



Uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (Eerste Uitwerking)

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1605BPGST-VG01

Datum print 16 Mei 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Crisis- en herstelwet	8
1.3	Bevoegdheden	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plankader	11
2.1	Ligging en begrenzing	11
2.2	Doelstelling	12
2.3	Geldend planologisch kader	13
2.4	Beschrijving van het plangebied	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
Hoofdstuk 4	Het ruimtelijk kader	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Functioneel programma	21
4.3	Bebouwingsregels	22
4.4	Gebruiksregels	24
Hoofdstuk 5	Ruimtelijk relevante aspecten	27
5.1	Inleiding	27
5.2	MER Zuidas - de Flanken	27
5.3	Verkeer en parkeren	27
5.4	Geluid	27
5.5	Crisis- en herstelwet	32
5.6	Luchtkwaliteit	33
5.7	Externe veiligheid	33
5.8	Bodem	34
5.9	Water	34
5.10	Natuur en landschap	34
5.11	Hoogbouwaspecten	34
5.12	Cultuurhistorie en archeologie	35
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Planvorm	37
6.3	Artikelgewijze toelichting	37
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
8.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	47
8.2	Participatie	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 13 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' vastgesteld. Het plangebied van het betreffende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het gebied Zuidas. Voorliggend uitwerkingsplan 'Zuidas-Ravel (eerste uitwerking)' is een eerste uitwerking voor een deel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel.'

Het uitwerkingsplan 'Zuidas-Ravel (eerste uitwerking)' geeft concrete invulling aan het ruimtelijk beleid voor dit gedeelte van Ravel en geeft aan op welke gronden welke functies zijn toegestaan en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Zoals ook aangegeven in de Structuurvisie 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 in deelgebied Ravel. Voor Ravel is in november 2015 een herzien Uitvoeringsbesluit vastgesteld, gevolgd door het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

De ontwikkelmogelijkheden die met dat bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' mogelijk worden gemaakt, hebben overwegend betrekking op de gronden direct ten oosten van de Beethovenstraat, tussen de rijksweg A10 en de De Boelelaan. Het bestemmingsplan voorziet in een gemengd woon- en werkprogramma van in totaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

In het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is voor twee ontwikkelvelden gekozen voor nader uit te werken bestemmingen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden op hoofdlijnen, zoals die tevens blijken uit het voornoemd Uitvoeringsbesluit, zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder b, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) vertaald in uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'. Via zogenoemde uitwerkingsplannen kan daaraan een nadere detaillering worden gegeven.

Voorliggende uitwerking heeft betrekking op de gronden in de noordwesthoek van het plangebied van bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'. Deze gronden zijn gelegen in de oksel van de Beethovenstraat en de rijksweg A10. Met de uitwerking wordt voorzien in een functioneel programma van maximaal 61.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Het woonprogramma bedraagt maximaal 31.000 m² bvo. Het kantorenprogramma is gemaximeerd op 22.000 m² bvo. Het voorzieningenprogramma bestaat uit in totaal 6.000 m² bvo, en is onderverdeeld in twee hoofdcategorieën: commercieel voorzieningen en culturele en publieksvoorzieningen. Onder commerciële voorzieningen wordt tevens lichte bedrijvigheid en horeca verstaan. Een (zelfstandige) skybar/restaurant is toegestaan op de hoogste verdiepingen van de meest noordelijke toren. Bij culturele en publieksvoorzieningen moet worden gedacht aan voorzieningen die aantrekkelijk zijn voor alle Amsterdammers. Voor de verschillende functies zijn minimale en maximale normen opgenomen. Bij dit alles wordt een ondergrondse parkeergarage voor maximaal 375 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt die tevens ruimte biedt voor fietsparkeerplaatsen. In totaal worden 1850 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd in de parkeergarage en op de eerste bouwlaag. Het daadwerkelijk aantal toegestane aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het definitieve functionele programma. Tevens zal in deze uitwerking de tijdelijke en permanente ontsluiting van de gebouwen en

kavel worden betrokken. Vanaf de 9e bouwlaag voorziet de uitwerking in woningen. Totaal zijn 207 woningen toegestaan, waarbij voor de woningen een hogere waarde noodzakelijk is.

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.

Per 9 september 2015 zijn de Zuidas- flanken aangewezen als ontwikkelingsgebied als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder x. van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Deelgebied Ravel maakt hiervan deel uit. Over de toepassing van de regeling wordt verwezen naar hoofdstuk 15 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

1.3 Bevoegdheden

Het plangebied van het uitwerkingsplan 'Zuidas-Ravel (eerste uitwerking)' is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Zuid. Bij besluiten van de gemeenteraad van 1997, 29 oktober 2003 en 13 juli 2011 is de Zuidas, waar de uitwerking deel van uitmaakt, aangewezen als grootstedelijk project. Bij dit besluit is besloten dat de bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen bij het centraal stedelijk bestuur liggen.

Op 12 juni 2013 heeft de gemeenteraad besloten tot intrekking van de Verordening op de stadsdelen en tot vaststelling van de Verordening op de bestuurscommissies 2013. Deze verordening treedt op 19 maart 2014 (naar verwachting op onderdelen gewijzigd) in werking. Directe aanleiding voor de wijziging vormt de wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met het afschaffen van de bevoegdheid van gemeentebesturen om deelgemeenten in te stellen (Wet afschaffing deelgemeenten).

De nieuwe verordening voorziet in een andere inrichting van het bestuurlijk stelsel van Amsterdam. Concreet betekent dit onder andere dat de bevoegdheid tot het vaststellen van uitwerkingsplannen in alle gevallen bij het college van burgemeester en wethouders komt te liggen. Aangezien de Zuidas-ontwikkeling reeds was aangewezen als grootstedelijk project verandert er wat betreft de bevoegdheid tot het vaststellen van uitwerkingsplannen de facto niets.

1.4 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 'Zuidas-Ravel' 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 het uitwerkingsplan.

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 'Zuidas-Ravel' met betrekking tot de uitwerking

als kader is meegegeven.

In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan op de wijze waarop met de overige verschillende ruimtelijk relevante aspecten rekening is gehouden. Bijzondere aandacht verdient paragraaf 5.4, waarin de geluidsaspecten die bij voorliggend uitwerkingsplan zijn betrokken, waaronder het hogere waardenbesluit zijn beschreven.

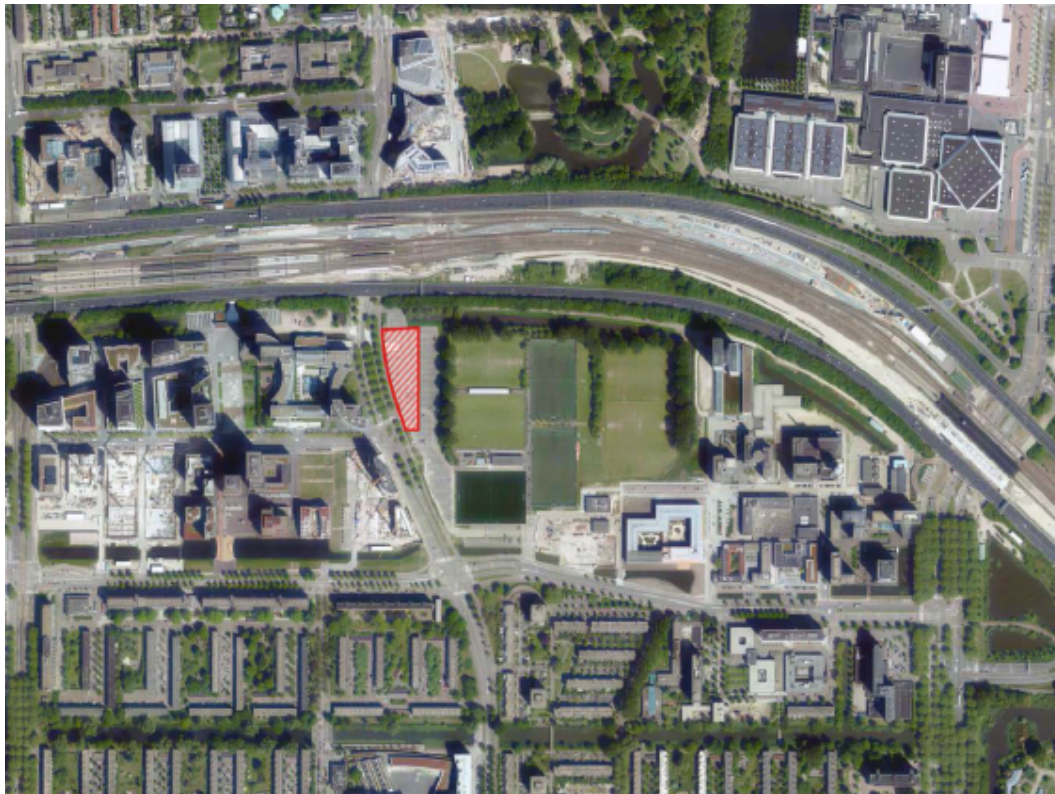
In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd op welke wijze de nader uit te werken regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' in juridische zin zijn vertaald naar voorliggende uitwerking.

In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid, en in hoofdstuk 8 op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Plankader

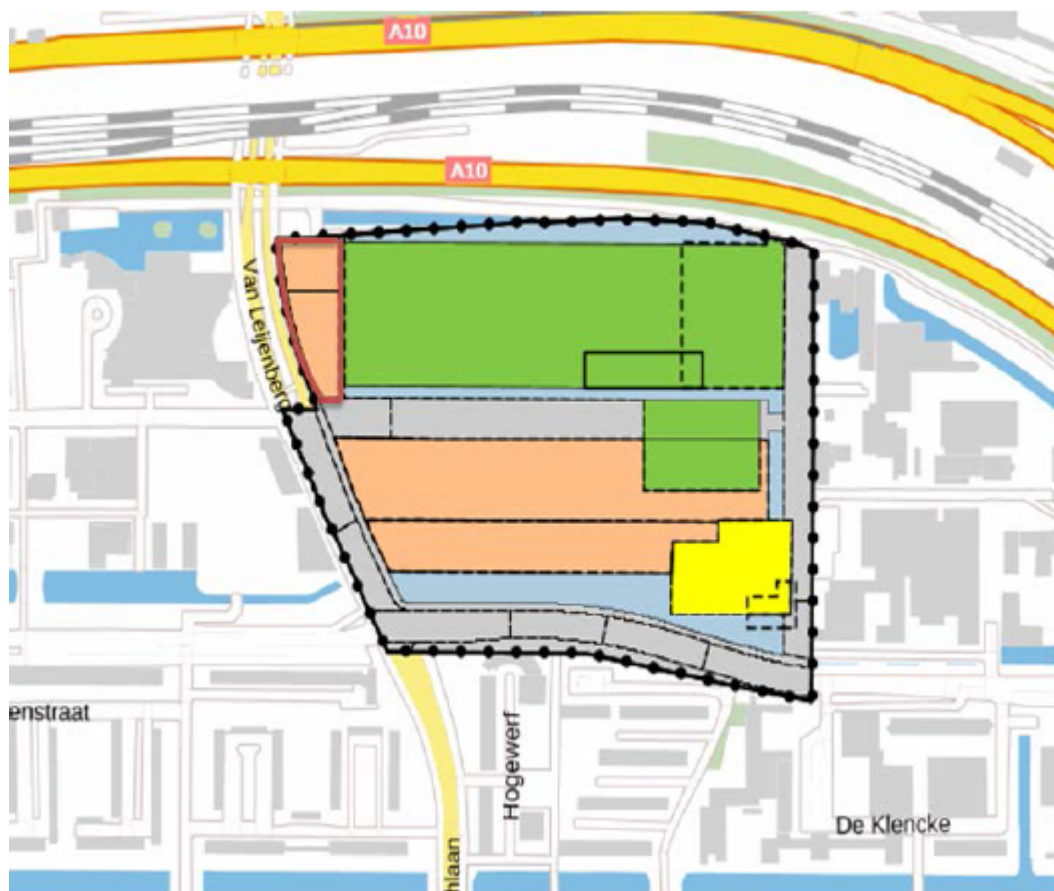
2.1 Ligging en begrenzing

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk projectgebied Zuidas. Het plangebied ligt in de oksel van de A10 en de Beethovenstraat, direct ten zuiden van de A10. Het plangebied van deze eerste uitwerking maakt onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'. Op de hiernavolgende figuur is globaal de ligging aangegeven.



Globale ligging van het plangebied, bron: Google Earth

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt globaal als volgt begrensd door ten noorden de rijksweg A10 en ten westen de Beethovenstraat. Ten oosten van het plangebied is het nieuwe sportpark ten behoeve van AFC geprojecteerd. Aan de zuidzijde ligt de toekomstige Ravellaan. Op de hiernavolgende figuur is de ligging van het plangebied binnen bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' weergegeven.



Globale ligging van het plangebied in bestemmingsplan Zuidas-Ravel'

De overige uit te werken bestemmingen vallen buiten het plangebied. Hiervoor zullen afzonderlijke uitwerkingsplannen worden opgesteld.

Voor de exacte begrenzing van het plangebied van deze eerste uitwerking wordt verwezen naar de (digitale) verbeelding bij het uitwerkingsplan 'Zuidas-Ravel (eerste uitwerking)'.

2.2 Doelstelling

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de uitwerking van in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' opgenomen uitwerkingsplicht en biedt overeenkomstig de huidige wet- en regelgeving een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor de ontwikkeling in het gebied. het uitwerkingsplan maakt een gemend programma van wonen, werken en voorzieningen) van in totaal 61.000 m² bvo mogelijk.

2.3 Geldend planologisch kader

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2016. Op grond van dit bestemmingsplan geldt er voor het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan een uitwerkingsplicht. Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' aangewezen als 'Gemengd - uit te werken 1'. De gronden zijn bestemd voor (o.a.) wonen, kantoren, horeca, verschillende soorten dienstverlening, etc (artikel 11 van de regels van dat bestemmingsplan).

In hoofdstuk 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 'Zuidas-Ravel' opgenomen uitwerkingsregels (artikel 11 van de betreffende planregels), en maakt na vaststelling onderdeel uit van dat bestemmingsplan.

2.4 Beschrijving van het plangebied

Het gebied waarop voorliggend uitwerkingsplan betrekking heeft wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verharding en aan de oostzijde bomen en struikgewas. Het perceel is thans in gebruik als parkeerplaats P15 voor onder andere de RAI. Voor het verwijderen van de bomen is een kapvergunning verleend. Op de positionering van het plangebied in de omgeving en de gewenste ontwikkeling van het gebied zal in hoofdstuk 4 uitgebreid worden ingegaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Met betrekking tot rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid kan worden opgemerkt dat zich, gelet op het voorgenomen programma zoals dat in voorliggend uitwerkingsplan concreet mogelijk wordt gemaakt, de betreffende kaders en de gegeven motivering, behoudens hetgeen hieronder beschreven, geen relevante wijzigingen hebben voorgedaan die een nadere toelichting en afweging vragen.

Voor het overige wordt volstaan met een verwijzing naar hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

Woonbeleid gemeente Amsterdam en Stadsregio

Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool

In de op 30 oktober 2008 door het College van burgemeester en wethouders vastgestelde Woonvisie Amsterdam tot 2020: Wonen in de Metropool wordt Amsterdam in zijn regionale context gezien, worden de Amsterdamse ambities per woningmarktgebied geanalyseerd, de knelpunten op een rij gezet en worden keuzes gemaakt. Kern van het Amsterdamse woonbeleid blijft de ongedeelde stad, maar Amsterdam wil ook topstad, emancipatiestad, een betaalbare stad, een zorgzame stad en een duurzame stad zijn. In de woonvisie wordt gezocht naar een balans tussen al deze ambities.

Zuidas wordt in de komende jaren een duurzaam internationaal stadscentrum en een voorbeeldproject van duurzaam bouwen. Dit krijgt vorm in energiebesparing, duurzame energie, het gebruik van duurzame materialen, kwaliteit en een hoogwaardige openbare ruimte en architectuur. Zuidas wil benadrukken dat het bij duurzaamheid ook om mensen gaat. Er zijn initiatieven om de diversiteit van mensen die binnen Zuidas wonen, werken of studeren te bevorderen en een afspiegeling te laten zijn van de Amsterdamse samenleving. Zuidas wil daarnaast ook bedrijven en instellingen inspireren om duurzaam te ondernemen.

Met het in het uitwerkingsplan gemaakte woningbouwprogramma wordt uitvoering gegeven aan het in de visie geformuleerde beleid. Gelet op de veranderingen op de woningmarkt die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan ligt het voor de hand niet alleen in te zetten op grote woningen, maar ook de realisatie van kleinere woningen te faciliteren. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet daarin.

Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Stadsregio Amsterdam

Gemeenten zijn verplicht om bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen de Ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen, om te toetsen of het plan voorziet in een actuele behoefte binnen de regio. De Stadsregio Amsterdam (thans Vervoerregio Amsterdam) heeft op 18 oktober 2016 de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Stadsregio Amsterdam opgesteld. Deze handreiking is een aanvulling op de bestaande, landelijke handreikingen, toegespitst op de situatie in de stadsregio Amsterdam.

Het doel van de ladder is zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand en overprogrammering uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Leegstand en overprogrammering zijn voor wat betreft wonen in de regio Amsterdam echter niet zozeer van toepassing. Er is een enorme vraag naar woonruimte binnen de regio en voorsnog zijn er voor de komende tien jaar nog niet genoeg (harde) plannen die in deze behoefte kunnen voorzien.

De onderbouwing van de woningbehoefte binnen de regio kan zowel kwantitatief als kwalitatief zijn. Met kwantitatieve behoefte wordt bedoeld: de vraag naar woningen binnen de regio, uitgedrukt in cijfers, afgezet tegen het aanbod van woningen binnen de regio, uitgedrukt in cijfers. Met kwalitatieve behoefte wordt bedoeld: de vraag naar woningen binnen de regio, onderscheiden naar type woningen, woonmilieu

en/of segment, afgezet tegen het aanbod van woningen binnen de regio, onderscheiden naar type woningen, woonmilieu en/of segment. Bij het aanbod van woningen worden zowel de reeds bestaande woningen als de in uitvoering zijnde of geplande bouw van woningen binnen de regio meegewogen.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Stadsregio Amsterdam

De provincie Noord-Holland heeft de gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam (thans Vervoerregio Amsterdam) gevraagd gezamenlijk een Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) op te stellen voor de periode 2016 tot en met 2020. Dit komt voort uit de provinciale Woonvisie uit 2010, waarin als doelstelling is opgenomen dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De gemeenten die deel uitmaken van de thans Vervoerregio Amsterdam werken nauw samen om de woningbehoefte voor de gehele regio adequaat op te vullen. Hiertoe is in het regionale portefeuillehouders-overleg Ruimte en Wonen van 30 juni 2016 de Samenwerkingsagenda Regionale Woningmarkt 2016-2020 vastgesteld. De thema's in deze samenwerkingsagenda zijn woningbouwproductie, betaalbare voorraad en woonruimteverdeling, om de kwantitatieve behoefte aan woningen, maar vooral ook de kwalitatieve behoefte aan woningen in kaart te brengen.

Het RAP brengt de regionale vraag naar woningen in beeld en zet deze vraag af tegen het (geplande) aanbod van woningen. De woningmarkt in de regio Amsterdam kent een sterke samenhang en een gedeeld gezamenlijk belang. De regio is internationaal gezien zeer sterk met veel groeipotentieel en een goede concurrentiepositie. Deze sterke positie van de regio is ontstaan dankzij een veelheid aan factoren, waarbij de hoge kwaliteit van leven een belangrijke rol speelt. Een aantrekkelijke en diverse woningmarkt maakt hier deel van uit. Veel mensen willen dan ook graag in de regio wonen. Dat biedt tegelijkertijd kansen en uitdagingen. De vraag naar woningen is in alle segmenten groter dan het aanbod.

Bij het in kaart brengen van de actuele regionale behoefte is het belangrijk om niet alleen rekening te houden met de behoefte anno nu, maar ook met de behoefte in de nabije toekomst. Het gaat daarbij vooral om toekomstige huishoudensgroei en de woningvraag die daar het gevolg van is. De onderstaande tabel geeft aan dat het aantal huishoudens en daarmee de kwantitatieve woningbehoefte in de regio Amsterdam de komende jaren fors toeneemt.

	voorraad 2015	behoefte 2020	behoefte 2025	toename 2015-2020	% toename 2015- 2020 tov voorraad 2015	toename 2015-2025	% toename 2015-2025 tov voorraad 2015
Amsterdam	417.090	446.270	472.200	29.180	7%	55.110	13%
Zaanstreek -Waterland	143.600	150.500	156.360	6.900	5%	12.760	9%
Amstel-Meerlanden	146.520	156.220	166.070	9.700	7%	19.550	13%
Regio Amsterdam totaal	707.210	752.990	794.630	45.780	6%	87.420	12%

Indicatieve woningbehoefte per deelregio Amsterdam

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland 2015, toegepast op WiRA 2015, bewerking RIGO 2016

Voor de regio Amsterdam als totaal wordt de groei van de woningbehoefte in de periode 2015-2020 geraamd op ca. 45.000 woningen en voor de periode 2015-2025 op ca. 87.000 woningen. Dat komt neer op een toename van ruim 9.000 woningen per jaar.

Voor een adequaat onderzoek naar de actuele regionale behoefte is het niet alleen belangrijk om de actuele vraag naar woningen te onderzoeken, maar dient deze vraag afgezet te worden tegen de in uitvoering zijnde of geplande bouw van nieuwe woningen, om te zien of na de realisatie van deze woningen nog wel voldoende vraag resteert.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen *harde* plancapaciteit, waarmee bedoeld wordt op het geplande woningaanbod dat in vastgestelde plannen is opgenomen en *zachte* plancapaciteit, waarmee bedoeld wordt op woningbouwplannen in voorbereiding.

Uit de onderstaande tabel blijkt dat er een tekort is aan harde plannen voor de regio Amsterdam. Hiermee wordt aangetoond dat er nog ruimte, of sterker, noodzaak is voor het vaststellen van nieuwe plannen als het onderhavige.

	Behoefte	Plancapaciteit 2016			Tekort harde
	2015-2025	hard	zacht	totaal	Plancapaciteit
Marktregio Amsterdam (Stadsregio totaal)	87.410	48.180	69.610	117.790	-39.230
Marktregio Zaanstreek-Waterland (incl. Amsterdam)	67.870	36.540	47.980	84.520	-31.330
Marktregio Amstel-Meerlanden (incl. Amsterdam)	74.650	44.050	58.510	102.560	-30.600

Woningbehoefte afgezet tegen plancapaciteit in drie marktregio's

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland 2015, toegepast op WiRA 2015, Monitor Plancapaciteit 2016, bewerking RIGO 2016.

Naast de kwantitatieve behoefte is het eveneens belangrijk om de kwalitatieve behoefte te onderzoeken. Ten aanzien hiervan maakt het RAP duidelijk dat er meer aanbod nodig is in alle typen en prijsklassen woningen, om tegemoet te komen aan de vraag van de verschillende groepen woningzoekenden.

Voorliggend uitwerkingsplan voorziet in de behoefte aan woningen.

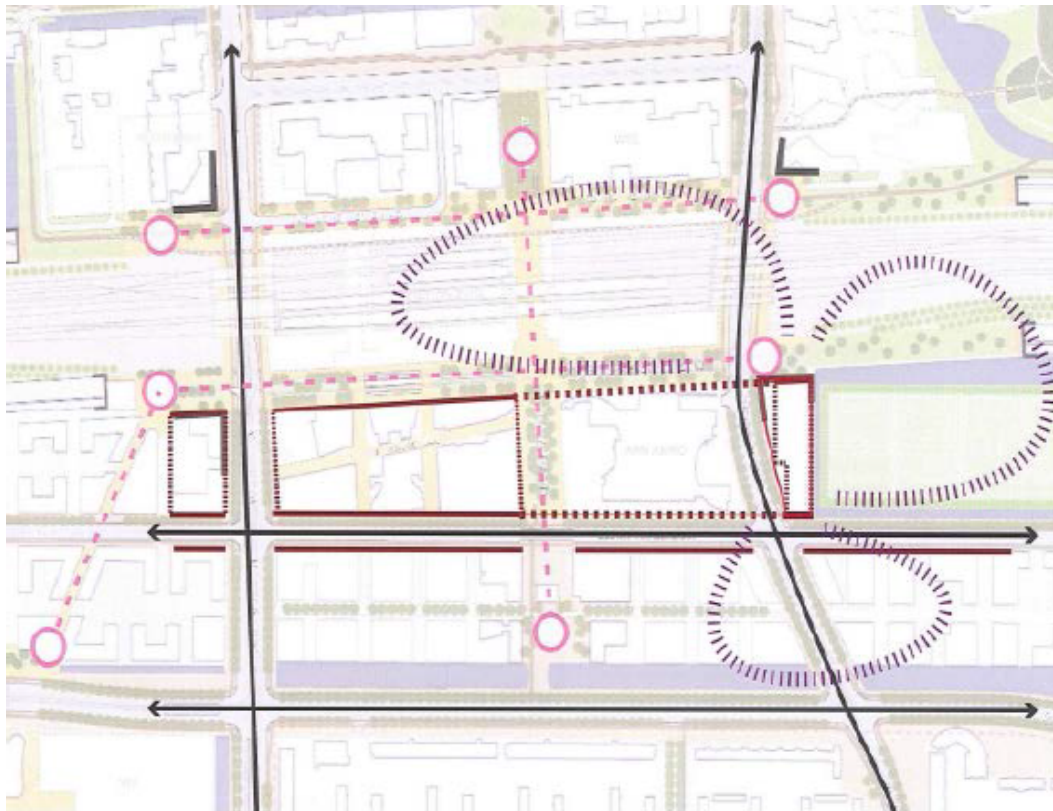
Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

In artikel 11 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' zijn voor wat betreft de gronden ten oosten van de Beethovenstraat, 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. De kaders volgen o.a. uit bijlage 4 bij de bouwenvelop, vertaald in onderhavig uitwerkingsplan (zie hierna).

4.1 Algemeen

4.1.1 Positionering in de omgeving

De ligging van het plangebied in de noordwesthoek van het deelgebied Ravel, direct ten oosten van de Beethovenstraat aan het toekomstige Zuidasdokgebied is uniek. Dit komt doordat het plangebied een bijzondere plek heeft in het hart van Zuidas, op korte loopafstand van station Zuid. Het plangebied functioneert als een belangrijke schakel tussen het station Zuid en de overige te realiseren bebouwing in deelgebied Ravel. Aan de oostzijde van het plangebied is het gemeentelijke sportpark gelegen, waardoor er naast de stedelijke omgeving een hoge mate van groene beleving zal zijn.



Verbeelding stedenbouwkundige context uit Bouwenvelop (p. 9 bouwenvelop)

Op meerdere schaalniveaus heeft de bebouwing die voorliggend uitwerkingsplan mogelijk maakt, betekenis. Op de schaal van de ringweg A10 is het gebouw een landmark. Op de stedelijke schaal

begeleidt en verbijzondert het de belangrijke noord-zuid geörienteerde stadsstraat de Beethovenstraat. Ook heeft het plangebied een sterke relatie met station Zuid en het ernaast gelegen sportpark.

Redenen genoeg om de bebouwing te zien als een bijzondere sculptuur met een bijzonder programma op een bijzondere plek. In de paragrafen hierna zal hierop worden ingegaan.

De huidige situatie met de ringweg A10 op een hoog dijklichaam zal in de periode 2018-2027 ingrijpend wijzigen. Het besluit om de ringweg A10 over een grote lengte ondergronds te leggen en om het station Zuid te verbouwen tot een hoogwaardige openbaarvervoerterminal met voldoende ruimte voor bus, tram en fiets is genomen.

In 2016 is een begin gemaakt met de gefaseerde aanleg van het nieuwe gemeentelijk sportpark Ravel. Vanaf 2018 is voor lange tijd Zuidasdok in aanbouw.

Na de realisatie van de ondergrondse A10 zal erboven, ten noorden van het plangebied, een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte worden ingericht met het karakter van een daklaan. Het ontwerp hiervoor is onderdeel van het Zuidasdok project. Ten oosten van de daklaan ligt de tunnelmond.

Ten westen van het plangebied ligt de Beethovenstraat.

Aan de zuidzijde van het plangebied is nog een ontwikkelveld opgenomen. Op grond van bestemmingsplan "Zuidas-Ravel" geldt voor dat ontwikkelveld ook een uit te werken bestemming. Aan de zuidzijde van het plangebied is een gemengd programma met een groter deel voor de woonfunctie voorzien.

4.1.2 Gebouwconcept

De opgave voor de bebouwing in het plangebied is een multifunctioneel gebouw te realiseren dat een sterke identiteit en samenhang uitstraalt. De ligging vraagt hierom. De locatie is bij uitstek geschikt om functiemenging tot stand te brengen. De potentie van de bebouwing is de realisatie van een fors programma in een groot bouwvolume. Een menging van wonen, werken, voorzieningen en verblijven is het uitgangspunt. Hierdoor krijgt het betekenis voor Zuidas en de rest van de stad. De sterke identiteit en eenheid krijgt uitdrukking in een architectonisch beeld. De verwevenheid tussen programma en architectonisch beeld wordt teruggevonden in vorm, functie en invulling.

Op de schaal van de stad betekent dit dat de bebouwing vanaf grote delen van de ringweg A10 zichtbaar is als interessant silhouet en als beeldbepalend element in de hoogbouwcompositie van Zuidas. In de meer directe stedelijke omgeving is het gebouw uitnodigend en wekt het nieuwsgierigheid op. Op het niveau van het gebouw zelf is op meerdere niveaus door de menging van functies expressie afleesbaar. Verbijzonderingen die dit concept versterken zijn de (semi) publieke functies zoals de vallei, uitzichtlocatie, bijzondere functies met uitzicht en relatie met de Beethovenstraat, een hoge toegankelijke publieke plint en 'urban windows' (kijkvensters) naar de stad om de relatie 'outside-in' en 'inside-out' te accentueren.

Op straatniveau is het essentieel dat er levendigheid te vinden is. Om dit te bereiken zijn twee middelen van belang. Allereerst moet de invulling van de begane grondlaag met publieksvoorzieningen zorg dragen voor levendigheid achter de gevel. Ten tweede moet interactie van deze (plint) voorzieningen met de openbare ruimte tot stand brengen. Hiervoor is voldoende ruimte geboden. Een specifiek hiertoe vormgegeven plaza geeft het gebouw in samenhang met de publieksvoorzieningen extra kwaliteit door de rooilijnen van het fors te realiseren gebouwconcept op enige afstand van de doorgaande Beethovenstraat te leggen.

4.2 Functioneel programma

4.2.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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, verschillende vormen van dienstverlening en overige vormen van ontspanning en vermaak. Daarbij is het tevens mogelijk dat een hotel wordt gerealiseerd. Ook is er de mogelijkheid om de gronden te bestemmen ten behoeve van wegen, voet- en fietspaden, en andere openbare bestemmingen. Met betrekking tot het functioneel programma zijn de volgende maxima per functies opgenomen:

- wonen: 40.000 m² bvo
- kantoor: 30.000 m² bvo
- overige functies: 20.000 m² bvo

4.2.2 Stedenbouwkundige uitwerking

Het programma voor ontwikkelveld 1 is als geheel hoogwaardig en gemengd met wonen, kantoren en voorzieningen. Het minimale programma is 50.000 m² bvo en het maximale programma is 75.000 m² bvo. Het woonprogramma moet altijd minimaal 50% van het totaalprogramma bedragen. Deze metrages zijn exclusief de gebouwde parkeervoorzieningen. Deze moet ondergronds worden gerealiseerd in maximaal 3 lagen. Een gemengd programma is een vereiste waarbij in plint (Beethovenstraat) functies dienen te worden gerealiseerd die de levendigheid van deze locatie bevorderen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is het hotel achterwege gelaten. 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 de gronden is een tweetal bestemmingen gegeven. De gebouwen en bebouwing hebben de bestemming 'Gemengd' gekregen. Hierop zal de daadwerkelijke programmaontwikkeling plaatsvinden. Het totaal programma is gemaximeerd op 61.000 m² bvo. Met betrekking tot het functioneel programma zijn de volgende maxima per functies opgenomen (incl algemene ruimte):

- wonen: 31.000 m² bvo
- kantoor: 22.000 m² bvo
- overige functies: 6.000 m² bvo

Het programma dat voorliggend uitwerkingsplan mogelijk maakt past daarmee binnen de kaders van het toegestane programma voor ontwikkelveld 1 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

De openbare ruimte, te weten de plaza is geregeld met de bestemming 'Verkeer'.

Voor de uitleg bij de bestemmingen wordt verwezen naar hoofdstuk 6, waarin de juridische planbeschrijving is opgenomen.

4.3 Bebouwingsregels

4.3.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'

De uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' zijn flexibel. 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 (gebaseerd op artikel 11 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'):

- Voor wat betreft het realiseren van gebouwen geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd, met een maximum bouwhoogte van 100 en 80 meter t.o.v. NAP. Met betrekking tot de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak en de maximale bouwhoogte worden nadere regels gesteld. De maximale bouwhoogte is gebaseerd op de maximale toetshoogte zoals opgenomen in het 'Hoogbouwkader Zuidas' behorende bij het Luchthavenindelingsbesluit.
- Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, waarbij regels worden gesteld over de wijze van ontsluiting ervan.
- Met betrekking tot gebouwen die kunnen worden gebruikt voor geluidgevoelige functies wordt het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder in acht genomen met inachtneming van de volgende regels:
 1. bij het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde aan één of meer zijden, maar geen overschrijding van de maximale ontheffingswaarden, kunnen nadere regels worden gesteld over de aanwezigheid van een stille zijde.
 2. bij het overschrijden van de maximale ontheffingswaarde aan één of meer zijden, dienen gebouwen aan de betreffende zijden te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel. Met toepassing van de Crisis- en herstelwet kunnen burgemeester en wethouders hierbij afwijken van het bepaalde in artikel 76 Wet geluidhinder met inachtneming van de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit.
- Met betrekking tot gebouwen in de eerste lijn aan de Beethovenstraat kunnen regels worden gesteld over de realisatie van aaneengesloten bebouwing indien daar toe in verband met de geluidbelasting vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat nut of noodzaak toe bestaat.
- 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 schaduw- en windhinder en ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten regels worden gesteld inhoudende dat in de uitwerkingsregels de mogelijkheid wordt opgenomen tot het stellen van nadere eisen.

4.3.2 Stedenbouwkundige uitwerking bouwen

Bouwhoogtes

De daklijn valt binnen de gegeven maximale toetshoogte uit het 'Hoogbouwkader Zuidas', zoals vastgelegd in het Luchthavenindelingsbesluit. Deze bedraagt aan de noordzijde maximaal 100 meter en aan de zuidzijde 80 meter tot aan de Mahlerlaan (bezien vanaf N.A.P.). De reden is dat de accentwerking landmark op deze plek van groot belang is voor de uitstraling naar de wijdere omgeving. De hoogte van de eerste bouwlaag, dat is inclusief de mezzanine, bedraagt minimaal 6 meter (t.o.v. N.A.P.). Het basis volume (de voet van het gebouw dat de torens verbindt) bedraagt in zijn totaliteit maximaal 30 meter (t.o.v. N.A.P.).

Kavelgrenzen en rooilijnen

Zuidas wordt gekenmerkt als compacte stad met levendige stadsstraten, geflankeerd door hoge gevelwanden die het straatbeeld bepalen. Van belang voor het aansluiten op de openbare ruimte met de straatprofielen is dat zowel de noord- als de zuidgevel direct op de uiterste kavelgrens worden gelegd. Deze worden dan ook bij de (verlengde) Schönberglaan en de Mahlerlaan verplicht voorgeschreven. Op deze wijze wordt het gebouwen ensemble in de noord-zuid richting het beste verankerd en wordt de continuïteit van bebouwingslijnen in het straatbeeld geborgd. Ook de oostgevel wordt direct op de uiterste kavelgrens gelegd.

De westelijke rooilijn is vrij in te vullen. De westelijke gevel langs de Beethovenstraat definieert de plazaruimte. Deze gevel is essentieel voor de levendigheid op straatniveau.

Aan de noordzijde moet rekening worden gehouden met de demarcatielijn.

4.3.3 Vertaling naar voorliggend uitwerkingsplan bouwen

Aan bovenstaande uitgangspunten is uitwerking gegeven middels de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer'. 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 mogelijk is gemaakt.

Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. De bouwhoogtes zijn aangegeven door middel van een bouwhoogte scheidingslijn. De maximale algemene bouwhoogte is bepaald. De eerste bouwlaag is gedefinieerd inclusief de mezzanine, met een minimale bouwhoogte. De gevellijn is niet dwingend voorgeschreven.

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De hoofdontsluiting ervan dient aan de noordzijde van de geprojecteerde parkeervoorziening plaats te vinden. De parkeervoorziening mag worden gerealiseerd met een capaciteit voor maximaal 375 parkeerplaatsen en 1.850 inpandige fietsparkeerplaatsen in zowel de parkeergarage als op de eerste bouwlaag. In de tijdelijke situatie, waarbij de gronden ten noorden van de parkeervoorziening worden aangewend ten behoeve van bouwterrein, is de tijdelijke ontsluiting van de parkeergarage geregeld. De expeditiestraat valt samen met de tijdelijke inrit van de parkeergarage aan de zuidzijde van het plangebied. De tijdelijke uitrit van de parkeergarage zal overbouwd worden en worden betrokken bij de totale bebouwing. Ten behoeve van de verkeerskundige ontsluiting is een aanduiding opgenomen. De definitieve in- en uitrit van de parkeergarage is aan de noordzijde gesitueerd.

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 onderdeel uitmaken, is 31.000 m² bvo. In totaal kunnen er maximaal 207 gerealiseerd worden vanaf de 9e bouwlaag (8e verdieping). Voor de woningen worden hogere waarden vastgesteld. De woningen met een hogere waarde hebben zoveel mogelijk een stille zijde. Het percentage stille zijden is 80%.

Voor het overige wordt voor wat betreft de wijze waarop de uit te werken regels zijn vertaald naar voorliggend uitwerkingsplan korthedshalve verwezen naar de artikelsgewijze toelichting in hoofdstuk 6.

4.4 Gebruiksregels

4.4.1 Uitwerkingsregels bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'

Voor voorliggend uitwerkingsplan zijn de volgende uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' van belang.

Bij de regels is een Staat van Inrichtingen gevoegd. Alleen bedrijven die vallen onder categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen vallen onder de toegestane categorieën. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan afwijken onder voorwaarde dat de betreffende functies niet meer milieuhinder veroorzaken.

Met betrekking tot de situering van geluidgevoelige functies en het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies worden -voor zover dit in verband met een goede ruimtelijke ordening nodig is en met inachtneming van artikel 76 van de Wet geluidhinder en de Crisis- en herstelwet- nadere regels gesteld ten aanzien van de situering van geluidgevoelige functies.

Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn in beginsel uitgesloten indien sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan afwijken.

In de regels is een maximaal toelaatbaar functioneel programma voor het plangebied opgenomen. Voor de functie wonen geldt een maximum bvo van 40.000 m². Voor de functie kantoor geldt een maximum bvo van 30.000 m². Voor alle overige functies geldt een maximum bvo van 20.000 m².

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 ontspanning en vermaak, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- voor Horeca V geldt een minimum parkeernorm van 0,375 parkeerplaats per hotelkamer;
- voor kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
- voor wonen geldt een maximum parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning.

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

4.4.2 Stedenbouwkundige uitwerking gebruik

Plinten en straatwanden

De zuid- en westzijde van het gebouw grenzende aan de Beethovenstraat en de Mahlerlaan kennen een actieve plint. Dit draagt bij aan een veilige en levendige sfeer. De plint wordt deels ingevuld door voorzieningen (winkels, horeca en culturele een culturele functie), evenals de entrees van het gebouw,

de uitgang van fietsenstallingen en in tijdelijke situatie de uitgang van expeditieverkeer.

Ontsluiting en parkeren

De permanente ontsluiting van autoverkeer voor de kavel vindt plaats via de noordzijde. De in- en uitrit van de parkeerkelder ligt op een afstand van de rooilijn vanuit de noordelijke gevel van maximaal 9 meter. De hellingbaan ligt volledig inpandig.

Laden en lossen moet voor 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, met een maximum van 375 parkeerplaatsen. 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. 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 gebruik

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 61.000 m² bvo. De bebouwing is daarbij bedoeld voor een gemengd programma, met in beginsel 22.000 m² bvo kantoor, en een 207 woningen (31.000 m² bvo). Om die reden is ervoor gekozen aan de gronden de bestemming 'Gemengd' te geven. Behalve het gebruik ten behoeve van kantoor wordt tevens voorzien in een voorzieningenprogramma van ca. 6.000 m² (zie ook paragraaf 4.2.3). het voorzieningenprogramma is opgedeeld in twee hoofdgroepen. Ten eerste de publieke en culturele voorzieningen. Hierbij is de eis gesteld dat minimaal 1.200 m² bvo culturele voorzieningen wordt opgericht. Voor het overige moet worden gedacht aan functies als maatschappelijke dienstverlening en de functie ontspanning en vermaak. In totaal mag 3.000 m² bvo worden aangewend voor commerciële voorzieningen, met een absoluut maximum van 500 m² bvo voor detailhandel. Voor het overige valt onder commerciële voorzieningen, de vormen van horeca, consumentverzorgende dienstverlening. Voor wat betreft horeca wordt, ruimte geboden aan een zelfstandig restaurant/skybar op de bovenste twee verdiepingen van de noordelijke toren.

Gelet op het op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' mogelijk gemaakte totaalprogramma is een enigszins afwijkend programma niet onwenselijk zodat in de planregels van het uitwerkingsplan enige flexibiliteit opgenomen. Daartoe wordt in de planregels uitgegaan van het volgende programma:

Functie	Juridisch planologisch mogelijk
Totaal functioneel programma	61.000 m ²
Kantoor, maximaal programma	22.000 m ²

Wonen, maximaal programma	31.000 m ²
Voorzieningen, totaal programma	6.000 m ²
Culturele voorzieningen, minimaal programma	1.200 m ²
Detailhandel, maximaal programma	500 m ²

Binnen het plangebied komen geluidgevoelige functies voor. Voor alle woningen is een hogere waarde nodig. Voor de exacte beschrijving van de geluidssituatie wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Voor parkeren is uitgegaan van de volgende normering:

- voor ontspanning en vermaak, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo;
- voor kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² bvo;
- voor wonen geldt een maximum parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning.

De maximale parkeernormering per functie is in de planregels opgenomen. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt gebaseerd op het daadwerkelijke programma, met een maximum aantal parkeerplaatsen van 375. Voor de toelichting op de parkeernormering in de regels wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij lid 3.5 onder g in hoofdstuk 6.

Het is niet mogelijk gebleken om alle vrachtwagen inpandig te laten laden en lossen. Op de Beethovenlaan is een apart vak ingericht voor het laden en lossen van grote vrachtwagens (hoger dan 4 meter). Laden en lossen aan de Beethovenstraat mag geen afbreuk doen aan de uitstraling van het gebied. Het aparte vak aan de Beethovenstraat valt buiten het bereik van het uitwerkingsplan.

Alle parkeerplaatsen dienen in een de parkeergarage gerealiseerd te worden. Dit kan in een drie laagse parkeerkelder binnen de terreingrens. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden niet voorzien. Tevens wordt een regeling opgenomen met betrekking tot fietsparkeren. Fietsparkeren is op de eerste bouwlaag en ondergronds toegestaan.

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 artikelsgewijze toelichting in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijk relevante aspecten

5.1 Inleiding

Voor een belangrijk deel vindt voorliggend uitwerkingsplan zijn onderbouwing reeds in de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'. Hieronder wordt in de volgorde die ook in dat bestemmingsplan is aangehouden nog kort stilgestaan bij de verschillende ruimtelijk relevante aspecten. Voor zover voorliggend uitwerkingsplan daartoe aanleiding geeft, wordt een nadere onderbouwing gegeven en daar waar noodzakelijk verwezen naar nader onderzoek.

5.2 MER Zuidas - de Flanken

Op de uitgevoerde milieueffectrapportage is in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' uitgebreid ingegaan. Daarin is reeds geconcludeerd dat het Milieueffectrapport Zuidas - de Flanken (hierna: het MER) niet tot bijzondere aandachtspunten voor het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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 in de onderste bouwlagen van het gebouw, verder uitvoering is gegeven aan de adviezen met betrekking tot geluid. Het stellen van nadere voorwaarden, voorschriften en beperkingen, anders dan reeds gesteld in het 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 'Zuidas-Ravel' 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 vorig hoofdstuk.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

In hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel is ingegaan op de toepasselijke regelgeving van de Wet geluidhinder, Schwung-1 en het beleid hogere waarden van de gemeente Amsterdam. In hoofdstuk 15 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel is beschreven dat de Zuidas is aangewezen als ontwikkelingsgebied in de zin van de Crisis- en herstelwet en wat die aanwijzing betekent voor dat bestemmingsplan en de eventuele uitwerkingen zoals de uitwerking in voorliggend uitwerkingsplan.

Bij het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is verkennend geluidsonderzoek gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat na ondertunneling van de A10 de geluidbelasting vanwege de A10 aanzienlijk afneemt. Hiermee nemen de woningbouwmogelijkheden tevens fors toe.

In het kader van onderhavig uitwerkingsplan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn als bijlage bij het Uitwerkingsplan gevoegd (bijlage 3).

In het akoestisch onderzoek is een onderscheid gemaakt tussen de eindsituatie, waarbij de A10 is ondertunneld en de tussentijdse situatie, met de A10 op dijklichaam.

De resultaten van het akoestisch onderzoek worden in dit hoofdstuk gepresenteerd.

5.4.2 Beleid en regelgeving

In juli 2016 heeft het college van B&W van de gemeente Amsterdam het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet geluidhinder' vastgesteld. Het nieuwe beleid vervangt het in 2007 vastgestelde Amsterdams beleid "Vaststelling hogere grenswaarde Wet geluidhinder". Het oude beleid en de uitvoeringsafspraken bleken niet altijd voldoende duidelijk waardoor discussie ontstond over de interpretatie van regelgeving. Daarnaast bood het oude beleid niet (expliciet) de mogelijkheid om rekening te houden met die situaties die niet strikt in het beleid passen maar wel voldoen aan de doelstellingen van het beleid, namelijk het realiseren van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De uitkomst van de analyse van de knelpunten is het nieuwe geluidbeleid.

Het uitgangspunt van het beleid blijft dat iedere woning een stille zijde heeft. Aan de stille zijde worden bij voorkeur de slaapkamers gesitueerd. Zodat met open raam of deur geslapen kan worden. Woningen waarvoor een hogere waarde vastgesteld dient te worden beschikken in beginsel over een stille zijde. Alleen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard kan worden afgeweken van dit principe. Het nieuwe beleid is gepubliceerd op 16 september 2016.

5.4.3 Resultaten onderzoek

In het akoestisch onderzoek is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege de volgens de Wet geluidhinder gezoneerde geluidsbronnen. Het plangebied van het uitwerkingsplan ligt in de geluidzone van de A 10, Beethovenlaan, de De Boelelaan, Gustav Mahlerlaan, A. Schönberglaan, Metrotraject GVB en het spoortracé Amsterdam Rai-Schiphol.

Bij het akoestisch onderzoek zijn de volgende bron- en overdrachtsmaatregelen vanwege de geluidsbelasting vanwege de A10 betrokken:

- 1) de gedeeltelijke ondertunneling van de A10 Zuid;
- 2) het plaatsen van geluidschermen met een hoogte van 4 meter in de middenberm aan de zijkant;
- 3) het toepassen van geluidsarm asfalt: dubbellaags ZOAB buiten de tunnels.

Genoemde maatregelen zijn verankerd in het vastgestelde Tracébesluit en het bestemmingsplan Zuidasdok.

De overige wegen in de omgeving zijn uitgevoerd met het stilst toepasbare asfalt.

Uit de overweging van de maatregelen blijkt dat andere maatregelen aan de bron en in de overdracht onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten. Verdergaande bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk gebleken.

Om de geluidbelasting verder terug te dringen zijn maatregelen aan de gebouwen (maatregelen bij de ontvanger) betrokken bij het ontwerpproces. De getroffen voorzieningen betreffen het toepassen van loggia's, dichte en hogere balustrades en extra afschermende zijschermen. Verder gaande maatregelen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige aard en zijn om die reden niet getroffen.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat na toepassing van alle genoemde maatregelen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden voor de volgende woningen (per geluidbron):

uitwerkingsplan_Zuidas-Ravel (eerste uitwerking) (vastgesteld)

- 150 woningen vanwege de A10
- 152 woningen vanwege de Beethovenstraat
- 1 woningen vanwege de De Boelelaan
- 29 woningen vanwege de Gustav Mahlerlaan
- 108 woningen vanwege de A. Schönberglaan
- 128 woningen vanwege het Metrotraject
- 115 woningen vanwege het Spoortracé Amsterdam Rai – Schiphol

Met de voorgenomen indeling van het gebied en het gebouw voldoen 39 woningen niet aan de eisen voor een stille zijde uit het Amsterdamse beleid. Hier staat tegenover dat 141 woningen wel een stille buitenruimte hebben.

Het gebouw wordt zowel belast door wegen als spoorwegen. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder is voor het beoordelen van de samenloop van geluid de gecumuleerde geluidsbelasting berekend. De met aftrek van 110g gecorrigeerde geluidsbelasting kan gebruikt worden voor toetsing aan het 'Amsterdams Geluidbeleid'. Volgens het 'Amsterdams Geluidbeleid' mag de gecorrigeerde waarde uiterlijk 3 dB hoger worden dan de hoogste maximaal toelaatbare waarde van stedelijk wegverkeer. Voor de bouwplannen is dat $63+3 = 66$ dB.

De cumulatie is berekend vanwege alle geluidbronnen die een relevante geluidsbelasting op het gebouw kunnen veroorzaken. De maximale cumulatieve geluidsbelasting uitgedrukt in wegverkeerslawaai (L_{VL} , tot, inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) bedraagt ten hoogste 63 dB en voldoet daarmee aan het beleid.

In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de samenloop van geluid van verschillende bronnen. Deze gecumuleerde geluidsbelasting is door het realiseren van voldoende geluidisolatie/-wering van de gevel in de woningen niet hoger dan 33 dB.

5.4.4 Hogere waarden

Op grond van artikel 76 van de Wet geluidhinder dient bij vaststelling van een bestemmingsplan of, zoals thans aan de orde, uitwerkingsplan de wettelijke voorkeursgrenswaarden in acht te worden genomen. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan nieuwbouw van geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd indien de waarde niet hoger is dan de maximum toelaatbare hogere waarden. Voorwaarde voor een hogere waarde is in ieder geval dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ontmoeten. De bron- en overdrachtsmaatregelen zijn geborgd in het Tracébesluit en het bestemmingsplan Zuidasdok. De gebouwmaatregelen die zijn betrokken in het akoestisch onderzoek zijn beschreven in het hoofdrapport en bijlage 6 en 9.

Bij het verlenen van een hogere waarde is het 'Amsterdams Geluidbeleid' van toepassing (zie hierna).

Met het aanzienlijke woonprogramma en de hoge dichtheden van het bouwplan blijkt dat ook na het toepassen van vergaande bron- en overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger hogere waarden moeten worden verleend (zie hogere waardenbesluit, bijlage Besluit hogere waarden P15 Ravel).

Wegverkeerslawaai

De volgende hogere waarden worden gevraagd als gevolg van het wegverkeer.

HW (dB)	Rijksweg A10	Beethoven-str aat	De Boele-laan	Gustav Mahlerlaan	A. Schonberg-laan	Metro-traj ect
49	14	6	1	21	11	7
50	22	8	0	8	17	14
51	12	13	0	0	17	32
52	16	19	0	0	12	16
53	86	16	0	0	17	6
54	0	22	0	0	9	7
55	0	22	0	0	11	17
56	0	27	0	0	8	25
57	0	16	0	0	6	3
58	0	3	0	0	0	1
59	0	0	0	0	0	0
Totaal	150	152	1	29	108	128

De geluidsbelasting is ten hoogste 58 dB en overschrijdt daarmee de maximale ontheffingswaarde niet.

Spoorweglawaai

De volgende hogere waarden worden gevraagd als gevolg van spoorweglawaai.

Spoorweglawaai:

HW (dB)	Spoortracé Amsterdam RAI - Schiphol
56	18
57	24
58	16
59	4
60	10
61	21
62	19
63	2

64	1
65	0
Totaal	115

De geluidsbelasting is ten hoogste 64 dB en overschrijdt daarmee de maximale ontheffingswaarde niet.

5.4.5 Stille zijden

Om de geluidbelasting verder terug te dringen zijn in het iteratieve ontwerpproces gezocht naar maatregelen zodat zoveel mogelijk woningen voldoen aan het 'Amsterdams Geluidbeleid'. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat extra maatregelen in het ontwerp zijn geïntegreerd die de architectuur en functionaliteit negatief, maar acceptabel beïnvloeden. Verder gaande maatregelen hebben een te grote negatieve invloed op het ontwerp en ontmoeten daarom bezwaren van stedenbouwkundige (stedenbouwkundige en functionele) aard. De absolute grens tussen de aanvaardbaarheid van maatregelen om zoveel mogelijk woningen van een stille zijde te voorzien en het behoud van het karakter van het gebouwo ontwerp is opgezocht. Het 'Amsterdams Geluidbeleid' stelt dat nachtrust essentieel is voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat verband is belangrijk dat geslapen kan worden met een geopend raam bij een aanvaardbare geluidbelasting. Eén van de getroffen voorzieningen is daarom de situering van slaapkamers aan de stille zijde. met betrekking tot de overige getroffen voorzieningen wordt verwezen naar bijlage 6 en 9 van het akoestisch onderzoek.

Het is niet mogelijk gebleken om alle woningen van een stille zijde te voorzien. Na het treffen van de maatregelen heeft 80% van de woningen een stille zijde.

Bij de afweging in het kader van het 'Amsterdams Geluidbeleid' wordt compensatie betrokken.

De cumulatieve geluidbelasting in de openbare verblijfsruimte bij de gebouwen op de vierde en vijfde verdieping is minder dan 48 dB. Deze stiltegebieden zijn direct vanuit de woningen toegankelijk. Daarnaast is op korte afstand van de woningen het Beatrixpark gelegen.

Het 'Amsterdams Geluidbeleid' stelt dat het belangrijk is dat geslapen kan worden met een geopend raam om de slaapkamer te koelen bij een aanvaardbare geluidbelasting. Bij circa 60 woningen is een koeling aangebracht, zodat de bewoners rustig en koel kunnen slapen met het raam dicht. Bij de overige woningen is koeling een optie.

De woningen staan op een unieke locatie in hoogstedelijk gebied met een sterke mate van functiemenging. De hoge geluidbelasting is zoveel mogelijk gereduceerd, en er is akoestische compensatie geïntegreerd in het ontwerp. Alle vanuit architectonisch en functioneel oogpunt acceptabele maatregelen zijn meegenomen in het iteratieve ontwerpproces. Verdergaande maatregelen zijn niet mogelijk. Voor 39 woningen wordt afgeweken van de eis dat bij een geluidbelaste woning sprake is van een stille zijde uit het Amsterdams Geluidbeleid. Hiervan hebben 4 woningen een conform het Amsterdam Geluidbeleid geringe aanvaardbare overschrijding (max. 3 dB). Na het advies van het Tavga van 20 oktober 2016 (bijlage Advies TAVGA 20 oktober 2016 bij uitwerkingsplan) is besloten voor 39 woningen (20%) af te wijken van het Amsterdams Geluidbeleid.

5.4.6 Conclusie

Op basis van het bouwplan is ten behoeve van het uitwerkingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd. De aanleiding van het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en de Wet geluidhinder is de aanvaardbaarheid van de realisatie van de woningen in het akoestisch onderzoek nader onderbouwd.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt overschreden voor:

- 150 woningen vanwege de A10;
- 152 woningen vanwege de Beethovenstraat;
- 1 woning vanwege de De Boelelaan;
- 29 woningen vanwege de Gustav Mahlerlaan;
- 108 woningen vanwege de A. Schönberglaan;
- 128 woningen vanwege het Metrotraject;
- 115 woningen vanwege het Spoortracé Amsterdam RAI – Schiphol.

De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De wegen in de omgeving zijn uitgevoerd met het stilst toepasbare asfalt. De A10 wordt in het kader van het project Zuidasdok gedeeltelijk ondertunneld, voorzien van geluidschermen en geluidsarm asfalt buiten de tunnel. Uit de overwegingen van de maatregelen blijkt dat andere maatregelen aan de bron en in de overdracht onvoldoende doeltreffend zijn of overwegende bezwaren ontmoeten. Aanvullende maatregelen aan deze bronnen worden daarom niet getroffen.

Met de voorgenomen indeling van het gebied en het gebouw voldoen 39 woningen niet aan de eisen voor stille zijden van het Amsterdams Geluidbeleid. 141 woningen hebben een stille buitenruimte. In het ontwerpproces zijn vele maatregelen getroffen om de geluidssituatie te optimaliseren. Maatregelen die bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige aard zijn niet getroffen.

In het kader van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening is rekening gehouden met de samenloop van geluid van verschillende bronnen. Deze gecumuleerde geluidsbelasting is door het realiseren van voldoende geluidwering van de gevel in de woningen niet hoger dan 33 dB, ook in de tijdelijke situatie. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het uitwerkingsplan voldoet op basis van het akoestisch onderzoek aan de Wet geluidhinder en de Crisis- en herstelwet. Voor wat betreft 39 woningen wordt gemotiveerd afgeweken van het Amsterdams Geluidbeleid. Voor de woningen wordt voorts op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde verleend.

5.5 Crisis- en herstelwet

Het project Zuidas Amsterdam is in 2014 overeenkomstig afdeling 1 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dat maakt het mogelijk om gedurende een termijn van 10 jaar af te wijken van de geluidsnormen en te anticiperen op de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok. Na afloop van de termijn moet alsnog worden voldaan aan de wettelijke normen (artikel 2.3, zevende lid van de Chw). Voor de onderbouwing van de toepassing van de wettelijke regeling voor ontwikkelingsgebieden en de daaraan gestelde voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 15 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel besloten om, indien dat noodzakelijk is, toepassing te kunnen geven aan de Crisis- en herstelwet. In de uitwerkingsverplichting is de vrijheid gelaten om uit te gaan van het geluidregister (zoals dat is aangepast op basis van de

geluidmaatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok), dan wel toepassing te geven aan de Crisis- en herstelwet. Inmiddels is het Tracébesluit Zuidasdok vastgesteld en zijn de in dat besluit opgenomen geluidmaatregelen definitief opgenomen in het geluidregister. Feitelijk kan en moet nu hiervan bij dit uitwerkingsplan worden uitgegaan.

In het akoestisch onderzoek behorende bij voorliggend uitwerkingsplan is uitgegaan van twee situaties: 1) de tijdelijke situatie waarbij is gerekend met de huidige geluidbelasting en 2) de definitieve situatie waarbij het geldende geluidregister het uitgangspunt vormt.

De tijdelijke situatie wordt gevormd door de periode tot realisatie van Zuidasdok en is feitelijk gelijk aan de periode van afwijking van het bepaalde in de Wet geluidhinder zoals bedoeld in artikel 2.3, zevende lid van de Crisis- en herstelwet. Uit de tekst van artikel 2.3, zevende lid van de Crisis- en herstelwet, noch uit de memorie van toelichting of de nota van wijziging behorende bij de Crisis- en herstelwet, volgt dat in de onderbouwing bij het ruimtelijk besluit moet worden ingegaan op de periode van afwijking van de Wet geluidhinder. Het bestemmingsplan Zuidas-Ravel ziet op een uitwerkingsverplichting met de mogelijkheid af te wijken van de wettelijke geluidnormen voor een periode van 10 jaar. Voorliggend uitwerkingsplan geeft uitwerking aan deze verplichting.

Ongeacht of het geluidregister de basis is van het uitwerkingsplan dan wel de Crisis- en herstelwet; er worden voldoende maatregelen getroffen om de binnenwaarde van de woningen ook in de periode tot realisatie van Zuidasdok tot minimaal 33 dB (bij gesloten ramen) terug te brengen. Het akoestisch onderzoek en meer concreet de daarin in beeld gebrachte tijdelijke situatie vormt de onderbouwing van deze binnenwaarde. De binnenwaarde in de tijdelijke situatie van 33 dB is geborgd in lid 3.2, onder a. en onder 7 (ten eerste) van de regels van het uitwerkingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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 'Zuidas-Ravel'. 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.

5.7 Externe veiligheid

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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 'Zuidas-Ravel' is opgenomen en overwogen. Nader onderzoek kan achterwege blijven.

5.8 Bodem

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is opgenomen en overwogen.

5.9 Water

In verband met de voorgenomen concrete ontwikkeling die met voorliggende uitwerking wordt mogelijk gemaakt, is in aanvulling op de waterparagraaf in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' nader onderzoek gedaan naar de verschillende relevante aspecten op het gebied van (grond)waterhuishouding. Het uitwerkingsplan staat 3 ondergrondse bouwlagen toe. Dit is binnen het kader van de waterparagraaf.

5.10 Natuur en landschap

Ten behoeve van de ontwikkeling die met voorliggend uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt, dienen bomen te worden gekapt. Een kapvergunning is inmiddels verleend. Uit diverse onderzoeken die zijn gedaan in het kader van de Flora- en faunawet is gebleken dat het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan geen onderdeel is het foerageergebied van vleermuizen. Korte tijdshelpe wordt voor het overige verwezen naar hetgeen is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

5.11 Hoogbouwaspecten

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is uitgebreid ingegaan op hoogbouwaspecten aspecten. Met betrekking tot de hoogbouw zijn er geen nieuwe omstandigheden aanwezig die nopen tot aanvullend onderzoek of een heroverweging. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is opgenomen en overwogen.

Uit nader windonderzoek op basis van gebouwonwerp is gebleken dat de conclusies met betrekking tot het windklimaat niet afwijken van het onderzoek dat is gedaan in verband met het bestemmingsplan Zuidas-Ravel. De conclusies luiden als volgt:

- er is geen windgevaar rondom de kavel van Ravel en op de voetbalvelden van AFC;
- er heerst in het algemeen een goed windhinder klimaat;
- windhinder is gebaseerd op overschrijding van 5m/senstatistiek; dit betekent dus niet dat er bij windklimaatklasse A geen wind is;
- in variant 3 (Valley) valt te zien dat het windklimaat zowel bij de zuidoosthoek als de noordoosthoek beter is dan variant 1 (Bouwvelop). Reden van de verbetering heeft er mee te maken dat het ontwerp bestaat uit drie torens met plateaus (valleien) waardoor de wind makkelijker kan worden weggeleid ten opzichte van de volledige massa van de Bouwvelop;
- aandachtspunten zijn de gebouwhoeken (met name zuidoosten). Er valt een variant 3(Valley)windhinderklasse B/C te verwachten. Geadviseerd wordt om gebouwentrees of zitgebieden tenminste 10 meter uit deze hoeken te plaatsen

Het windonderzoek is als bijlage Windonderzoek november 2016 bij het uitwerkingsplan gevoegd.

5.12 Cultuurhistorie en archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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. Korte tijdshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover in het kader van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is opgenomen en overwogen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. 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) bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. 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 'Zuidas-Ravel'. De in dat bestemmingsplan opgenomen regels in hoofdstuk 1, 3 en 4 zijn onverkort van toepassing op het plangebied van voorliggend uitwerkingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, 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 bestemmingsplan 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 uitwerkingsplan 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 bouwwerk en 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 'Zuidas-Ravel'. 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 'Zuidas-Ravel', en dat de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' voor het overige onverkort van toepassing zijn. Een enkele begripsbepaling dat niet voorkwam in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' is alsnog opgenomen in de begripsbepalingen van voorliggend uitwerkingsplan.

In verband met de elektronische publiceerbaarheid zijn enkele begripsbepalingen die ook zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel', tevens hier opgenomen. Hoewel dit de suggestie kan wekken dat alle overige begripsdefinities van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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 'Zuidas-Ravel', welke 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. In afwijking van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel vallen

uitwerkingsplan_Zuidas-Ravel (eerste uitwerking) (vastgesteld)

ondergeschikte bouwonderdelen tevens onder de maximale bouwhoogte.

Artikel 3 Gemengd

Eerste lid: 3.1 Bestemmingsomschrijving

Het eerste lid geeft voor de gronden de bestemmingsomschrijving. Aangegeven is ten behoeve van welke functies de gronden zijn bestemd. Het uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van kantoren, woningen en voorzieningen. 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 zoals culturele voorzieningen, 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: 3.2 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 op de verbeelding maatvoeringsvlakken aangegeven met een maximum bouwhoogte. Voor alle bouwhoogtes geldt dat deze in afwijking tot de algemene meetregels, gelden vanaf N.A.P. (lid. 3.2, onder a, onder 2). De maximum bouwhoogte is bepaald op 100 meter (noordtoeren), 70 meter (midentoeren) en 80 meter (zuidtoeren).

In lid 3.2 onder a, onder 3 en 4 is geregeld dat alle ondergeschikte bouwonderdelen vallen binnen de maximale toegestane bouwhoogte en dat deze ondergeschikte bouwonderdelen vallen binnen een hellingshoek van 18,5 graden, gezien vanaf het horizontale vlak, vanaf de dakrand, tot een hoogte van 1,5 meter, ook gemeten vanaf de dakrand. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om alle ondergeschikte bouwonderdelen, zoals technische installaties binnen deze denkbeeldige lijn vanaf de dakrand te plaatsen. Glaswasinstallaties tot een hoogte overschrijding van 3,25 meter, gemeten vanaf de dakrand, zijn tevens uitgezonderd van deze bepaling. Het is vanwege de Wet luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit niet mogelijk om hoger dan de toetshoogte (of maximale hoogte uitgezonderd van hoogbouwkader) te bouwen ten behoeve van objecten. Ondergeschikte bouwonderdelen worden in dat verband aangemerkt als objecten. Het is mogelijk om van deze bouwregel af te wijken (zie de toelichting bij lid 3.4, onder a en b).

Voor de bovengrondse gebouwen geldt een totaal maximum bvo van 61.000 m² (lid 3.2, onder a, onder 5) deze oppervlakte is exclusief de ondergrondse gebouwen en exclusief de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' op de eerste bouwlaag. Dit betreft de bebouwing boven de expeditiestraat en gelegen op de eerste bouwlaag. De eerste bouwlaag omvat tevens een mezzanine. De mezzanine maakt onderdeel uit van de eerste bouwlaag, maar is geen volledige bouwlaag. Om onduidelijkheid over deze gedeeltelijke bouwlaag te voorkomen is de definitie van mezzanine in lid 1.8 opgenomen. De aanwezigheid en maximale oppervlakte van de mezzanine is geregeld in lid 3.2 onder a, onder 6. De bestaande mezzanine heeft een omvang van maximaal 1.600 m² bvo en is bedoeld voor de bergingen behorende bij de functies in de gebouwen. Van de oppervlakte van de mezzanine zijn de technische en algemene ruimten (vloeren in liftschachten etc.) uitgezonderd. Ook de uitbreidingsmogelijkheid is niet meegenomen in deze oppervlakte. De mezzanine-laag mag onder bepaalde voorwaarden worden

uitgebreid (zie de toelichting bij lid 3.4 onder c) nadat daartoe is afgeweken van het uitwerkingsplan.

In lid 3.2, onder 1, onder 7 is een maximum gesteld aan het aantal woningen. In totaal zijn er 207 woningen toegestaan. Het aantal woningen is gemaximeerd in verband met het verlenen van hogere waarden in de zin van de Wet geluidhinder. Daarbij geldt dat het geluidklimaat binnen een woning in de situatie dat de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok nog niet zijn getroffen, ook 33 dB dient te zijn. Een dergelijk geluidniveau in een woning draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat. Voorts is de aanvullende eis gesteld dat minimaal 80% van de woningen beschikt over een geluidluwe zijde. Het Amsterdams Geluidbeleid 2016 schrijft voor dat in het geval voor een woning een hogere waarde wordt verleend, die woning in beginsel beschikt over een geluidluwe zijde. Het Amsterdams geluidbeleid spreekt overigens over een 'stille zijde'. Deze begrippen zijn synoniem. Een geluidluwe zijde betekent dat de zijde van een woning waar de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde, daaronder mede begrepen de zijde waar een serre of logia wordt gebouwd waardoor de voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt (zie tevens begripsbepaling 1.6). Omdat een geluidluwe zijde in de eindsituatie niet voor alle woningen mogelijk is gebleken, wordt voor maximaal 20% van de woningen afgeweken van het Amsterdams Geluidbeleid. Bij het merendeel van de woningen waarbij wordt afgeweken van het Amsterdams Geluidbeleid is sprake van een geringe acceptabele overschrijding van maximaal 3 dB. Bij een aantal woningen is de overschrijding hoger. Voor het aantal woningen, de overschrijdingen en deugdelijke motivering wordt verwezen naar het hogere waardenbesluit en het akoestisch onderzoek behorende bij voorliggend uitwerkingsplan.

De regeling met betrekking tot ondergrondse gebouwen is opgenomen in lid 3.2 onder b.

Voor ondergrondse gebouwen is bepaald dat deze zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Er zijn drie ondergrondse bouwlagen toegestaan. Ondergronds betekent gelegen onder maaiveld. De ondergrondse bebouwing is hoofdzakelijk bedoeld voor een ondergrondse parkeergarage. Deze parkeergarage is aan de oostzijde groter dan het aanduidingsvlak en valt binnen de bestemming 'Water' van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'. Deze gronden zijn mede aangewezen voor parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) is het mogelijk ondergrondse bebouwing te realiseren vanaf -4.25 meter onder N.A.P.

De regeling met betrekking tot de parkeervoorzieningen is opgenomen in lid 3.2 onder c.

Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds en op de eerste bouwlaag toegestaan. In het artikellid zijn bouwregels opgenomen die zien op de ontsluiting van de parkeervoorziening, op autoparkeren (uitsluitend ondergronds) en op fietsparkeren (ondergronds en op de eerste bouwlaag).

Met betrekking tot de ontsluiting is sprake van een tijdelijke situatie en een definitieve situatie. De definitieve ontsluiting van de parkeergarage is aan de noordzijde gesitueerd, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' (os). Deze ontsluiting wordt in gebruik genomen nadat de werkzaamheden ten behoeve van Zuidasdok aansluitend aan de noordzijde van het plangebied, zijn voltooid. Omdat de tussenliggende periode de ontsluiting anders geregeld moet worden, is het mogelijk een tijdelijke uitrit te bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' (svg-1). De tijdelijke inrit is gesitueerd aan de zuidzijde van de aanduiding 'ontsluiting' (os), grenzend aan de verlengde Mahlerlaan.

Gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van autoparkeren zijn uitsluitend ondergronds toegestaan en mogen voorzien in maximaal 375 parkeerplaatsen.

Gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van fietsparkeren zijn zowel ondergronds als op de eerste bouwlaag voorzien. De oppervlakte ten behoeve van inbandige fietsparkeerplaatsen bedraagt minimaal 1.845 m² bvo.

Voorts is in lid 3.2 onder d, bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' (os) een gebouwde expeditie straat is toegestaan. Daarbij is bepaald dat de gebouwde vrije hoogte minimaal 4,25 meter, gemeten vanaf maaiveld, bedraagt. Deze vrije hoogte is noodzakelijk om hoge vrachtwagens door deze expeditiestraat te kunnen laten rijden.

Derde lid: 3.3 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 lid 3.3 zijn die nadere regels opgenomen.

Vierde lid: 3.4 Afwijken van de bouwregels

Op grond van lid 3.4 is het mogelijk om van de in 3.2 onder a, onder 3 en 6 genoemde bouwregels af te wijken.

Het is op grond van lid 3.2 onder a, onder 3 niet mogelijk om ondergeschikte bouwonderdelen, hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte op het dak van de gebouwen te plaatsen. Deze beperking is o.a. opgenomen in verband met de maximale bouwhoogte die op grond van de Wet luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit is toegestaan. In lid 3.4 onder a is bepaald dat van deze regel kan worden afgeweken voor de bouw van een glaswasinstallatie en andere technische en daarmee vergelijkbare installaties. De regels van lid 3.2 onder a, onder 4 met betrekking tot de hellingshoek voor installaties en hoogtes (voor glaswasinstallatie en installaties) zijn onverkort van toepassing. In lid 3.4, onder b is bepaald dat slechts van de bouwregels kan worden afgeweken dan nadat van de minister van infrastructuur en Milieu een verklaring van geen bezwaar is ontvangen met betrekking tot de toetshoogte en een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport is ontvangen waaruit blijkt dat de objecten geen belemmering vormen voor het functioneren van radarapparatuur (toetshoogte radar).

In lid 3.4, onder c is een regeling opgenomen op basis waarvan het mogelijk is om de bestaande mezzanine uit te breiden. Het uitbreiden van de mezzanine is verbonden aan voorwaarden. De uitbreiding bij de uitbreiding van horeca-functies. De maximale afstand tot de gevel van deze uitbreidingen bedraagt 4,5 meter om visuele vrije hoogte van de plint te waarborgen.

Vijfde lid: 3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' 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). De regel met betrekking tot een maximum bvo per vestiging detailhandel is bijvoorbeeld onverkort van toepassing.

In lid 3.5 onder b tot en met f is met betrekking tot de functionele mogelijkheden een aantal regels gesteld. De regels zien zowel op minimale en maximale bvo's, als de situering van de functies op de verschillende bouwlagen. Hierbij is de wens uitgesproken om vooral in de plint en aan de vallei en de grotto publieksaantrekkende functies te realiseren om zo levendigheid te creëren in het gebouw en aan de straatzijde. Om die reden zijn kantoren en bedrijven op de eerste bouwlaag niet toegestaan.

- Wonen (lid 3.5, onder b): het maximum bvo voor de functie wonen bedraagt 31.000 m². Vanwege de akoestische situatie is voorgeschreven dat de functie wonen is toegestaan vanaf de negende bouwlaag. Dit sluit aan bij het akoestisch onderzoek.
- Kantoor en bedrijven (lid 3.5, onder c): het maximum bvo voor deze functies bedraagt 22.000 m².

Kantoren en bedrijven zijn toegestaan vanaf de tweede tot en met de achtste bouwlaag. Dit betekent dat in de vallei en in de grotto deze functies zijn toegestaan en niet op de eerste bouwlaag, waar voor publieksaantrekkelijke functies gewenst zijn.

- Voorzieningen (lid 3.5, onder d): er is een totaal maximum bvo voor voorzieningen voorgeschreven van 6.000 m². Dit betreft de voorzieningen zoals genoemd in lid 3.1 onder d tot en met j. De voorzieningen zijn onder te verdelen in commerciële functies (detailhandel, zakelijke dienstverlening, consumentverzorgende voorzieningen en horeca) en culturele en publieke functies (maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en ontspanning en vermaak).
- Commerciële functies (lid 3.5, onder e): het gezamenlijk maximum bvo voor deze functies is 3.000 m² (lid 3.5, onder 1). Er is totaal 500 m² bvo detailhandel toegestaan (lid 3.5, onder e, onder 2). De situering van de commerciële functies is als volgt geregeld. Detailhandel is op de eerste tot en met de derde bouwlaag toegestaan. Zakelijke en consumentverzorgende dienstverlening is op de eerste tot en met de achtste bouwlaag toegestaan, zodat deze functies in de gehele vallei en grotto mogelijk zijn. Wat betreft horeca geldt dat een skybar is toegestaan op de bovenste twee bouwlagen van de noordtoren (de geluidssituatie is betrokken in het akoestisch onderzoek). De overige horecafuncties zijn ook toegestaan op de bovenste twee bouwlagen van de noordtoren, maar tevens op de eerste tot en met de achtste bouwlaag.
- Culturele en publieke functies (lid 3.5, onder f): het gezamenlijk minimum bvo voor deze functies is 1.200 m². Het is de wens culturele voorzieningen in de plint te realiseren. Om het plan flexibiliteit te geven zijn culturele voorzieningen toegestaan op de eerste tot en met de derde bouwlaag. De overige culturele en publieke functies (maatschappelijke dienstverlening en ontspanning en vermaak) zijn toegestaan op de eerste tot en met de achtste bouwlaag.

De gebruiksregel met betrekking tot parkeren is gereguleerd in lid 3.5, onder g. Parkeren op maaiveld-niveau is niet wenselijk. Het parkeren mag alleen plaatsvinden in gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld voor de gebruikers van het gebouw. Om die reden is voorgeschreven dat alle binnen het plangebied van het uitwerkingsplan te vestigen functies en de bezoekers daarvan gebruik mogen maken. Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' gelden maximale normen voor de verschillende functies. Ingevolge de bouwregels is het toegestaan parkeervoorzieningen op te richten met een maximale capaciteit van 375 parkeerplaatsen (lid 3.2, onder c, onder 2).

Voor kantoren geldt een maximale norm van 1 parkeerplaats per 250 m² bvo. Bij een programma van 22.000 m² bvo betekent dit dat voor de functie kantoren maximaal 88 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor voorzieningen geldt een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bvo. Bij een programma van 5.600 m² bvo betekent dit dat voor de functie voorzieningen maximaal 56 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor de functie wonen is de maximale parkeernorm 1,25 parkeerplaats per woning. Bij het realiseren van 207 woningen betekent dit dat er maximaal (afgerond) 259 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De optel som van de maximale parkeernormen per functie betekent dat er een maximale behoefte is aan in totaal 403 parkeerplaatsen. Deze behoefte overschrijdt het maximaal aantal parkeerplaatsen dat mag worden opgericht met 28 parkeerplaatsen. Bij de realisatie van de parkeergarage zal worden ingezet op duurzame en innovatieve mobiliteit, hetgeen betekent dat door slim gebruik van de parkeergarage geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de maximale parkeernormen per functie.

Ongeacht de maximale parkeernormen gelden de volgende regels ten aanzien van parkeren.

De regeling ten aanzien van het parkeren wordt flexibel, onder de volgende voorwaarden:

- voor elke woning (koper en huurder), moet nu en in de toekomst een parkeerplaats beschikbaar zijn. Deze voorwaarde is als volgt opgenomen in lid 3.5, onder g en onder 3: "voor iedere woning, nu en in de toekomst, een parkeerplaats beschikbaar moet kunnen worden gesteld". Dit betekent dat er voor de functie wonen altijd een recht is op een parkeerplaats, maar geen verplichting. Deze regel doet niet af aan het gegeven dat indien het recht op een parkeerplaats bij de functie wonen wordt opgeëist, aan dat verzoek gehoor moet worden gegeven. Dit geldt uiteraard voor zover de maximale

parkeernorm voor de functie wonen niet is ingevuld.

- voor koopwoningen geldt dat de parkeerplaatsen op een (ook voor derden) duidelijke wijze geormerkt worden;
- voor een parkeerplaats die niet wordt gehuurd bij een huurwoning en niet wordt gekocht bij een koopwoning geldt dat deze openbaar wordt en beschikbaar mag worden gesteld voor dubbelgebruik;
- openbaar betekent dat de parkeerplaatsen via losse kaartverkoop voor het publiek en via abonnementen voor gebruikers van het gebouw beschikbaar worden gesteld;
- voor deze openbare plekken geldt de mogelijkheid van dubbelgebruik.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen die op basis van de parkeernorm beschikbaar zijn voor de functie wonen is een gebruiksregels opgenomen in lid 3.5 onder g onder 3. Een groter exclusief gebruik van de parkeerplaatsen dan is toegestaan op basis van de maximale parkeernormen per functie, is niet wenselijk. Dubbelgebruik is wel mogelijk.

Het is noodzakelijk om gedurende de bouw van Zuidasdok een tijdelijke inrit en een tijdelijke uitrit toe te staan. Hiervoor zijn in lid 3.2 onder c bouwregels opgenomen. Het gebruik van de tijdelijke inrit en de tijdelijke uitrit is geregeld in lid 3.5, onder h. In dit lid is tevens bepaald dat nadat Zuidasdok gereed is, de definitieve ontsluiting in gebruik wordt genomen.

Het is wenselijk dat ingang van de expeditiestraat aan de zuidzijde van het plangebied is gesitueerd. Dit is geregeld in lid 3.5, onder i.

In lid 3.5, onder j is bepaald dat het aantal inpandige fietsparkeerplaatsen dat in gebruik wordt genomen minimaal 1.850 bedraagt. Deze norm sluit aan bij de wens te voorzien voor voldoende fietsparkeergelegenheid.

Kort parkeren en taxistandplaatsen zijn uitgezonderd van de in lid 3.5, onder g genoemde beperkingen.

In het laatste lid van artikel 3.5 is het gebruik van de expeditiestraat ter plaats van de aanduiding 'ontsluiting', geregeld. het laden en lossen van vrachtwagens vindt derhalve in het gebouw plaats.

Zesde lid: 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

In lid 3.6 is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het uitwerkingsplan voor bedrijven. Bedrijven die niet geheel passen binnen de bestemmingsomschrijving (lid 3.1, onder b) maar waarbij het bedrijf wel vergelijkbaar is met de bestemmingsomschrijving en overigens geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

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 (lid 4.2 onder a). Voor wat betreft ondergrondse bebouwing is bepaald dat de bouwregels van lid 3.2 onder b en c overeenkomstig van toepassing zijn.

In de specifieke gebruiksregels (lid 4.3) is bepaald dat de tijdelijke uitrit na het gereedkomen van

Zuidasdok niet meer is toegestaan en dat het bepaalde in artikel 12 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' in acht dient te worden genomen (lid 4.3, onder a). Voor het toegestane gebruik verwijst het lid naar de gebruiksregels zoals opgenomen in lid 3.5 onder g en k.

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel', vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 13 juli 2016, nr. 200/828, met identificatienummer NL.IMRO.0363.k1403BPGST-VG01, zoals opgenomen in artikel 13 tot en met 18 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 overvloede is dit voor de duidelijkheid expliciet in artikel 5 bepaald.

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

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 'Zuidas-Ravel' 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 (art. 3.1.1. Bro)

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 Bro 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 'Zuidas-Ravel' 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 Ravel in 2010 inspraak plaatsgevonden in het kader van het Uitvoeringsbesluit. Het Uitvoeringsbesluit Ravel is op [datum] vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam.

Overeenkomstig wettelijk voorschrift is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen over het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel', dat aan voorliggend uitwerkingsplan ten grondslag ligt. Er is één zienswijzen binnengekomen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' heeft de gemeenteraad middels de Nota van Beantwoording aangegeven op welke wijze met deze zienswijzen is rekening gehouden.

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

