



Bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e Partiële Herziening

Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 9-11-2016, NR. 327/1438
DE RAADSGRIFFIER,



Bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e Partiële Herziening

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01

Datum print 17 November 2016

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
2.2	Geldend planologisch kader	12
2.3	Crisis- en herstelwet	13
Hoofdstuk 3	Beschrijving van de herziening	15
3.1	Beoogde herziening	15
3.2	Ruimtelijk kader	16
3.3	Relevante aspecten	16
3.4	Juridische beschrijving	17
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

Bij de uitvoering van het project is gebleken van een fout in de planregels, die er onbedoeld toe leidt dat op één van de kavels wonen niet mogelijk lijkt te zijn, terwijl dit wel was voorzien. Voorliggende partiële herziening voorziet erin dat buiten elke discussie komt te staan dat de woonfunctie op de betreffende locatie mogelijk is. Tegelijk zullen enkele andere functies, die op grond van de planregels zoals die nu nog luiden zijn toegestaan, worden uitgesloten. Het betreft met name de functies kantoor, horeca V (hotel) en (binnen de functie maatschappelijke dienstverlening) onderwijs.

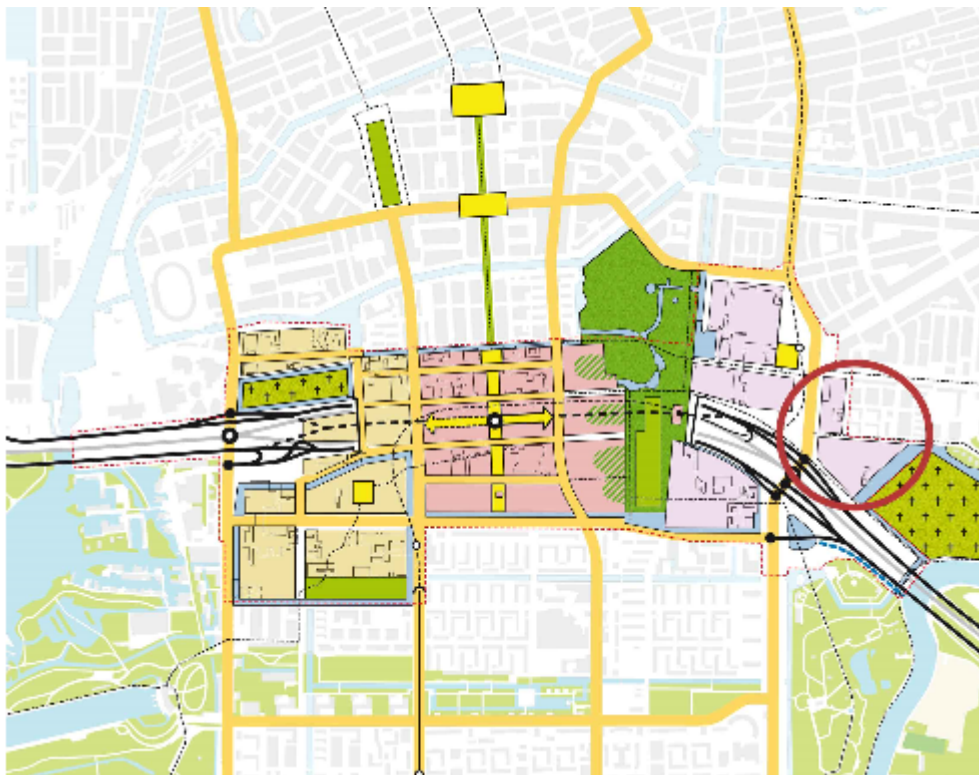
Van de gelegenheid wordt verder gebruikt gemaakt om een enkele verschrijving in de planregels te herstellen, en een enkele onduidelijkheid weg te nemen. Aan de betekenis van het bestemmingsplan verandert daarmee niets.

De algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas, waarbij het totale programma is vastgesteld, alsmede het maximale programma per functie, blijft ongewijzigd.

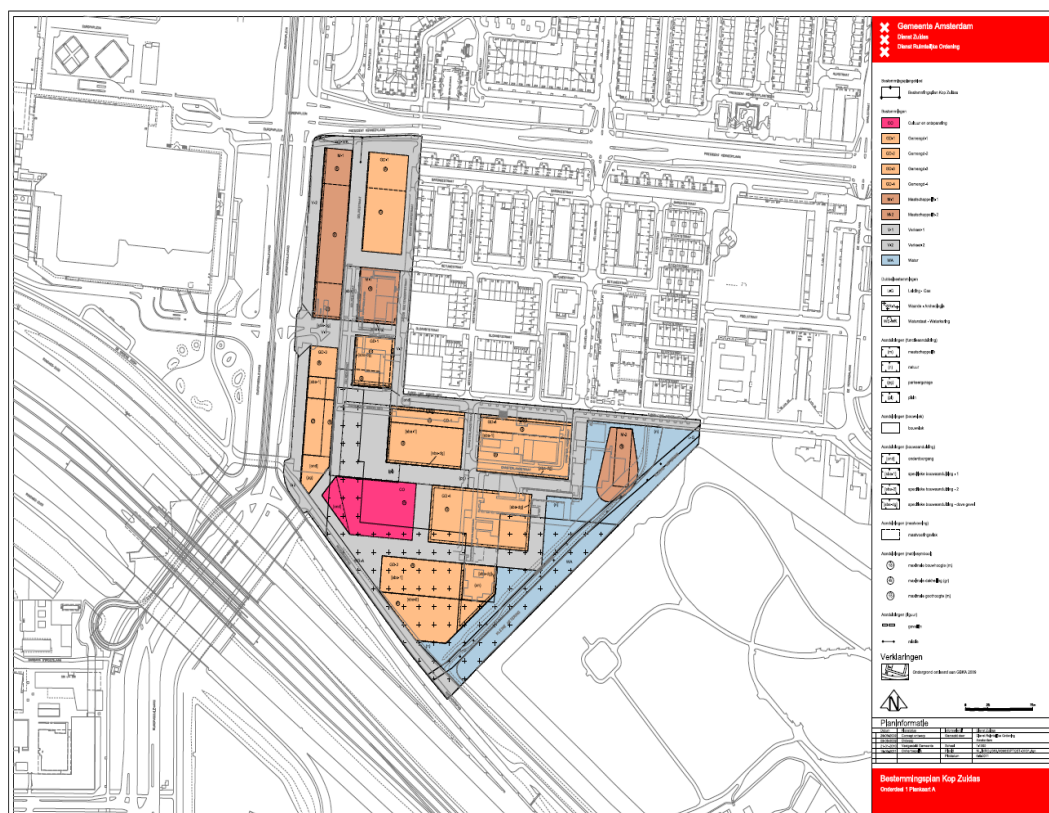
Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

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

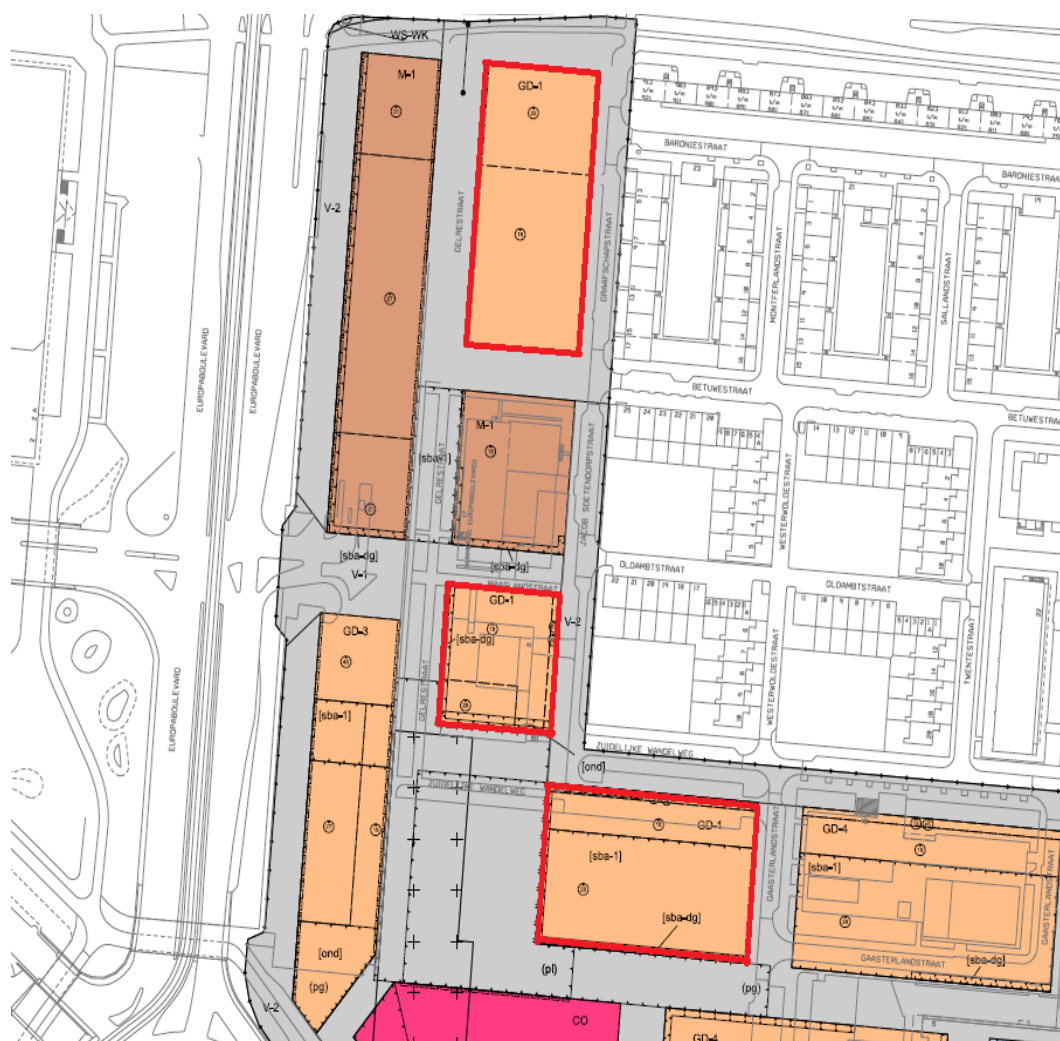


Figuur 1: Globale ligging projectgebied Kop Zuidas binnen Zuidas

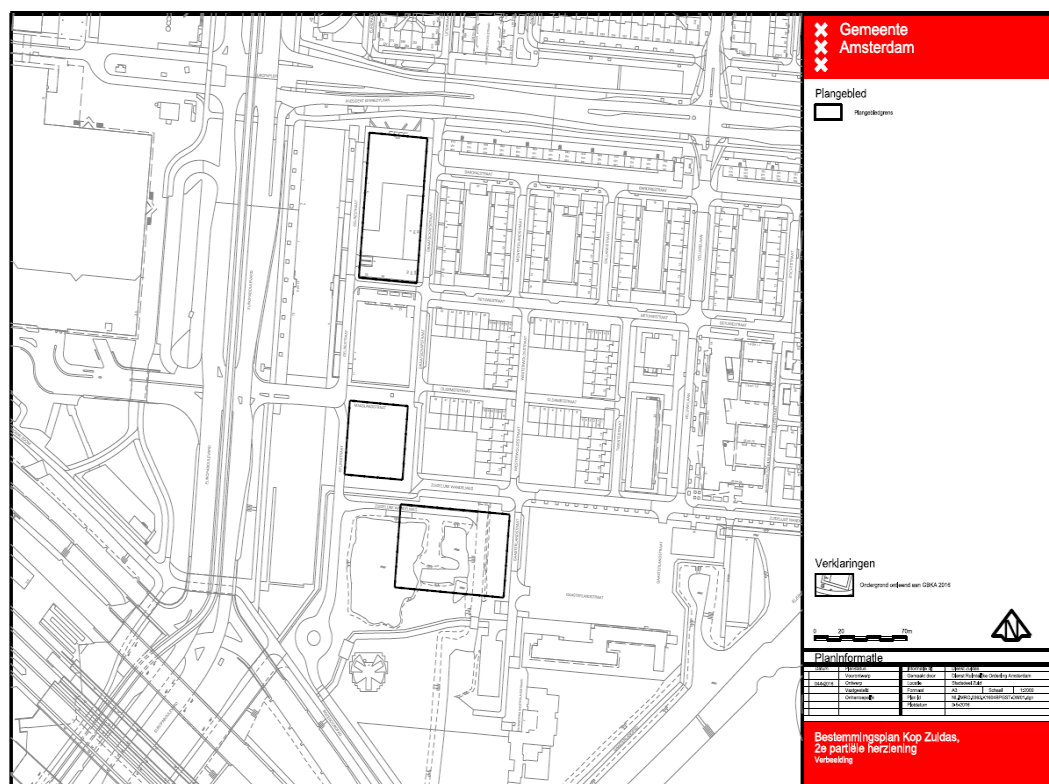


Figuur 2: Plankaart bestemmingsplan Kop Zuidas

Deze tweede herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas heeft alleen betrekking op gronden waar een bestemming Gemengd - 1 geldt. Deze bestemming is op meerdere kavels gelegd (zie figuur 3). De grens van die bestemming is de plangrens van voorliggende partiële herziening.



Figuur 3: Gronden met de bestemming Gemengd - 1, rood omkaderd.



Figuur 4: Plangebied Kop Zuidas, 2e partiële herziening

2.2 Geldend planologisch kader

In het projectgebied geldt het bestemmingsplan Kop Zuidas dat op 21 januari 2010 werd vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en dat sinds 18 mei 2011 onherroepelijk is. De gronden waarop deze herziening betrekking heeft, vallen onder de bestemming Gemengd - 1 (zie ook figuur 3 in de vorige paragraaf).

Op grond van artikel 4, lid 1, van de planregels zijn de gronden bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- d. bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- g. horeca III, IV en V;
- h. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten;
- i. tuinen;

met de daarbij behorende

- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare ruimte.

Op grond van artikel 4, lid 5, , onder b, geldt voor deze gronden de volgende gebruiksbepaling:

bestemmingsplan_Kop Zuidas, 2e partiële herziening (vastgesteld)

- Wonen is toegestaan binnen het bestemmingsvlak Gemengd - 1 dat is gelegen direct ten noorden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plein,' binnen de bestemming Verkeer.

In de algemene gebruiksregels, op genomen in artikel 18 is (voor zover relevant) bepaald dat de gronden en bebouwing uitsluitend mogen worden gebruikt met inachtneming van het volgende:

- Ten aanzien de functie wonen geldt een maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied van 60.000 m², met een maximaal aantal woningen van 480.

Het is de bepaling in artikel 4, lid 5, onder b, van de planregels die een onjuiste redactie heeft, waarvan herstel moet plaatsvinden ten einde ook woningbouw op de ten oosten van het plein gelegen kavel mogelijk te maken.

2.3 Crisis- en herstelwet

Met ingang van 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen in bijlage II (bijlage Aa, nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de herziening

3.1 Beoogde herziening

Functie wonen

Op grond van de in paragraaf 2.2 aangehaalde bepaling in artikel 4, lid 5, onder b, van de huidige planregels, moet het erop worden gehouden dat de functie wonen ten oosten van het bedoelde plein niet is toegestaan. Juist op deze kavel is woningbouw echter gewenst, en blijkt ook de toelichting van het bestemmingsplan Kop Zuidas, ook altijd beoogd.

Op zichzelf zijn binnen de juridische regeling zoals die nu luidt, ook andere functies mogelijk. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kantoren of onderwijs. De oorspronkelijk beoogde woonfunctie sluit beter aan bij de aanpalende kavels waar woningbouw plaats vindt, en ook bij de bestaande omgeving ten noorden van het plangebied. Voor woningbouw bestaan bovendien inmiddels concrete plannen.

Ten einde woningbouw mogelijk te maken voorziet voorliggende herziening in aanpassing van van de bepaling in artikel 4, lid 5, onder b. Tegelijk wordt voorzien in een planregel die vestiging op de betreffende kavel van kantoren, een hotel, en van onderwijs uitsluit.

Programmatisch brengt dit voor het bestemmingsplan Kop Zuidas geen wijziging met zich mee. De bepalingen zoals opgenomen in artikel 18 van de planregels blijven onverkort van kracht. Het totale woonprogramma en het maximum aantal woningen blijft derhalve onveranderd. Ook de bouwregels zoals die gelden op grond van de huidige regeling blijft ongewijzigd.

Deels zorgwoningen

Naast het alsnog juridisch faciliteren van woningbouw op deze locatie, ligt er een initiatief om dit deels te doen in de vorm van zorgwoningen. Het initiatief voorziet in een woonvorm waarbij wonen en zorg gescheiden zijn. De doelgroep bestaat uit bewoners met een zware zorgvraag. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de benodigde zorg dementie of somatiek, iedereen met een zware zorgvraag is welkom. Elke bewoner heeft een eigen appartement in een huiselijke omgeving. Het gaat om een volwaardig appartement met eigen sanitair, pantry en woon/slaapkamer. De bewoners wonen in een eigentijds en comfortabel gebouw met daarin 48-53 appartementen. Per wooncluster van 16 -17 bewoners is er de beschikking over een aantal gezamenlijke ruimtes zoals een woonkamer met aanpalende eetkeuken en een separate lounge. Het gebouw wordt zodanig ontworpen dat de bewoner een hoge mate van bewegingsvrijheid heeft en beschikt over een gemeenschappelijke tuin, waar bewoners vrijelijk toegang toe hebben. Er worden geen beperkende maatregelen toegepast (geen gesloten deuren). Bezoekers van de bewoners kunnen het pand vrijelijk betreden, er zijn geen 'bezoekuren'. Op de locatie woont ook een eindverantwoordelijke in een eigen appartement. Daarmee is aanwezigheid en reactiesnelheid beter geborgd en wordt eigenaarschap tot uitdrukking gebracht. De te verlenen zorg betreft maatwerk, de bewoner staat daarin centraal. Er wordt gewerkt vanuit 'vraag gestuurde aandacht en zorg'. Additionele dienstverlening en zorg is op basis van een menukaart beschikbaar.

Zorgwoningen zijn in beginsel passend binnen de functie wonen. Dat er een verplichting bestaat om bijvoorbeeld een zorgcontract af te sluiten, maakt dit niet reeds anders. Bepalend is of daarmee het karakter van de woonfunctie wordt ontnomen. Dat kan het geval zijn wanneer er niet langer sprake is van zelfstandige bewoning. Bij de hiervoor beschreven woonvorm is sprake van zelfstandige bewoning. Voor zover bepaalde onderdelen van het concept niet passend zijn binnen de woonfunctie, kan op deze plaats worden volstaan met op te merken dat tevens maatschappelijke dienstverlening is toegestaan.

Zorgfuncties zijn daarbinnen passend. Dit zal zo blijven.

3.2 Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Kop Zuidas zoals vastgesteld op 21 januari 2010 en de in de daarbij behorende toelichting geformuleerde stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Met de herziening wordt binnen deze oorspronkelijke uitgangspunten gebleven. Voorliggende herziening brengt geen wijziging in de opzet van de bebouwing. Bouwgrenzen en maximale bouwhoogtes blijven ongewijzigd. Ook het totale programma binnen Kop Zuidas zoals dat is vastgelegd in 2010 blijft ongewijzigd. In die zin kan de voorgenomen herziening worden gezien als een programmatische verschuiving binnen Kop Zuidas van woonprogramma. Deze verschuiving heeft geen relevante effecten op de bestaande omgeving die een totale heroverweging van het ruimtelijk kader noodzakelijk maken.

3.3 Relevante aspecten

Algemeen

Met de voorliggende partiële herziening wordt in hoofdzaak voorzien in de functionele mogelijkheid van woningbouw op kavel G, binnen de bouwregels van het bestemmingsplan, en zonder dat dit leidt tot een ander programma voor het gebied. Met woningbouw op kavel G was bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas bovendien reeds rekening gehouden.

Geluid

Voor een groot deel van de betreffende bouwkavel geldt de verplichting voor het realiseren van een dove gevel. Dit vanwege de A10, en het feit dat rekening was gehouden met woningbouw. De bestaande situatie is niet dusdanig veranderd dat aannemelijk is dat van deze verplichting kan worden afgezien. Deze verplichting blijft onverkort van kracht. Van nader onderzoek kan om die reden worden afgezien.

Overigens wordt in een breder kader voor heel Zuidas onderzocht in hoeverre met toepassing van de Crisis- en herstelwet deze verplichting alsnog kan vervallen. Deze afweging vraagt onderzoek en daarmee tijd. Gelet op het belang voor partijen juridisch zekerheid te bieden omtrent woningbouw op deze locatie, is van belang nu zo snel mogelijk het geconstateerde gebrek te herstellen.

Ook het besluit Vaststelling hogere grenswaarden dan de voorkeurgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Zuidas (zie bijlage 1) voorziet in woningbouw op deze locatie. Niet aannemelijk is dat het geluidsniveau in de tussentijd dusdanig is gewijzigd dat dit besluit niet meer zou volstaan. Gelet hierop, en op het feit dat de herziening voorziet in herstel van een verschrijving, wordt een nieuw besluit hogere waarden niet noodzakelijk geacht.

Overige aspecten

De aan de orde zijnde herziening brengt redelijkerwijze geen effecten op de omgeving met zich mee die nader onderzoek vergen. Ook het MER Zuidas - de Flanken, dat na vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas gereed is gekomen en bij de vaststelling van reeds een groot aantal bestemmingsplannen nadien is betrokken in de besluitvorming, geeft daartoe geen aanleiding. Een nadere onderbouwing kan achterwege blijven. De herziening heeft geen nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving. Er is geen aanleiding om de ruimtelijke afweging die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas is gemaakt te herzien.

3.4 Juridische beschrijving

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas voorziet in enkele aanpassingen, maar laat het bestemmingsplan Kop Zuidas verder intact. De partiële herziening kent als gevolg daarvan een, ten opzichte van de gebruikelijke planregels, enigszins afwijkende redactie van de regels.

3.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is een aantal begripsbepalingen opgenomen. Het gaat uitsluitend om die bepalingen die relevant zijn voor voorliggende herziening, of die vanwege de van toepassing zijnde ministeriële regeling SVBP2012 moeten worden opgenomen ten einde elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl mogelijk te maken.

De begripsbepalingen in artikel 1 van de partiële herziening hebben uitsluitend betrekking op de partiële herziening zelf. De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kop Zuidas blijven ongewijzigd van toepassing. Met artikel 1 van de partiële herziening wordt het bestemmingsplan Kop Zuidas dan ook niet herzien.

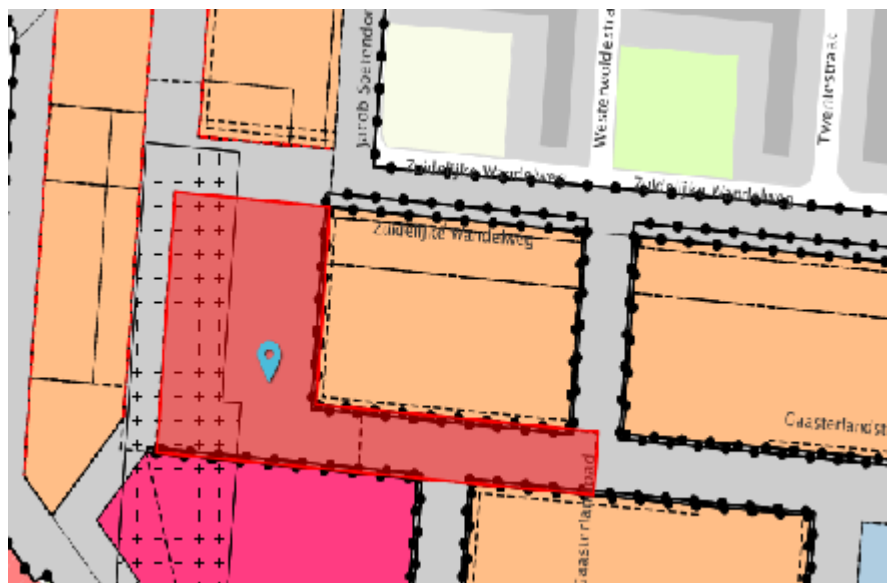
3.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In artikel 2 zijn de daadwerkelijke herzieningen bepaald. Artikel 2 is onderverdeeld in de leden I tot en met IV. Per lid is daarbij aangegeven op welke wijze de planregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas worden herzien dan wel aangevuld.

I. Herziening artikel 4, lid 4.2, sublid b, onder 2

In artikel 4, lid 4.2, sublid b, van het bestemmingsplan Kop Zuidas zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot onder meer de positionering van de te bouwen van parkeergarages. Onder 2 wordt aangegeven dat dit is toegestaan ter plaatse van 'het bestemmingsvlak dat grenst aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.'

Met de verwijzing naar de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' wordt verwezen naar een functieaanduiding die buiten de gronden met de bestemming Gemengd-1 ligt. De betreffende aanduiding ligt binnen de gronden met de bestemming Verkeer-1. Het betreffende aanduidingsvlak ligt direct ten westen en zuiden van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 (zie hieronder).



Ligging aanduidingsvlak 'parkeergarage' (rood) ten opzichte van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1

Mogelijk dat deze verwijzing naar een buiten de bestemming Gemengd-1 tot onduidelijkheid leidt. Teneinde dit duidelijk te maken, wordt de betreffende bepaling herzien in 'het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1, met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.' Het bestemmingsplan wijzigt hiermee inhoudelijk niet.

II. Herziening artikel 4, lid 4.5, sublid a

In artikel 4, lid 4.5, sublid a, wordt beoogd aan te geven dat de algemene gebruiksregels zoals die in hoofdstuk 3 van de planregels zijn opgenomen, in acht moeten worden genomen. Nu geldt dit ook reeds zonder verwijzing. Met de verwijzing heeft in die zin niet meer dan een signaleringsfunctie. Abusievelijk wordt daarbij verwezen naar artikel 17. Nadat bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas een extra artikel is toegevoegd (artikel 11, Verkeer-2), is verzuimd de verwijzing aan te passen. Middels vervanging van 'artikel 17' door 'artikel 18' gebeurt dit nu alsnog. Het bestemmingsplan wijzigt hiermee inhoudelijk niet.

III. Herziening artikel 4, lid 4.5, sublid b

In artikel 4, lid 4.5, sublid b is bepaald dat wonen is toegestaan binnen het bestemmingsvlak Gemengd-1 dat is gelegen direct ten noorden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plein,' binnen de bestemming Verkeer. Deze bepaling wekt de suggestie dat wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het middelste bestemmingsvlak Gemengd-1. Inmiddels is woningbouw op deze locatie gerealiseerd.

Wonen is echter ook toegestaan ter plaatse van het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak, en ook reeds sinds lange tijd daar aanwezig. Verder is de functie wonen ook beoogd ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1. Ontwikkeling van deze kavel is in voorbereiding.

Wonen is derhalve op alle drie de kavels die een bestemming Gemengd-1 hebben, gewenst. Het gebrek in het bestemmingsplan kan worden hersteld door de betreffende regel in artikel 4, lid 4.5, sublid b te vervangen door de volgende bepaling: 'wonen is binnen de gehele bestemming toegestaan'. Met de partiële herziening wordt hierin voorzien.

Ongewijzigd blijven hiermee de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 18 van de planregels en die bepalen dat het totaal metrage aan woonvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 60.000 m², en dat er niet meer dan 480 woningen in het gehele plangebied Kop Zuidas mogen worden gerealiseerd. Het totale woningbouwprogramma, zowel in vierkante meters als in aantal woningen, wijzigt door deze aanpassing niet.

IV. Aanvulling artikel 4, lid 4.5

Gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, is binnen de gronden met de bestemming Gemengd-1 een groot aantal functies mogelijk, waarvan niet langer aannemelijk is dat deze op het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Zeker is dat er geen kantoren of een hotel (horeca V) zullen komen. Ook wordt niet langer gedacht aan vestiging van een onderwijsvoorziening. Voor zover zich in de plinten bedrijven zoals bedoeld in de begripsbepaling van het bestemmingsplan Kop Zuidas kunnen vestigen, zijn bovendien alleen (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven beoogd.

Teneinde ook richting de omwonenden zeker te stellen dat de hiervoor bedoelde functies zich niet zullen vestigen op het meest zuidelijke bestemmingsvlak, wordt na het sublid d een nieuw sublid e toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

'ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 gelden de volgende bepalingen:

1. kantoren en horeca V zijn niet toegestaan;
2. maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, maar met uitzondering van onderwijs;
3. bedrijven zijn toegestaan, maar uitsluitend voor zover het betreft ambachtelijke bedrijven in de vorm van (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven.'

3.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 bepaalt duidelijkheidshalve dat alle overige bepalingen van het bestemmingsplan Kop Zuidas ongewijzigd van toepassing blijven.

3.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel zijn opgenomen in de artikelen 4 en 5.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Er gelden echter wel uitzonderingen op de verplichting een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd". Ingevolge artikel 6.12 Wro besluit het bevoegd gezag, of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. In het plangebied wordt dus voldaan aan de vereiste van "reeds anderszins verzekerd" zijn.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voorop stelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van die gronden. Kostenverhaal met behulp van erfpacht past daarom binnen het wettelijk voorzien systeem voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. De gemeente ontvangt immers een vergoeding voor het gebruik van de gronden. Uit deze vergoeding kunnen de kosten van de grondexploitatie worden bekostigd. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Voor het projectgebied Kop Zuidas is een grondexploitatie opgesteld. Het plangebied van voorliggende partiële herziening en de daarin opgenomen regeling maken onderdeel uit van dat projectgebied en van de daarvoor vastgestelde grondexploitatie.

Dit bestemmingsplan, dat het vigerend bestemmingsplan Kop Zuidas op enkele onderdelen herzielt, heeft geen effect op de economische uitvoerbaarheid van het project Kop Zuidas. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas is reeds besloten geen grondexploitatieplan vast te stellen. Voorliggende partiële herziening geeft geen aanleiding dit besluit te herzien.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze herziening heeft slechts zeer beperkt ruimtelijk effect. Bovendien is het voor wat betreft woningbouw op kavel G een ruimtelijk effecten dat reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas, was voorzien. Zoals qua bouwvolumes als totaal programma wijzigt er niets. Derhalve wordt het bieden van inspraakmogelijkheden en het voeren van overleg met betrokken overheden (als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk gevonden. Onderliggend bestemmingsplan is aan het Rijk of de Provincie Noord-Holland niet voorgelegd aangezien deze bestuurslagen per brief aan gemeenten hebben aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Dat is bij onderliggend bestemmingsplan niet het geval. De partiële herziening raakt evenmin belangen van het Hoogheemraadschap.



Bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e Partiële Herziening

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01

Datum print 17 November 2016

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 2 Gemengd - 1	7
Hoofdstuk 3 Algemene regels	8
Artikel 3 Overige regels	8
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	9
Artikel 4 Overgangsrecht	9
Artikel 5 Slotregel	10

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kop Zuidas, gelden de hierna volgende begripsdefinities.

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Kop Zuidas, 2e partiële herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsplan Kop Zuidas

Het bestemmingsplan Kop Zuidas van de gemeente Amsterdam met identificatienummer NL.IMRO.0363.W0903BPGST, vastgesteld bij besluit van 21 januari 2010, met inbegrip van de eerste herziening van 10 juni 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1408BPGST-VG01.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Gemengd - 1

Artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas wordt als volgt herzien.

I. Het bepaalde in artikel 4, lid 4.2, sublid b, onder 2 wordt vervangen door:

'het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1, met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.'

II. In artikel 4, lid 4.5, sublid a, wordt 'artikel 17' vervangen door 'artikel 18'.

III. In artikel 4, lid 4.5 komt het bepaalde in sublid b, als volgt te luiden:

'wonen is binnen de gehele bestemming toegestaan;'

IV. In artikel 4, lid 4.5, wordt na het sublid d een nieuw sublid e toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

'ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 gelden de volgende bepalingen:

- 1. kantoren en horeca V zijn niet toegestaan;*
- 2. maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, maar met uitzondering van onderwijs;*
- 3. bedrijven zijn toegestaan, maar uitsluitend voor zover het betreft ambachtelijke bedrijven in de vorm van (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven.'*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Overige regels

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan Kop Zuidas onverminderd en ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e partiële herziening.

De volledige naam is de aanhaaltitel.