



Uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (Tweede Uitwerking, Herziening)

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking,
herziening)

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1607BPGST-VG01

Datum print 9 Mei 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Crisis- en herstelwet	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
2.2	Geldend juridisch-planologisch kader	11
Hoofdstuk 3	Beschrijving van de herziening	13
3.1	Beoogde herziening	13
3.2	Ruimtelijk kader	14
3.3	Ruimtelijke effecten	14
3.4	Juridische beschrijving	14
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Regels		19
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	20
Artikel 1	Begrippen	20
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	21
Artikel 2	Gemengd	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 3	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 4	Overgangsrecht	23
Artikel 5	Slotregel	24
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	pdf-versie regels en toelichting	
Bijlage 2	pdf-versie verbeelding	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 18 december 2013 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord vastgesteld (hierna: het bestemmingsplan). Het plangebied van het betreffende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het gebied Zuidas.

Voor een deel geldt een uit te werken bestemming. Uitwerking kan plaatsvinden door middel van één of meerdere uitwerkingsplannen. Het totale programma van deze uitwerkingen dient binnen het programma zoals dat is opgenomen in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan te blijven.

Bij besluit van 8 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord, tweede uitwerking vastgesteld (hierna: het uitwerkingsplan). Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 3 Wro maakt de uitwerking deel uit van het bestemmingsplan. Zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan de uitwerking worden vervangen door een nieuwe uitwerking.

Het uitwerkingsplan maakt een functioneel programma mogelijk van maximaal 36.000 m². Maximaal 28.000 m² hiervan mag bestaan uit kantoor. Voor het overige wordt voorzien in maximaal 12.000 m² hotelfuncties (in de vorm van extended stay) en een overig voorzieningenprogramma voor in de plinten van tussen de 600 en 1.200 m², waarbij hoofdzakelijk gedacht moet worden aan functies als maatschappelijke dienstverlening, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en vormen van horeca. Daarnaast wordt voorzien in een (zelfstandig) restaurant van maximaal 1.000 m². Bij dit alles wordt ondergronds een parkeerprogramma mogelijk gemaakt overeenkomstig de geldende parkeernormen.

Bij vaststelling van het uitwerkingsplan is er rekening mee gehouden dat lopende de planvorming van het daadwerkelijke bouwplan wijzigingen op kunnen treden in programmatische verdeling. Teneinde niet op voorhand een te strak juridisch keurslijf neer te leggen is er daarom voor gekozen om in het uitwerkingsplan enige programmatische ruimte op te nemen.

Inmiddels is een Wabo-bouwvergunning aangevraagd. Uit deze aanvraag blijkt dat het daadwerkelijk functioneel programma op onderdelen kleiner is dan hetgeen met het uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Het programma dat met het uitwerkingsplan wordt toegestaan gaat af van het resterend totaal programma zoals dat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Wanneer een deel van de met het uitwerkingsplan geboden ruimte uiteindelijk onbenut blijft, gaat dit dus ten koste van het totaal beoogde ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst. Om dat te voorkomen kan nu duidelijk is welk programma daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, het uitwerkingsplan worden herzien op dit onderdeel.

Voorliggende herziening voorziet daarin. Middels de herziening wordt het functioneel programma zoals dat op basis van het vastgestelde uitwerkingsplan mogelijk is, naar beneden bijgesteld.

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

beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

1.3 Leeswijzer

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

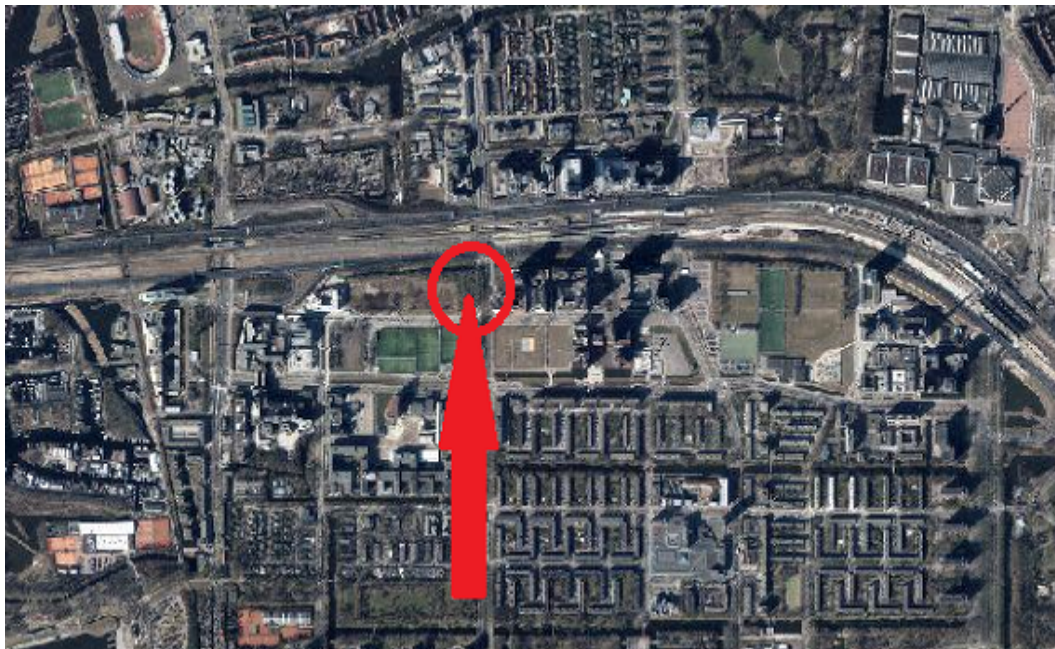
De verbeelding en de regels van deze uitwerking maken onderdeel uit van de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad in het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is vastgesteld. De juridische regeling dient in samenhang daarmee te worden gelezen en toegepast. De toelichting geeft de achtergronden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

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van deze herziening maakt onderdeel uit van het plangebied van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking). Het plangebied van voorliggende herziening bestaat uit de gronden die in dat uitwerkingsplan de bestemming Gemengd (GD) hebben gekregen.

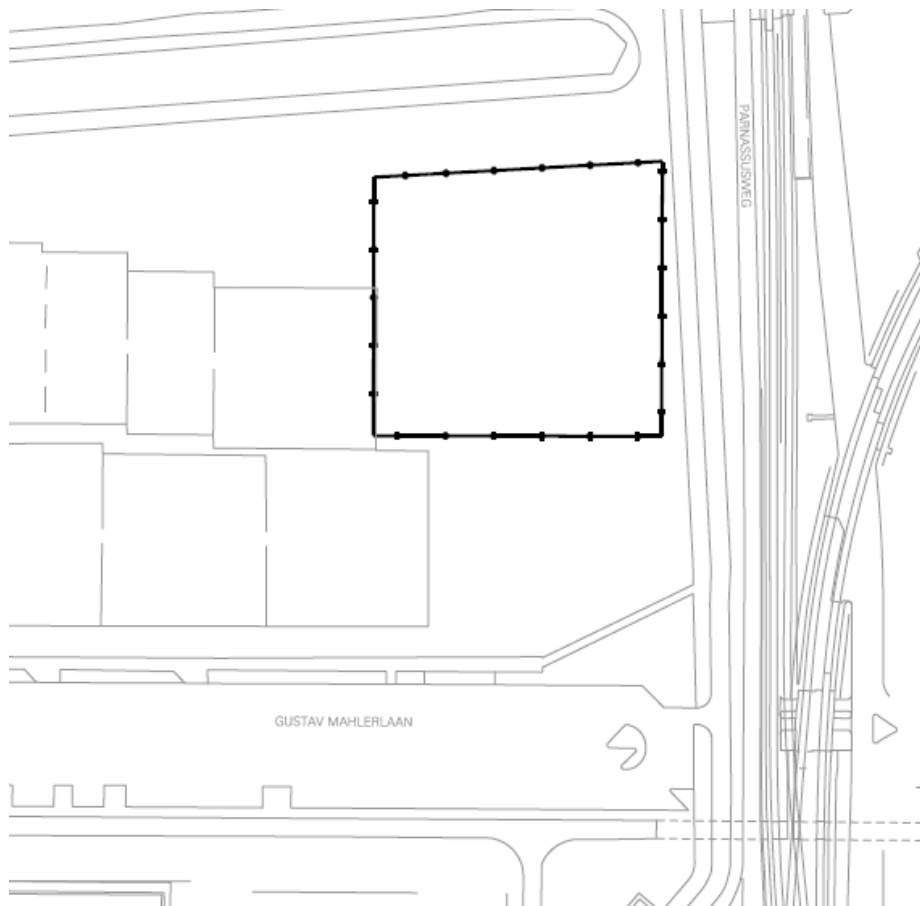
Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk projectgebied Zuidas. Het plangebied ligt nabij de afslag S108, direct ten zuiden van de A10. Op onderstaande figuren zijn de ligging en begrenzing aangegeven. Overigens heeft de herziening in juridische zin uitsluitend betrekking op de gronden waaraan de bestemming Gemengd is gegeven. Dat vormt het daadwerkelijk plangebied van voorliggende herziening.



Globale ligging plangebied



Plangrens en bestemmingen tweede uitwerking



Plangebied herziening: bestemming Gemengd (GD)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied van voorliggende herziening wordt verwezen naar de (digitale) verbeelding van de herziening.

2.2 Geldend juridisch-planologisch kader

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord (vastgesteld 18 december 2013), een partiële herziening van dat bestemmingsplan (vastgesteld 30 maart 2016) en het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord, tweede uitwerking (vastgesteld 8 november 2016).

Voorliggende herziening heeft uitsluitend betrekking op enkele planregels van het uitwerkingsplan. Met voorliggende herziening van het uitwerkingsplan wordt gebleven binnen de kaders van de van toepassing zijnde uitwerkingsregels. Het herziene uitwerkingsplan maakt na vaststelling van het bestemmingsplan onderdeel uit.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de herziening

3.1 Beoogde herziening

Bij vaststelling van het uitwerkingsplan is er rekening mee gehouden dat lopende de planvorming van het daadwerkelijke bouwplan wijzigingen op kunnen treden in programmatische verdeling. Teneinde niet op voorhand een te strak juridisch keurslijf neer te leggen is er daarom voor gekozen om in het uitwerkingsplan enige programmatische ruimte op te nemen.

Inmiddels is een Wabo-bouwvergunning aangevraagd. Uit deze aanvraag blijkt dat het daadwerkelijk functioneel programma op onderdelen kleiner is dan hetgeen met het uitwerkingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Het programma dat met het uitwerkingsplan wordt toegestaan gaat af van het resterend totaal programma zoals dat mogelijk is op grond van het bestemmingsplan. Wanneer een deel van de met het uitwerkingsplan geboden ruimte uiteindelijk onbenut blijft, gaat dit dus ten koste van het totaal beoogde ontwikkelprogramma. Dat is ongewenst. Om dat te voorkomen kan nu duidelijk is welk programma daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden, het uitwerkingsplan worden herzien op dit onderdeel.

Voorliggende herziening voorziet daarin. Middels de herziening wordt het functioneel programma zoals dat op basis van het vastgestelde uitwerkingsplan mogelijk is, naar beneden bijgesteld.

Voor alle niet-woonfuncties binnen de gronden met de uit te werken bestemming geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 88.000 m². Hiervan mag maximaal 70.000 m² worden gebruikt ten behoeve van kantoren, maximaal 28.000 m² mag worden gebruikt ten behoeve van horeca V en horeca VI, maximaal 18.000 m² mag worden gebruikt ten behoeve van overige voorzieningen, waarvan voor detailhandel een maximum geldt van 5.000 m².

Met de eerste en tweede uitwerking is reeds een deel van dit programma bestemd. Een deel daarvan kan terugvloeien naar het nog uit te werken gebied. Het gaat om 1.500 m² kantoor, 2.000 m² hotel, en 450 m² overige voorzieningen.

In onderstaande tabel is per functie (incl. wonen) het mogelijk te bestemmen programma aangegeven dat resteert nadat voorliggende herziening is vastgesteld.

	Totaal programma	Wonen	Niet-wonen	Kantoren	Hotel	Overige voorzieningen	Detail-handel
Kenniskwartier Noord	143.000	80.000	88.000	70.000	28.000	18.000	5.000
eerste uitwerking	- 16.500		- 16.500	- 16.000		- 750	- 750
tweede uitwerking	- 36.000		- 36.000	- 28.000	- 12.000	- 2.200	- 1.200
tweede uitwerking herziening				+ 1.500	+ 2.000	+ 450	+ 200
Resterend programma	90.500	80.000	35.500	27.500	18.000	15.500	3.250

3.2 Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door zowel het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord als het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking). Met de herziening wordt binnen de oorspronkelijke uitgangspunten gebleven. Voorliggende herziening brengt geen aanpassing van de bouwregels met zich mee. Er wordt uitsluitend in voorzien dat gebleken overmaat aan juridisch-planologische ruimte in het uitwerkingsplan komt te vervallen. Ook op het totaalprogramma van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord heeft voorliggende herziening geen effect. Dat blijft wat het was, zij het dat de vrijkomende overmaat terugvalt in het resterend programma voor de nog uit te werken gronden.

3.3 Ruimtelijke effecten

Met de voorliggende herziening wordt in hoofdzaak voorzien in het beperken van de functioneel-programmatische mogelijkheden die het uitwerkingsplan biedt. De aan de orde zijnde herziening brengt redelijkerwijze geen effecten op de omgeving met zich mee die nader onderzoek vergen. Een nadere onderbouwing kan achterwege blijven. De herziening heeft geen nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving.

3.4 Juridische beschrijving

Voorliggende partiële herziening van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) voorziet in enkele aanpassingen, maar laat het uitwerkingsplan verder intact. De partiële herziening kent als gevolg daarvan een, ten opzichte van de gebruikelijke planregels, enigszins afwijkende redactie van de regels.

3.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

De begripsbepalingen in artikel 1 van de partiële herziening hebben uitsluitend betrekking op de partiële herziening zelf. Met artikel 1 van de partiële herziening wordt het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) dan ook niet herzien. De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) blijven dan ook ongewijzigd van toepassing.

3.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Met artikel 2 wordt het uitwerkingsplan daadwerkelijk op enkele onderdelen herzien. Artikel 2 is onderverdeeld in de leden I tot en met IV. Per lid is aangegeven welke planregel op welke wijze wordt herzien.

I. Herziening artikel 3, lid 3.5, sublid e

De huidige regel luidt als volgt:

'Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt een maximum brutovloeroppervlak van 28.000 m².'

De herziening voorziet erin dat deze als volgt komt te luiden:

'Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 26.500 m².'

Het totale kantoorprogramma wordt hiermee teruggebracht in overeenstemming met de ingediende bouwaanvraag.

II. Herziening artikel 3, lid 3.5, sublid f

De huidige regel luidt als volgt:

'Voor de hotelfuncties als bedoeld in lid 3.1, onder b en c, geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 12.000 m².'

De herziening voorziet erin dat deze als volgt komt te luiden:

'Voor de hotelfuncties als bedoeld in lid 3.1, onder b en c, geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 10.000 m².'

Het totale hotelprogramma wordt hiermee teruggebracht in overeenstemming met de ingediende bouwaanvraag.

III. Herziening artikel 3, lid 3.5, sublid g

De huidige regel luidt als volgt:

'Voor de functies, genoemd in lid 3.1, onder d tot en met i, gelden de volgende bepalingen:

- 1. gezamenlijk minimum bruto vloeroppervlakte: 600 m²;*
- 2. gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte: 1.200 m²;*
- 3. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag.'*

De herziening voorziet erin dat deze als volgt komt te luiden:

'Voor de functies, genoemd in lid 3.1, onder d tot en met i, gelden de volgende bepalingen:

- 1. gezamenlijk minimum bruto vloeroppervlakte: 600 m²;*
- 2. gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte: 1.000 m²;*
- 3. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag.'*

Het totale voorzieningenprogramma wordt hiermee teruggebracht in overeenstemming met de ingediende bouwaanvraag.

IV. Het bepaalde in artikel 3, lid 3.5, sublid h, wordt vervangen door:

De huidige regel luidt als volgt:

'Voor de functie genoemd in lid 3.1, onder j, gelden de volgende bepalingen:

- 4. maximum bruto vloeroppervlak van 1.000 m²;*

5. *positionering uitsluitend op de vijftiende verdieping of hoger.'*

De herziening voorziet erin dat deze als volgt komt te luiden:

'Voor de functie genoemd in lid 3.1, onder j, gelden de volgende bepalingen:

6. *maximum brutovloeroppervlak van 750 m²;*

7. *positionering uitsluitend op de vijftiende verdieping of hoger.'*

3.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

3.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 Economische uitvoerbaarheid

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

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggende herziening voorziet in een beperking van de functioneel-programmatische mogelijkheden binnen het plangebied van Kenniskwartier noord (tweede uitwerking), en heeft geen gevolg voor de functioneel-programmatische mogelijkheden zoals die op grond van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord bestaan. Voor zover voorliggende herziening al enig ruimtelijk effect heeft, dan is dat zeer beperkt. Derhalve wordt voor het bieden van inspraakmogelijkheden geen aanleiding gezien. Tevens is afgezien van bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. Rijk en Provincie Noord-Holland hebben per brief aan gemeenten aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Er is geen sprake van rijks- dan wel provinciale belangen die worden geraakt. De herziening raakt evenmin belangen van het Hoogheemraadschap.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord, met inbegrip van die welke zijn opgenomen in artikel 1 van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking), gelden de hierna volgende begripsdefinities.

1.1 plan:

Het uitwerkingsplan 'Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening)' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1607BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.6 uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking)

Het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord, tweede uitwerking van de gemeente Amsterdam met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1601BPGST-VG01, vastgesteld bij besluit van 8 november 2016.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Gemengd

Artikel 3 van de planregels van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) wordt als volgt herzien.

I. Het bepaalde in artikel 3, lid 3.5, sublid e, wordt vervangen door:

'Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt een maximum brutovloeroppervlak van 26.500 m².'

II. Het bepaalde in artikel 3, lid 3.5, sublid f, wordt vervangen door:

'Voor de hotelfuncties als bedoeld in lid 3.1, onder b en c, geldt een maximum brutovloeroppervlak van 10.000 m².'

III. Het bepaalde in artikel 3, lid 3.5, sublid g, wordt vervangen door:

'Voor de functies, genoemd in lid 3.1, onder d tot en met i, gelden de volgende bepalingen:

- 1. gezamenlijk minimum brutovloeroppervlakte: 600 m²;*
- 2. gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte: 1.000 m²;*
- 3. situering: uitsluitend in de eerste bouwlaag.'*

IV. Het bepaalde in artikel 3, lid 3.5, sublid h, wordt vervangen door:

'Voor de functie genoemd in lid 3.1, onder j, gelden de volgende bepalingen:

- 1. maximum brutovloeroppervlak van 750 m²;*
- 2. positionering uitsluitend op de vijftiende verdieping of hoger.'*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Overige regels

Voor het overige blijven de regels van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) onverminderd en ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

4.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 5 Slotregel

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

De volledige naam is de aanhaaltitel.