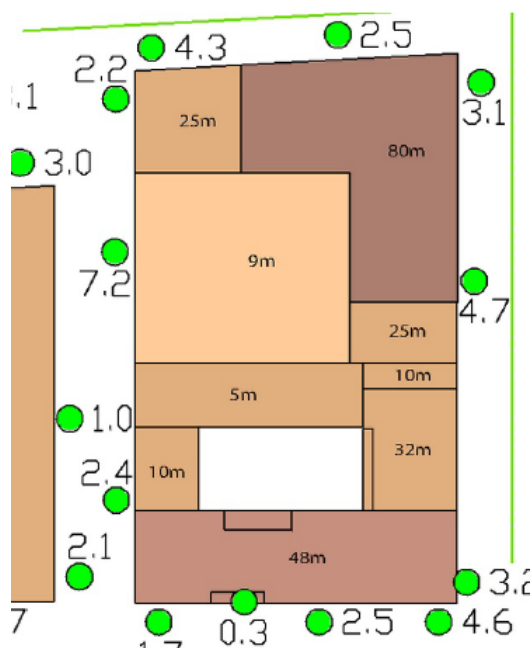
Het doel van het onderzoek was het geven van een eerste beoordeling van het te verwachten windklimaat, uitgaande van een mogelijke bebouwingsopzet in het plangebied. Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving.

Uit de resultaten van het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

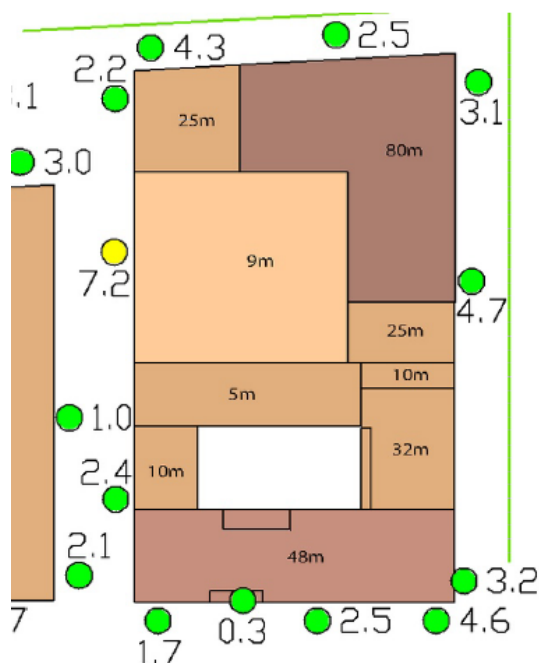
- In dit stadium van planontwikkeling staat de uiteindelijke invulling van het plangebied nog niet vast, waardoor in de beoordeling van het windklimaat geen verfijning voor verschillende functies plaats kan vinden. Op basis van de meetresultaten kan worden vastgesteld op welke plaatsen het windklimaat past bij een specifieke gebruiksfunctie.
- Uit de meetresultaten blijkt onder meer dat er een afschermende werking uitgaat van de diverse hoge en middelhoge bouwdelen. Ondanks een aanzienlijke bouwhoogte is op de meeste plaatsen in het plangebied een relatief lage hinderkans te verwachten, met een beoordeling 'goed' voor loopgebied. Op enkele plaatsen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied is een verhoogde hinderkans vastgesteld, resulterend in een beoordeling matig op basis van het criterium voor loopgebied. Tevens is op één van de meetpunten aan de noordwestzijde een beperkt risico op windgevaar te verwachten.
- Een analyse van het windklimaat aan de hand van het criterium voor slentergebied geeft op enkele plaatsen een beoordeling matig of slecht. In de diagonale straat krijgt het windklimaat een beoordeling goed voor slentergebied.
- Als nog niet alle geprojecteerde bouwdelen gerealiseerd zijn, kan er in mindere mate afscherming ondervonden worden waardoor het windklimaat ongunstiger kan uitpakken.
- De windafschermende werking van de bomen in het plangebied is vooralsnog niet in de beoordeling niet meegenomen.

Desgewenst kan in een later stadium nader onderzoek worden verricht naar het windklimaat met een verder ontwikkelde bebouwingsopzet en naar onder meer de effecten van fasering op het windklimaat.

Middels voorliggend uitwerkingsplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 80 meter + N.A.P. In de eindsituatie wordt voor de situatie rond het bouwplan op basis van zowel het criterium loopgebied als slentergebied, positief beoordeeld.



Hinderkans en beoordeling windklimaat op basis van het criterium voor loopgebied.



Hinderkans en beoordeling windklimaat op basis van het criterium voor slentergebied.

Dat in de tussenliggende fase op plekken rondom de toekomstige bebouwing windhinder kan optreden is niet ondenkbaar. Of en waar dit kan plaatsvinden is echter sterk afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp en de architectonische uitwerking. De mate waarop windhinder optreedt en de toepasbaarheid en effectiviteit van eventuele maatregelen is eerst goed te onderzoeken op bouwplanniveau. Het gaat bij maatregelen veelal om kleinschalige ingrepen. Maatregelen blijken, voor zover nodig, altijd goed mogelijk. Met voorliggend uitwerkingsplan worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden geboden, waarbinnen het bouwplan verder uitgewerkt kan worden.

Om die reden is ervoor gekozen in de planregels een nadere eisen regeling op te nemen die erin voorziet dat burgemeester en wethouders nadere eisen 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. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen. Hiermee wordt geborgd dat bij de verdere uitwerking windhinder een aandachtspunt is dat nadrukkelijk wordt betrokken. Voor zover nodig, wordt op deze wijze tevens voorzien in de juridische middelen om eventuele noodzakelijke maatregelen af te dwingen.

Voor het overige zijn de relevante aspecten welke kunnen spelen vanwege hoogbouw afdoende overwogen in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. De op grond daarvan vastgestelde kaders behoeven geen heroverweging.

5.10 Natuur en landschap

Ten behoeve van de ontwikkeling die met voorliggend uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt, dient een aantal bomen te worden gekapt. Een kapvergunning is inmiddels in voorbereiding. Uit diverse onderzoeken die zijn gedaan in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is gebleken dat het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan onderdeel is van een groter geheel waar de afgelopen jaren een broedend paartje boomvalken is aangetroffen.

De boomvalk staat te boek als een soort waarvan aan de nesten of vaste rust- of verblijfplaats het gehele jaar door bescherming op grond van artikel 11 Ffw wordt toegedacht. Van de in artikel 11 Ffw opgenomen verboden kan ontheffing worden verleend. De vragen of voor de uitvoering van het bestemmingsplan (of uitwerkingsplan) een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing op grond van de Ffw nodig is en zo ja, of deze ontheffing kan worden verleend, komen in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van de Ffw. Dat doet er niet aan af dat voorliggend uitwerkingsplan niet kan worden vastgesteld, indien en voor zover op voorhand in redelijkheid valt in te zien dat de Ffw aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Dat zou het geval zijn wanneer er kort gezegd sprake is van een verbodsovertreding, en wanneer op voorhand duidelijk is dat daarvoor geen ontheffing kan worden verkregen.

5.10.1 Geen verbodsovertreding

Het is allereerst de vraag of er sprake zal zijn van een verbodsovertreding. Artikel 11 Ffw heeft betrekking op zowel nesten als op vaste rust- of verblijfplaatsen. De boomvalk komt voor op de zogenoemde jaarrondlijst. De soort is opgenomen op de lijst als een soort die jaar in jaar uit gebruik maakt van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen. De soort blijkt echter geenszins jaarlijks gebruik te maken van hetzelfde nest, maar op jaarlijks wisselende locaties te broeden. Gelet daarop is het de vraag welke betekenis moet worden toegekend van het voorkomen van de soort op de lijst in relatie tot het bepaalde in artikel 11 Ffw.

Reikwijdte nestbegrip artikel 11 Ffw

Uit de jurisprudentie volgt dat een broedplek buiten het broedseizoen niet onder de reikwijdte van het begrip nest valt als neergelegd in artikel 11 Ffw, wanneer de betreffende soort niet elk jaar terugkeert naar hetzelfde specifieke nest (ABRvS 25 februari 2009, zaaknr. 200803873/1).

Zowel gelet op de uitleg bij de jaarrondlijst, als op de jurisprudentie, geldt als criterium voor jaarrond beschermde status of de soort jaarlijks terugkeert op hetzelfde specifieke nest. Dit blijkt voor wat betreft de boomvalk niet het geval te zijn.

De boomvalk is weliswaar territoriaal, maar kent een ruim territorium waarbinnen ieder voorjaar een nestplaats wordt gekozen (zie bijlage 4). De soort maakt zelf geen nest en is dus afhankelijk van oude nesten van andere soorten. Hoewel de keuze voor een nestplaats, zoals de rij populieren langs de A10 (over een lengte van ca. 180 meter), jaren hetzelfde kan zijn, is de plek (boom) waar een nest wordt gebruikt vrijwel jaarlijks anders.

Uit monitoring blijkt ook feitelijk dat de boomvalk sinds 2013 jaarlijks op telkens verschillende locaties heeft gebroed. De verschillende nestlocaties bevinden zich in een gebied dat zich uitstrekt over een afstand van ca. 180 meter (zie onderstaande figuur).



Nestlocatie boomvalk 2013 t/m 2015

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat nesten van de boomvalk buiten het broedseizoen niet kwalificeren als nest in de zin van artikel 11 Ffw. Hieruit volgt dat een broedplek niet onder de reikwijdte valt van het begrip nest als neergelegd in artikel 11 Ffw.

Reikwijdte begrip vaste rust- of verblijfplaats artikel 11 Ffw

In artikel 11 Ffw is ook een verbod opgenomen tot het beschadigen, vernielen, uithalen, wegnemen of verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen van deze soorten.

Nu de afzonderlijke nestlocaties van de afgelopen jaren blijken het voorgaande niet kwalificeren als nest in de zin van artikel 11 Ffw, is het de vraag of deze dan als vaste rust- of verblijfplaats onder de verbodsbepaling van artikel 11 Ffw vallen.

Vast staat dat de boomvalk niet alleen jaarlijks een ander nest heeft gebruikt, maar dat ook de locatie van het betreffende nest jaarlijks anders is geweest. In dat geval is het problematisch om elke afzonderlijke nestlocatie met de directe omgeving daarvan als vaste rust- of verblijfplaats te kwalificeren.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat het gehele broedgebied Kenniskwartier, dat wil zeggen de gehele groene zone parallel aan de A10 waarbinnen de boomvalk de afgelopen jaren gebroed heeft, moet worden beschouwd als vaste rust- of verblijfplaats. Vooropgesteld wordt dat dit niet de reden blijkt te zijn voor de aanwezigheid van de soort op de jaarrondlijst. Die is immers dat de soort jaarlijks hetzelfde nest gebruikt, hetgeen niet juist blijkt te zijn. Maar bovendien is het de vraag of dat gebied, gelet op de omvang, voldoende bepaald is om als zodanig te kwalificeren.

Wat betreft de reikwijdte van het begrip vaste rust- of verblijfplaats als bedoeld in artikel 11 Ffw heeft de

Afdeling in de hiervoor reeds aangehaalde uitspraak overwogen dat ook indien een soort jaarlijks terugkeert naar hetzelfde gebied van beperkte omvang, dit op zichzelf nog niet meebrengt dat sprake is van een vaste rust- of verblijfplaats als bedoeld in artikel 11 Ffw. Ook voor een soort die plaatsgetrouw is, kan de locatie van het nieuwe nest te onbepaald zijn om te kunnen spreken van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats in de zin van artikel 11 van de Ffw. In casu ging het om een gebied tussen twee sloten ter grootte van één à twee hectaren. Daarmee was het gebied te omvangrijk om het tot voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats van de grutto te rekenen. Daarbij werd verder in aanmerking genomen dat het verbod van artikel 11 van de Ffw ziet op de bescherming van soorten en niet op bescherming van gebieden.

Gelet op de omvang van het gebied waarbinnen de boomvalk jaarlijks is teruggekeerd, met een lengte van ca. 180 meter, kan worden gesteld dat dit gebied te onbepaald is om te gelden als vaste rust- of verblijfplaats Ffw. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat, zoals de Afdeling ook opmerkt, het betreffende artikel niet ziet op gebiedsbescherming. Wanneer dit anders zou zijn, dan zou de gehele groene zone onder de reikwijdte van artikel 11 Ffw moeten worden geplaatst. Dat is niet in lijn met de uitgangspunten van de Ffw, en de daarover gewezen rechtspraak.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat nestlocaties afzonderlijk, noch het gebied als geheel, kwalificeren als vaste rust- of verblijfplaats in de zin van artikel 11 Ffw. Hieruit volgt dat een broedplek niet onder de reikwijdte van het begrip vaste rust- of verblijfplaats valt als neergelegd in artikel 11 Ffw.

Mogelijk echter dat de nestlocatie van 2015 of het grotere geheel wel moet worden gekwalificeerd als vaste rust- en verblijfplaats. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dan sprake zijn van verstoring daarvan, waarvoor ontheffing in de vorm van een verklaring van geen bedenkingen benodigd is. Om deze reden is een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd.

Conclusie

Nu er buiten het broedseizoen geen sprake is van de aanwezigheid van nesten als bedoeld in artikel 11 Ffw, waaraan jaarronde bescherming moet worden toegekend, en de nestlocaties afzonderlijk, noch het gebied als geheel, lijken te kwalificeren als vaste rust- of verblijfplaats in de zin van artikel 11 Ffw, zal bij het verdwijnen van de bomen geen sprake zijn van een overtreding van de verboden van artikel 11 Ffw, mits dit buiten het broedseizoen gebeurt. Het is dan echter de vraag welke betekenis toekomt aan het voorkomen van de soort op de jaarrondlijst. Nu de Afdeling zich hierover vooralsnog niet in concreto heeft uitgesproken, is er zekerheidshalve van uitgegaan dat sprake is van het verstoren van de vaste rust- of verblijfplaats, en is een verklaring van geen bedenkingen aangevraagd.

5.10.2 Onzekerheid terugkeer naar plangebied

Uit het voorgaande blijkt dat van nestvastheid geen sprake is. Door ter zake deskundig bureau Waardenburg is over de soort aangegeven dat deze territoriaal is, waarbij in een ruim territorium ieder voorjaar een nestplaats wordt gekozen (zie bijlage 4). Met nestplaats wordt bedoeld op een gebied binnen het territorium van de boomvalk, waarbinnen een jaarlijks een nest wordt gekozen. In het geval van de boomvalk in het Kenniskwartier betreft dat de gehele groene zone over een lengte van 180 meter.

Deze nestplaatsen, aldus bureau Waardenburg, kunnen jaren achtereen dezelfde zijn; een bosrand, een bomenrij, een solitaire boom, een hoogspanningsmast. De soort maakt zelf geen nest en is dus afhankelijk van oude nesten van andere soorten. In Nederland is de zwarte kraai hofleverancier; maar ook nesten van andere grotere soorten worden benut (ekster, buizerd). Soms worden nesten twee jaar achtereen gebruikt. Binnen een territorium van een boomvalk huizen altijd verschillende paren zwarte kraai (en ekster); ofwel ieder jaar kent de boomvalk een keuze uit alternatieven. Hoewel de keuze voor

een nestplaats, zoals de rij populieren langs de A10, jaren hetzelfde kan zijn, is de plek (boom) waar een nest wordt gebruikt vrijwel jaarlijks anders.

Binnen het territorium (met een straal van minstens enkele kilometers rond Kenniskwartier) zijn alternatieven beschikbaar en de boomvalk is goed in staat alternatieve nestplaatsen binnen zijn territorium in gebruik te nemen. Wat dat betreft wordt opgemerkt dat de boomvalk ook in 2009 aanwezig was, maar dat vermoedelijk hetzelfde paar in andere jaren ca. 900 m zuidelijker in het Gijsbrecht van Aemstelpark in Buitenveldert heeft gebroed (zie bijlage 5). Het is dan ook geenszins uitgesloten dat het betreffend paartje boomvalken op enig moment weer een andere nestplaats uitkiest dan die binnen Kenniskwartier.

Zoals uit de uitspraak van de Afdeling van 5 augustus 2015 (zaaknr. 201502303/1/R6) kan worden opgemaakt (met betrekking tot de sperwer die ook enkele jaren in Kenniskwartier heeft gebroed), kan een nestlocatie als verlaten worden beschouwd, wanneer de soort zijn belangstelling ervoor verloren heeft (of omdat het niet meer geschikt is of omdat elders een betere locatie voorhanden is).

Nu de boomvalk in 2016 geen gebruik heeft gemaakt van de nestlocatie 2015, is het de vraag of de nestlocatie 2015 niet als verlaten moet worden beschouwd. Tegelijkertijd is niet uit te sluiten dat de boomvalk in een nieuw broedjaar (gesteld dat de betreffende bomen dan nog niet zouden zijn gekapt, hetgeen wel de bedoeling is) onverhoopt alsnog in het projectgebied komt te broeden. Ook gelet op deze onzekerheid is de verklaring van geen bedenkingen aangevraagd.

5.10.3 Mogelijkheid van ontheffing

Voor zover desondanks een ontheffing nodig zal zijn, dan is de verwachting dat deze kan worden verkregen. Een ontheffing kan nodig zijn indien ondanks hetgeen daarover hiervoor is overwogen, toch betekenis moet worden toegekend aan de jaarrondlijst, en om die reden moet worden uitgegaan van jaarronde bescherming.

In meerdere uitspraken heeft de Afdeling met betrekking tot jaarrondsoorten overwogen dat voor aantasting van de vaste rust- of verblijfplaats ontheffing kan worden verleend op grond van onder andere het belang van ruimtelijke ontwikkeling, ook indien de aantasting ertoe leidt dat de betreffende soort de locatie moet verlaten (ABRvS 3 oktober 2012, 201107056/1/T1/A3 en ABRvS 19 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4210).

Voor zover nodig, kan dus aan ontheffing het belang van ruimtelijke ontwikkeling ten grondslag worden gelegd. Gelet op het belang van de Zuidasontwikkeling (een project van nationaal belang) is het op voorhand niet onaannemelijk dat ontheffing niet kan worden verkregen. Die volledige afweging moet dan worden gemaakt in het kader van de ontheffing, waarbij tevens moet worden aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort, en dat er met het oog op voornoemd belang van ruimtelijke ontwikkeling geen andere bevredigende oplossing bestaat.

Overigens heeft de Staatssecretaris van Economische Zaken (hierna: de Staatssecretaris) inmiddels een verklaring van geen bedenkingen afgegeven (zie paragraaf 5.10.5).

5.10.4 Gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking kapvergunning

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling waarop voorliggend uitwerkingsplan betrekking heeft, is een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen (kapvergunning) aangevraagd. In dat kader is de Staatssecretaris op 20 april 2016 verzocht om ontheffing van artikel 11 Fw in de vorm van verklaring van geen bedenkingen. Per brief van 21 juni 2016 is onder het stellen van voorschriften en beperkingen de verklaring in ontwerp afgegeven.

Er is voor gekozen om voorliggend uitwerkingsplan en de kapvergunning gecoördineerd voor te bereiden en bekend te maken. De verklaring van geen bedenkingen haakt daarbij aan bij de kapvergunning. In het kader van de gekozen gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking hebben de op de kapaanvraag betrekking hebbende stukken gelijktijdig met het ontwerp van het uitwerkingsplan ter inzage gelegen.

5.10.5 Verklaring van geen bedenkingen Ffw NIEUW

Zoals hiervoor aangegeven is de Staatssecretaris op 20 april 2016 verzocht om een verklaring van geen bedenkingen. Deze verklaring is in ontwerp afgegeven op 21 juni 2016. Per brief van 30 september 2016 heeft de Staatssecretaris de definitieve verklaring afgegeven (zie bijlage 6).

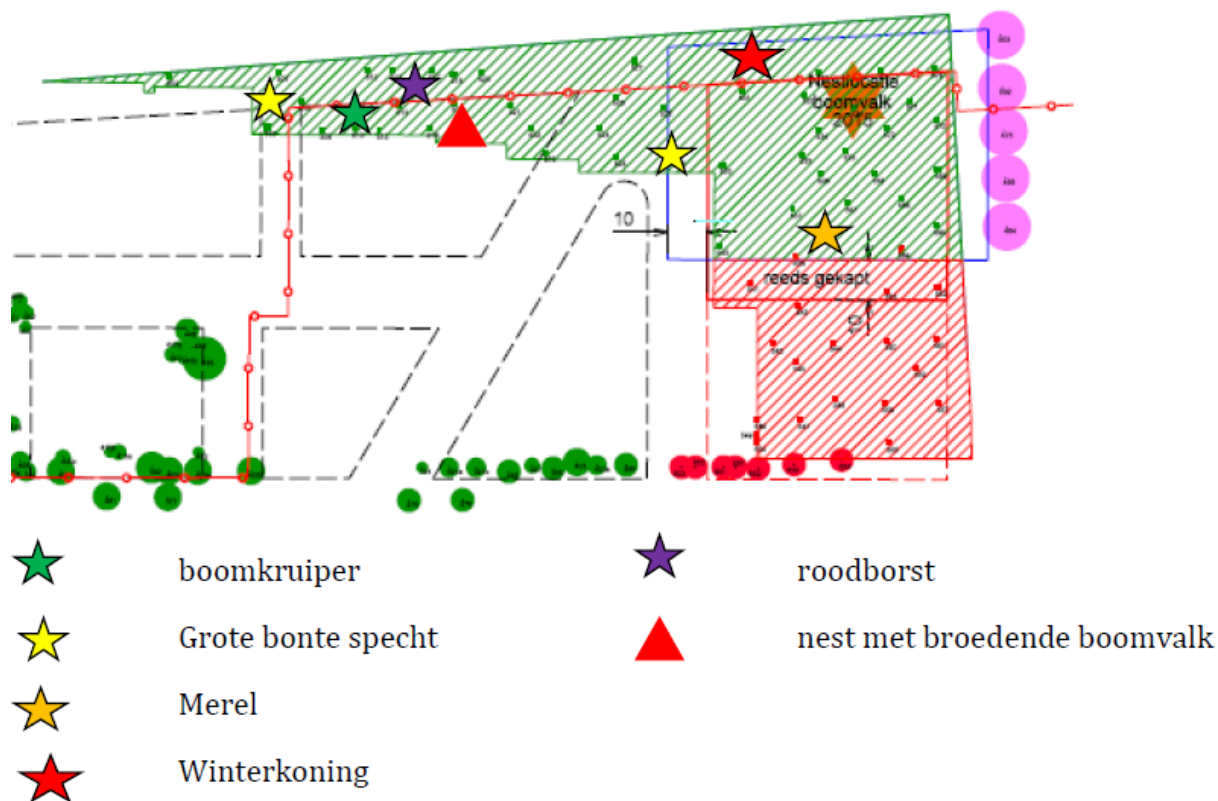
De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de boomvalk. Voor het overige zijn er in het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan geen plan- en diersoorten aangetroffen die aan uitvoering in de weg staan.

5.10.6 Monitoringsresultaten 2016 NIEUW

Ook in 2016 is het gebied nauwkeurig onderzocht op de aanwezigheid van vogelsoorten waarvoor mogelijk een jaarrond beschermde status geldt. Tot op het moment van schrijven van de toelichting van het ontwerp zoals dat aan het college van burgemeester is voorgelegd en ter inzage gelegd, waren jaarrondsoorten in het plangebied of de directe omgeving ervan niet aangetroffen.

Uiteindelijk is gebleken dat de boomvalk ook in 2016 in het Kenniskwartier is gaan broeden, zij het op ruime afstand van het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan, en het in verband met de ontwikkeling te kappen gebied (zie bijlage 7).

De bevindingen in 2016 bevestigen hetgeen ook in voorgaande jaren is geconstateerd, namelijk dat de soort jaarlijks een nieuw nest uitkiest binnen een gebied met een totale lengte van ca. 180 meter (zie paragraaf 5.10.1).



Nestlocatie boomvalk 2016

Zoals reeds geconstateerd werd op grond van de eerdere monitoringsgegevens, is geen sprake van een soort die jaarlijks terugkeert naar hetzelfde specifieke nest. Onder deze omstandigheden kan gelet op de jurisprudentie daarover buiten het broedseizoen niet worden gesproken van een nest als bedoeld in artikel 11 Ffw. Het is bovendien zeer de vraag of het gehele gebied dan wel de verschillende broedlocaties van de afgelopen jaren elk afzonderlijk kwalificeren als vaste rust- of verblijfplaats als bedoeld in hetzelfde artikel.

Wat daarvan zij, is (voor zover het betreffende gebied dan nog niet is gekapt) niet uitgesloten dat de boomvalk een volgend jaar alsnog weer komt te broeden in het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. In dat geval zou dan alsnog weer een ontheffing van artikel 11 Ffw noodzakelijk zijn. Om die reden is van belang dat de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven, ondanks het feit dat de boomvalk dit jaar niet binnen of in de directe nabijheid van het plangebied broedt.

5.11 Water

In verband met de voorgenomen concrete ontwikkeling die met voorliggende uitwerking wordt mogelijk gemaakt, is in aanvulling op de waterparagraaf in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord nader onderzoek gedaan naar de verschillende relevante aspecten op het gebied van (grond)waterhuishouding (zie bijlage 8). Hieronder volgen de belangrijkste conclusies.

Waterkeringen

Het plangebied bevindt zich in de Binnendijkse Buitenveldertse polder (BB-polder) met een streefpeil van

NAP -2,00 m. Het plangebied ligt binnen dijkkring 14. Voor dijkkring 14 is, in het kader van de Waterwet, een overstromingsrisico vanuit de rivieren en de zee bepaald van 1/10.000 jaar. Ten noorden van het plangebied ligt, op een afstand van 170 m een secundaire directe verholten waterkering, welke is geclassificeerd als IPO klasse V (overschrijdingsfrequentie van 1/1.000 jaar). Kavel 3 noord valt geheel buiten de (bescherming)zones van de waterkering.

Oppervlaktewater

De hoeveelheid oppervlaktewater in het plangebied wijzigt niet. Wanneer het verharde oppervlak in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m² toeneemt, moet een percentage van de verhardingstoename als oppervlaktewater worden aangelegd in hetzelfde watersysteem. De compensatie moet in beginsel worden gerealiseerd vóórdat de verharding plaatsvindt. De realisatie van het kavel 3 Noord leidt tot een verhardingstoename van 3.330 m². Dit moet worden gecompenseerd met 500 m² (15 procent) nieuw oppervlaktewater of alternatief oppervlaktewater.

Deze wateropgave uit dit plangebied wordt opgenomen in de waterbergingsboekhouding Zuidas (Wbb Zuidas) voor de Amstellands Boezem conform het Protocol Waterbalans Zuidas.

Deze Wbb Zuidas mag nooit negatief zijn: er dient Zuidas breed te allen tijde een overschot aan watercompensatie te zijn voor de toename aan verhard oppervlak. Op het niveau van de deelgebieden kan de waterbalans echter wel (tijdelijk) negatief zijn.

Grondwater

De ontwikkeling van kavel 3 Noord veroorzaakt een maximale verhoging (opstuwing) van de freatische grondwaterstand van 0,05 m. Het invloedgebied (het gebied met een verhoging of verlaging van meer dan 0,10 m) strekt uit tot 5 m buiten het plangebied. Het kavel wordt opgehoogd tot NAP -0,30 m, daarmee voldoet het plangebied aan de gemeentelijke grondwaternorm voor kruipruimteloos bouwen (0,50 m). Er wordt geen schadelijke invloed verwacht op funderingen of bomen. Verder wordt geen invloed op eventuele verontreinigingen in de omgeving verwacht.

Hemelwater

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor de inzameling en transport van stedelijk afvalwater en de inzameling en verwerking van afmoeiend hemelwater. In de eindsituatie sluit de hemelwaterafvoer van het plangebied en de hier aanwezige bebouwing aan op het in het plangebied aanwezige hemelwaterriool. Binnen het plangebied is geen openbare ruimte aanwezig waardoor het niet mogelijk is om in openbare ruimte water vertragende maatregelen te nemen. Wel wordt bij de uitgifte van de bouwveloppe ernaar gestreefd om zoveel mogelijk waterneutraal te zijn. Om dit mogelijk te maken is naast de BREEAM certificering een puntensysteem opgenomen met betrekking tot waterneutraal bouwen.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en waterbodembodem tegen te gaan, dient het gebruik van uitlogende materialen (PAK, lood, zink en koper) tijdens de bouw- en gebruiksfase voorkomen te worden. Daarnaast dient bij het beheer zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van middelen die kunnen leiden tot verontreiniging van het oppervlakte- of grondwater.

Conclusie

Gelet op het nader onderzoek naar de verschillende met waterhuishouding samenhangende aspecten kan worden geconcludeerd dat deze niet aan uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan. Overeenkomstig artikel 8.2.1 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord kunnen in

uitwerkingsplannen in verband met de grondwaterhuishouding van het gebied, regels worden gesteld inhoudende dat in de uitwerkingsregels de mogelijkheid wordt opgenomen tot het stellen van nadere eisen. Gelet op de bevindingen is het niet noodzakelijk een dergelijke nadere eisen regeling op te nemen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze plantoelichting de achtergronden van het uitwerkingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de planregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

Het (juridisch deel van het) uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het uitwerkingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Van belang is op te merken dat het uitwerkingsplan overeenkomstig artikel 3.6, lid 3, Wro deel uitmaakt van het bestemmingsplan dat aan de uitwerking ten grondslag ligt. Dit brengt mee dat voorliggend uitwerkingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. De in dat bestemmingsplan opgenomen bepalingen in hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn onverkort van toepassing op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Hetzelfde geldt voor hetgeen is geregeld in artikel 9 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, waarin de dubbelbestemming Waarde - Archeologie is geregeld. De daarin opgenomen regels zijn op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan onverkort van toepassing.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het uitwerkingsplan geformuleerd.

6.2 Planvorm

Er wordt beoogd met dit uitwerkingsplan een flexibele regeling voor ontwikkeling van het gebied vast te leggen. Het uitwerkingsplan is dan ook relatief globaal. De essentiële voorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening zijn vastgelegd, maar het plan is waar mogelijk flexibel. Door diverse flexibiliteitsregels wordt binnen de plankaders ruimte geboden voor ontwikkelingen in de toekomst, zonder dat de aan het plan te verbinden rechtszekerheid voor burgers en gemeente in het geding komt.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Algemeen

De verbeelding is de kaart waarop door middel van letters, cijfers, lijnen en aanduidingen het toegestane gebruik van de gronden en de mogelijke bouwhoogtes cq volumes staan aangegeven. De kaart heeft, in samenhang met de regels, een bindend karakter.

Als ondergrond voor de verbeelding is een recente topografische kaart gehanteerd. Daarmee kan exact worden bepaald waar het plan is gelegen en hoe begrenzingen lopen. Om de goede leesbaarheid van de analoge verbeelding van de verbeelding te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De

kaarten zijn voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten en berekenen.
- Hoofdstuk 2: bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. Dit geldt ook voor voorliggend uitwerkingsplan. Ze zijn opgebouwd uit een bestemmingsomschrijving, waarin een omschrijving wordt gegeven van de aan de grond toegekende functies. De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Verder kunnen in de bestemmingsomschrijving ook impliciet bij de bestemming behorende functies worden genoemd ("met de daarbij behorende"), bijvoorbeeld erf, paden, toegangswegen etc. Per bestemming worden bouwregels gegeven, waarin voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bouwbepalingen worden geregeld. Waar nodig worden specifieke gebruiksregels gegeven. Daarin kunnen aanvullingen of afwijkingen van de algemene gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3: algemene regels; deze hebben betrekking op in beginsel alle voorafgaande regels. Hierbij gaat het onder meer om de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene bouwregels algemene afwijkingsbevoegdheid.
- Hoofdstuk 4: overgang- en slotregels.

Hieronder volgt per opgenomen artikel een toelichting. Daar waar het betreffende artikel vanwege de erin opgenomen regeling dit vraagt zal uitgebreid worden ingegaan op die regeling. Voor de overige artikelen wordt volstaan met een meer beperkte uitleg.

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen dat in de regels wordt gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd. De gehanteerde omschrijving van de begrippen komt overeen met de wijze waarop deze in andere actuele Amsterdamse (grootstedelijke) bestemmingsplannen wordt omschreven.

Voorliggend uitwerkingsplan maakt overeenkomstig artikel 3.6, lid 3, Wro deel uit van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. De in dat bestemmingsplan opgenomen bepalingen in hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn onverkort van toepassing op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Ten overvloede is er voor de duidelijkheid voor gekozen om in de aanhef van artikel 1 aan te geven dat de in het artikel opgenomen begripsbepalingen in aanvulling, en deels in afwijking zijn van de begripsbepalingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, en dat de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord voor het overige onverkort van toepassing zijn. Voor bijvoorbeeld de betekenis van begrippen als 'geluidsgevoelige functie' en 'gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' dient te worden uitgegaan van de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord.

In verband met de elektronische publiceerbaarheid zijn enkele begripsbepalingen die ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, tevens hier opgenomen. Hoewel dit de suggestie kan wekken dat alle overige begripsdefinities van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord dus niet van toepassing zijn, is dat zoals hiervoor aangegeven niet het geval.

Artikel 2 Wijze van meten

Ook met betrekking tot de wijze van meten is er voor gekozen ten overvloede een artikel op te nemen

met daarin een verwijzing naar artikel 2 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, welke onverkort van toepassing is op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. In het betreffende artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die in de overige regels worden aangegeven.

Artikel 3 Gemengd

Eerste lid: Bestemmingsomschrijving

Het eerste lid geeft voor de gronden de bestemmingomschrijving. Aangegeven is ten behoeve van welke functies de gronden zijn bestemd. Het uitwerkingsplan voorziet in hoofdzaak in de realisatie van kantoorfuncties en een hotel in de vorm van hotelappartementen. Om die reden is er een gemengde bestemming aangegeven. Naast deze hoofdfuncties is nog een groot aantal andere voorzieningen mogelijk. Het betreft publiekgerichte voorzieningen die bijdragen aan de levendigheid in het gebied. Het gaat om functies zoals detailhandel, zakelijke en consumentverzorgende dienstverlening, en diverse vormen van horeca. Verder is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat parkeervoorzieningen mogelijk zijn. Tot slot worden die functies mogelijk gemaakt die betrekking hebben op zaken van algemeen nut en de inrichting van de openbare ruimte en het verblijfsgebied.

Tweede lid: Bouwregels

In de bouwregels is ten aanzien van gebouwen een onderscheid gemaakt tussen bovengrondse gebouwen, en ondergrondse gebouwen.

De regeling met betrekking tot bovengrondse gebouwen is opgenomen in lid 3.2, onder a.

Bovengrondse gebouwen zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak (lid 3.2, onder a, onder 1).

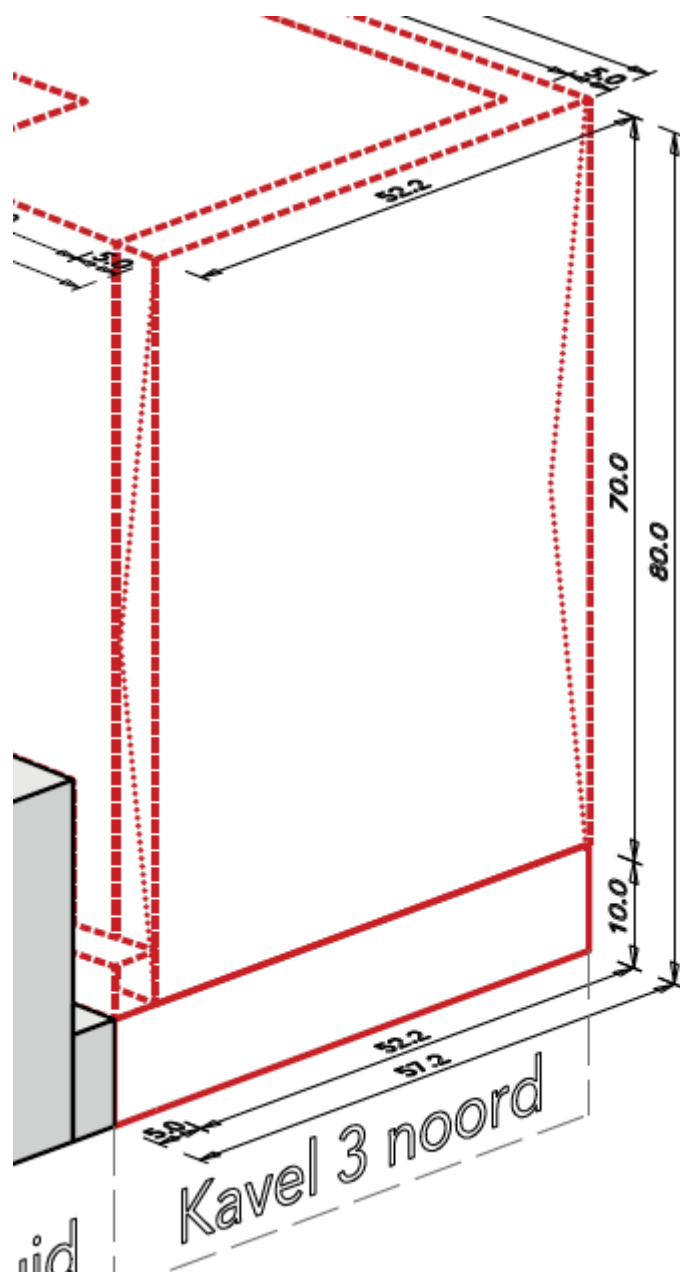
Binnen het bestemmingsvlak zijn maatvoeringsvlakken aangegeven met een maximum bouwhoogte, en is één maatvoeringsvlak aangegeven met een minimum en maximum bouwhoogte.

Met de maatvoeringsvlakken maximum bouwhoogte worden de ter plaatse geldende maximum bouwhoogtes aangegeven. Alle bouwhoogtes gelden ten opzicht van maaiveld, dan behalve daar waar als maximum bouwhoogte 80 meter wordt aangegeven; die hoogte geldt ten opzichte van NAP (lid 3.2, onder a, onder 2).

Met het maatvoeringsvlak waarmee een minimum en maximum bouwhoogte wordt aangegeven, geldt dat de bebouwing ten minste 75 meter hoog moet worden, en maximaal 80 meter hoog. Beide hoogtes gelden ten opzichte van NAP (lid 3.2, onder a, onder 3).

Voor de bovengrondse gebouwen geldt een totaal maximum brutovloeroppervlak van 36.000 m² (lid 3.2, onder a, onder 4).

Langs de zijde van de Parnassusweg is een gevellijn bepaald, waaraan een aantal regels is gekoppeld (lid 3.2, onder a, onder 5). Bepaald is dat de oostgevel van de beoogde bebouwing tot een hoogte van 10 meter ten opzichte van maaiveld in deze lijn moet worden gebouwd. Vanaf die hoogte van 10 meter mag de gevel tot maximaal 5 meter terugwijken. Dit mag uitsluitend 'naar binnen toe', dat wil zeggen in westelijke richting. Een en ander is op onderstaande figuur gevisualiseerd, waarbij de wijze van afwijking indicatief is. Aan de oostzijde mag de bebouwing de gevellijn niet overschrijden, met uitzondering van bepaalde gevelaccenten, zoals die op grond van artikel 11, onder b, van de planregels van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in zijn algemeenheid zijn toegestaan.



Figuur regeling gevellijn

Tot slot is met betrekking tot de positionering van bovengrondse gebouwen bepaald dat deze aan de noord- en westzijde tot in de bestemmingsgrens moeten worden gericht (lid 3.2, onder a, onder 6). Dit geldt voor de volle lengte van de betreffende zijden van het bestemmingsvlak, en eveneens tot een hoogte van tien meter ten opzichte van maaiveld. Vanaf een grotere hoogte mag de bebouwing

terugwijken.

De regeling met betrekking tot ondergrondse gebouwen is opgenomen in lid 3.2, onder b. Ondergronds is in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord gedefinieerd als 'gelegen onder maaiveld'.

Ook voor ondergrondse gebouwen geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen komen (lid 3.2, onder b, onder 1) . Er is een maximum bouwdiepte gesteld van 2 bouwlagen (lid 3.2, onder b, onder 2).

Met betrekking tot gebouwde parkeervoorzieningen zijn specifieke bouwregels opgenomen (lid 3.2, onder c).

Bepaald is dat de toegang tot de gebouwde parkeervoorzieningen dient te worden gerealiseerd vanaf de westzijde (lid 3.2, onder c, onder 1). Daarbij moeten de regels zoals die zijn opgenomen in artikel 4, in acht worden genomen. Verder is bepaald dat gebouwde parkeervoorzieningen mogen worden opgericht ten behoeve van een maximale capaciteit van 150 parkeerplaatsen (lid 3.2, onder c, onder 2).

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot slot geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld (lid 3.2, onder d) .

Derde lid: Nadere eisen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat burgemeester en wethouders met inachtneming van bij het plan te geven regels ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen. In de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is opgenomen dat deze mogelijkheid in het uitwerkingsplan toepassing kan krijgen. Ten aanzien van het aspect windhinder is deze mogelijkheid opgenomen (lid 3.3).

Geregeld is dat burgemeester en wethouders ter voorkoming van eventuele windhinder nadere eisen kunnen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen. Deze regeling heeft betrekking op gebouwen die hoger zijn dan 30 meter. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen dat een onderzoek naar eventuele windhinder wordt gedaan. In het uiterste geval kan het daarbij gaan om een windtunnelonderzoek.

Gelet op het eerder in het kader van bestemmingsplan Kenniskwartier Noord gegeven advies met betrekking tot externe veiligheid, en het feit dat er inmiddels een Tracébesluit voor de realisatie van ZuidasDok is genomen, is afgezien van het opnemen van een regeling ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van het gebouw in geval van een calamiteit. De gebruikelijke brandveiligheidseisen worden afdoende geacht.

Ook is afgezien van een regeling in verband met de grondwaterhuishouding. Gelet op het onderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.11, bestaat er geen aanleiding tot het stellen van dergelijke regels.

Vierde lid: Afwijking van de bouwregels

Binnenplans is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, op grond waarvan de maximum bouwhoogtes mogen worden overschreden in verband met bouwkundige constructies ten behoeve van dakterrassen. Daarbij moet met name worden gedacht aan hekwerken. Voor zover de maximum bouwhoogtes zijn gerelateerd aan het Luchthavenindelingsbesluit is overschijding echter uitgesloten en van de afwijkingsmogelijkheid uitgezonderd. De bouwhoogte van 80 meter ten opzichte van NAP geldt in die zin

als een absoluut maximum.

Vijfde lid: Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in acht dient te worden genomen. Hoewel deze regel reeds voortvloeit uit het gegeven dat voorliggend uitwerkingsplan na vaststelling onderdeel is van het bestemmingsplan, is deze bepaling duidelijkheidshalve in de specifieke gebruiksregels opgenomen (lid 3.5, onder a).

Verder is onder verwijzing naar de Staat van Inrichtingen van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord bepaald dat een aantal van de functies slechts zijn toegestaan voor zover die vallen onder de categorieën 1 en 2 van de betreffende lijst (lid 3.5, onder b).

Voor zover onder de in lid 3.1 genoemde functies tevens kunnen worden begrepen geluidsgevoelige functies danwel gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, dan zijn deze niet toegestaan (lid 3.5, onder c en d).

In lid 3.5, onder e tot en met i, is met betrekking tot de functionele mogelijkheden een aantal regels gesteld.

- Voor de functie kantoor geldt een maximum brutovloeroppervlak van 28.000 m² (lid 3.5, onder e).
- Voor de hotelfunctie geldt een maximum brutovloeroppervlak van 12.000 m² (lid 3.5, onder f). Dit metrage geldt voor de beide mogelijk gemaakte vormen van hotel gezamenlijk.
- Van een aantal publiekgerichte voorzieningen is het totaal metrage bepaald op maximaal 1.200 m² (lid 3.5, onder g, onder 2). Ook is er een minimum metrage opgenomen van 600 m² (lid 3.5, onder g, onder 1). Deze publiekgerichte voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag. Die is in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord gedefinieerd als de eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.
- Overigens is de functie horeca IV van de hiervoor genoemde bepalingen uitgezonderd (lid 3.5, onder h). Het gaat daarbij om een restaurant met daarbij een café / bar. Daarvoor geldt een maximum brutovloeroppervlak van 1.000 m² (lid 3.5, onder h, onder 1). Siuering hiervan is uitsluitend toegestaan op de vijftiende verdieping of hoger (lid 3.5, onder h, onder 2).

Met betrekking tot het gebruik van de eerste bouwlaag is voor een daartoe met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd' aangeduide zone de bepaling opgenomen dat daar uitsluitend publiekgerichte voorzieningen mogen komen (lid 3.5, onder i).

Ten aanzien van parkeren zijn aparte gebruiksregels opgenomen (lid 3.5, onder j).

- Allereerst is bepaald dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen (lid 3.5, onder j, onder 1). In de bouwregels is reeds bepaald dat die uitsluitend ondergronds zijn toegestaan.
- Verder is bepaald dat de parkeervoorzieningen bedoeld zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de binnen het plangebied geprojecteerde functies (lid 3.5, onder j, onder 3). Ook bezoekers van de betreffende functies kunnen er gebruik van maken. Een gebruik van de parkeergarage voor een ander gebruik dan ten behoeve van bedoelde functies en bezoekers, is in strijd met het bestemmingsplan.
- Met betrekking tot de kantoorgebruikers is bepaald dat er een norm geldt van 1 parkeerplaats per 250 m² (lid 3.5, onder j, onder 3). Die norm is inclusief bezoekers parkeren. Dit betekent dat de kantoorgebruiker geen exclusief gebruiksrecht mag hebben met betrekking tot een bepaald aantal parkeerplaatsen dat groter is dan dat overeenkomt met de norm.

Parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen zijn van de hierboven aangegeven beperkingen uitgezonderd (lid 3.5, onder k).

Tot slot is bepaald dat laad- en losgelegenheid alsmede fietsstalling uitsluitend inpandig zijn toegestaan (lid 3.5, onder l).

Artikel 4 Verkeer

In artikel 4 zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestemming Verkeer. Overigens gaat het daarbij in hoofdzaak om functies die gebruikelijk zijn voor de openbare ruimte. In lid 4.1 wordt voorzien in een gebruik van de gronden ten behoeve van verblijfsgebied in de vorm van voet- en fietspaden, pleinen en overig verblijfsgebied. tevens is er een verkeerskundige ontsluiting voor autoverkeer voorzien, alsmede in- en uitrit ten behoeve van de binnen de bestemming Gemengd bedoelde parkeervoorziening. Daarnaast zijn nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en waterlopen en waterpartijen mogelijk.

De bouwregels (lid 4.2) blijven beperkt tot de regel dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

In de specifieke gebruiksregels tot slot (lid 4.3) is bepaald dat het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in acht dient te worden genomen (lid 4.3, onder a). Verder is bepaald dat de verkeerskundige ontsluiting uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'weg', waarbij een maximum snelheid geldt van 30 km/u of minder. De in- en uitrit van de hiervoor bedoelde parkeergarage is eveneens uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'weg'.

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 18 december 2013, nr. 250/1115, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1004BPGST-VG01, zoals opgenomen in artikel 10 tot en met 15 van dat plan, zijn van overeenkomstige toepassing. Zoals hiervoor reeds enkele keren aangegeven is dit een rechtstreeks gevolg van het feit dat het uitwerkingsplan na vaststelling van rechtswege deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Ten overmoede is dit voor de duidelijkheid expliciet in artikel 5 bepaald.

Het gaat daarbij om de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkinsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Artikel 6 Overgangsrecht

Ook hier geldt dat voorliggend uitwerkingsplan deel uitmaakt van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, en dat daaruit volgt dat de overgangsrechtelijke bepalingen die daarin zijn opgenomen onverkort van toepassing zijn op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan. Ten overmoede is dit voor de duidelijkheid expliciet in artikel 6 bepaald.

Artikel 7 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit uitwerkingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door het college van burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling op onder andere de gronden waarop voorliggend uitwerkingsplan betrekking heeft, is in de toelichting van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord ingegaan. Er heeft geen wijziging van omstandigheden plaatsgevonden, op basis waarvan de daarin opgenomen toelichting herziening behoeft. Op deze plaats kan worden volstaan met een verwijzing naar de betreffende toelichting.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg met betrokken overheden

Op grond van artikel 1.1.1, lid 3 Bro geldt dat het bepaalde in Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is op een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b. Dit brengt mee dat ook uitwerkingsplannen vallen onder de overlegverplichting uit art. 3.1.1 Bro. Het overleg dient zodanig te worden ingevuld dat door de overlegpartners voldoende kan worden beoordeeld of het plan in overeenstemming is met hun belangen. De intensiteit van het overleg hangt samen met de aard en omvang van de wijziging/uitwerking.

Het Rijk of de provincie kunnen bovendien van te voren aangeven of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist met de betrokken diensten van Rijk of provincie. Per brief aan gemeenten hebben zij aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Hiervan is geen sprake. Gelet hierop is onderhavig uitwerkingsplan niet voorgelegd.

De waterbeheerder neemt met een adviserende rol actief deel aan de planvorming in de Zuidas. Middels periodiek overleg worden de effecten van ontwikkelingen op korte en lange termijn op het watersysteem besproken. Gelet daarop en op het in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord gevoerde bestuurlijk vooroverleg en het in dat kader naar voren gebrachte, alsmede gelet op de inhoud van voorliggend uitwerkingsplan, kan worden geconcludeerd dat met dat reeds gevoerde overleg kan worden volstaan.

8.2 Participatie

Bij de totstandkoming van het MER Zuidas - de Flanken (zie paragraaf 5.2) is de toen voorgeschreven m.e.r.-procedure doorlopen. Op grond van artikel 7.13 van de Wet milieubeheer (zoals deze gold voor 1 juli 2010) is op 28 april 2010 kennisgegeven van de startnotitie m.e.r. ten behoeve van de Zuidas Amsterdam - Flanken. De startnotitie heeft met ingang van 29 april 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is de mogelijkheid geboden zienswijzen naar voren te brengen. In de Nota van Beantwoording zienswijzen en adviezen Startnotitie MER Zuidas Flanken is aangegeven op welke wijze de zienswijzen zijn betrokken in het MER, danwel worden betrokken bij de verdere ruimtelijke planvorming. De Nota van beantwoording maakt onderdeel uit van het Besluit Reikwijdte en detailniveau MER Zuidas Amsterdam - Flanken. Inmiddels is deze procedure afgerond.

Daarnaast heeft op niveau van het projectgebied Kenniskwartier in 2010 inspraak plaatsgevonden in het kader van het Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier. Het Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier is op 16 februari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

Overeenkomstig wettelijk voorschrift is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen over het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, dat aan voorliggend uitwerkingsplan ten grondslag ligt. Een viertal zienswijzen is binnengekomen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord heeft de gemeenteraad middels de Nota van Beantwoording aangegeven op welke wijze met deze zienswijzen is rekening gehouden. Het bestemmingsplan is partiëel herzien (zie paragraaf 2.3). Met betrekking tot het ontwerp daarvan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Gelet op alle bovenstaande mogelijkheden van inspraak en participatie, is in het kader van dit uitwerkingsplan afgezien van verdere participatie.



Uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (Tweede Uitwerking)

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1601BPGST-VG01

Datum print 7 Oktober 2016

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Verkeer	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 5 Overige regels	13
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	14
Artikel 6 Overgangsrecht	14
Artikel 7 Slotregel	15

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op of afwijking van de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, gelden de hierna volgende begripsdefinities. De begripsdefinities zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord zijn voor het overige onverkort van toepassing op voorliggend uitwerkingsplan.

1.1 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.4 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.5 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.6 plan:

Het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1601BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.7 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.8 bestemmingsplan Kenniskwartier Noord

Het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 18 december 2013, nr. 250/1115, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1004BPGST-VG01, met inbegrip van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, eerste partiële herziening, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 30 maart 2016, nr. 98/250, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1502BPGST-VG01.

1.9 Staat van Inrichtingen

De als bijlage bij het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord opgenomen lijst, behorende bij de regels van dat bestemmingsplan, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de hierna volgende regels zijn de bepalingen, opgenomen in artikel 2 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord van van ongewijzigde toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca V;
- c. horeca VI;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. culturele voorzieningen;
- f. detailhandel;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. horeca I en horeca III;
- j. horeca IV, met inbegrip van een daarbij behorend café of bar;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. wegen;
- m. voet- en fietspaden;
- n. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- o. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitrit;
- p. groenvoorzieningen;
- q. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
 2. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven, waarbij voor alle bouwhoogtes geldt dat deze gelden ten opzichte van maaiveld, uitgezonderd de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte van 80 meter, welke geldt ten opzichte van N.A.P.;
 3. minimum en maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte en maximum bouwhoogte' staat aangegeven, waarbij voor beide geldt dat deze gelden ten opzichte van N.A.P.;
 4. maximum brutovloeroppervlak: 36.000 m²;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden de volgende bepalingen:
 - de gevel dient tot een hoogte van minimaal 10 meter, gemeten vanaf maaiveld, te worden opgericht in deze lijn;
 - vanaf vorenstaande hoogte van tien meter tot aan bovenzijde gebouw mag de situering van de gevel tot maximaal 5 meter afwijken van deze lijn, uitsluitend in westelijke richting.
 - de gevel mag de gevellijn aan oostzijde niet overschrijden, met uitzondering van het bepaalde in artikel 11, onder b, van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord.
 6. aan de noord- en westzijde van het bestemmingsvlak dient over de volle lengte van de betreffende zijde bebouwing tot een hoogte van 10 meter ten opzichte van maaiveld in die bestemmingsgrens te worden opgericht.
- b. Voor ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd;

2. maximum bouwdiepte: 2 bouwlagen.
- c. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. toegang tot de gebouwde parkeervoorzieningen dient te worden gerealiseerd vanaf de westzijde van het bestemmingsvlak, en met inachtneming van de in artikel 4 opgenomen bepalingen;
 2. gebouwde parkeervoorzieningen mogen worden opgericht ten behoeve van een maximale capaciteit van 150 parkeerplaatsen.
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen 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. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2, onder a, onder 2, en bovenop de in die bepaling bedoelde maximum bouwhoogtes bouwkundige constructies op daken toestaan die verband houden met een gebruik als dakterrassen, waaronder in elk geval begrepen hekwerken, zij het dat daar waar een maximum bouwhoogte geldt van 80 meter, deze niet mag worden overschreden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in acht dient te worden genomen.
- b. De in lid 3.1, onder b tot en met k, genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de Staat van Inrichtingen.
- c. Voor zover onder de in 3.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen geluidsgevoelige functies, dan zijn deze niet toegestaan.
- d. Voor zover onder de in 3.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, dan zijn deze niet toegestaan.
- e. Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt een maximum brutovloeroppervlak van 28.000 m².
- f. Voor de hotelfuncties als bedoeld in lid 3.1, onder b en c, geldt een maximum brutovloeroppervlak van 12.000 m².
- g. Voor de functies, genoemd in lid 3.1, onder d tot en met i, gelden de volgende bepalingen:
 1. gezamenlijk minimum brutovloeroppervlakte: 600 m²;
 2. gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte: 1.200 m²;
 3. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag.
- h. Voor de functie genoemd in lid 3.1, onder j, gelden de volgende bepalingen:
 1. maximum brutovloeroppervlak van 1.000 m²;
 2. positionering uitsluitend op de vijftiende verdieping of hoger.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd' zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend de functies, genoemd in lid 3.1, onder d tot en met i, toegestaan, met dien verstande dat tot het moment dat het gebied ten noorden van de in lid 3.1 genoemde gronden als openbare ruimte is vrijgegeven, ook de andere in lid 3.1 genoemde functies zijn toegestaan.
- j. Met betrekking tot parkeren gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen;
 2. de parkeervoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld en mogen uitsluitend worden gebruikt ten

behoefte van zich in het plangebied te vestigen functies als bedoeld in lid 3.1, onder a tot en met j, en de bezoekers daarvan;

3. voor kantoren geldt daarbij een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² bruto vloeroppervlak, met inbegrip van bezoekersparkeren.
- k. Parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen zijn van de hierboven onder j aangegeven beperkingen uitgezonderd.
- l. Laad- en losgelegenheid alsmede fietsstalling is uitsluitend inpandig toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied in de vorm van voet- en fietspaden, pleinen en overig verblijfsgebied;
- b. verkeerskundige ontsluiting voor autoverkeer;
- c. in- en uitrit ten behoeve van de in het vorig artikel, lid 3.1, onder o, bedoelde parkeervoorziening;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord in acht dient te worden genomen.
- b. De verkeerskundige ontsluiting als bedoeld in lid 4.1, onder b, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'weg', waarbij een maximum snelheid geldt van 30 km/u of minder.
- c. De in- en uitrit als bedoeld in lid 4.1, onder c, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'weg'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, zoals opgenomen in artikel 10 tot en met 15 van dat plan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

De overgangsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking).

De volledige naam is de aanhaaltitel.

