

Voordracht voor de collegevergadering van 09 mei 2017

Portefeuille	Ruimtelijke Ordening (31)
Agendapunt	B5
Tekst van openbare besluiten	Onderwerp
wordt gepubliceerd	Vaststellen van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening)
Tekst van openbare besluiten	Het college van burgemeester en wethouders besluit
wordt gepubliceerd	1. het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening), bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K16o7BPGST-VGo1 in elektronisch en analoge vorm ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals ter inzage heeft gelegen, waarbij de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 1 januari 2016; 2. geen exploitatieplan vast te stellen; 3. dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is; 4. kennis te nemen dat gecoördineerde bekendmaking, als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, van het uitwerkingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen zal plaatsvinden.

Kernboodschap

Op 8 november 2016 heeft het college het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) vastgesteld. In dit uitwerkingsplan is de nodige functionele flexibiliteit opgenomen. Uit de bouwaanvraag blijkt dat voor een aantal functies een lager programma volstaat. Het is wenselijk dat het niet benutte programma terugvloeit naar de nog uit te werken gronden in Kenniskwartier Noord. Op 17 januari 2017 heeft het college het ontwerp van voorliggende herziening van het uitwerkingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging, gecoördineerd met de ontwerpomgevingsvergunning voor bouwen. Over de ontwerpbesluiten zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het college wordt verzocht de herziening van het uitwerkingsplan vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Bij besluit van 18 december 2013 heeft de Gemeenteraad het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord vastgesteld (afdeling 3A, nr. 250/1115). Voor de gronden binnen het plangebied van dat bestemmingsplan ten noorden van de Gustav Mahlerlaan is in het bestemmingsplan een uitwerkingsverplichting opgenomen. De uitwerking vindt gefaseerd plaats. Inmiddels zijn twee uitwerkingsplannen vastgesteld. Het programma dat in de uitwerkingen is betrokken, kan niet meer worden benut voor nog vast te stellen uitwerkingsplannen.

Op 8 november 2016 heeft uw college het tweede uitwerkingsplan vastgesteld. Het nu voorliggende besluit voorziet in een gedeeltelijke herziening van dat plan. Op 17 november 2016 heeft de ontwikkelaar verzocht om herziening van het uitwerkingsplan, alsmede

de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking met de omgevingsvergunning voor bouwen. Aanleiding voor de herziening is de bouwaanvraag en daaropvolgende (ontwerp)omgevingsvergunning voor het plangebied, waaruit blijkt dat in een lager programma wordt voorzien dan dat op basis van het uitwerkingsplan mogelijk is. Als gevolg van de herziening zal het restprogramma als het ware terugvloeien naar het nog uit te werken programma voor dat deel van Kenniskwartier Noord waarvoor nog uitwerkingsplannen moeten worden vastgesteld. De herziening dient daarmee het belang van de verdere ontwikkeling van Kenniskwartier.

Het gebied waarop de herziening betrekking heeft, wordt globaal begrensd door aan de noordzijde projectgebied Zuidasdok, de oostzijde de Parnassusweg, de zuidzijde de ontwikkeling van het gebouw NoMA House en aan de westzijde het terrein van de voormalige tennisvereniging Goldstar. De herziening heeft uitsluitend betrekking op de gronden die in het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking) de bestemming 'Gemengd' hebben gekregen.

Doel

Doel van de voorgestelde herziening van het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking), is het doen terugvloeien van het restprogramma naar het nog uit te werken programma voor Kenniskwartier Noord.

Wat wijzigt ten opzichte van het huidig regime?

Het verschil tussen het huidig programma en het programma na herziening is als volgt:

	Huidig	Na herziening
Kantoorprogramma:	28.000 m ²	26.500 m ²
Hotelprogramma	12.000 m ²	10.000 m ²
Horeca IV (restaurant)	1.000 m ²	750 m ²
Plintvoorzieningen	1.200 m ²	1.000 m ²

Als gevolg van de herziening kan een programma van 1.500 m² kantoor, 2.000 m² hotel, en 450 m² overige voorzieningen elders binnen Kenniskwartier Noord worden benut. Zonder herziening gaat dit programma verloren. Met het programma is een aanzienlijke grondwaarde gemoeid.

Bestuurlijke prioriteit

Met de ontwikkeling van Zuidas wordt bijgedragen aan het behalen van de doelstellingen uit het Coalitieakkoord 2014-2018.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.9a, eerste lid. Het college van burgemeester en wethouder is bevoegd om een uitwerkingsplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet. Artikel 1.1. eerste lid onder a en tweede lid jo. bijlage II onder Aa nummer. 3 van de Crisis- en herstelwet. De Zuidas is aangewezen tot ruimtelijk project, hetgeen tot gevolg heeft dat bij ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten procedurele versnellingen gelden.

Onderbouwing besluit**Ad 1 – Ongewijzigd vaststellen van het uitwerkingsplan**

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen, alsook is er geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen voor te stellen. Voorgesteld wordt het uitwerkingsplan ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpuitwerkingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, vast te stellen.

Het uitwerkingsplan***Geldend regime***

Het geldende planologisch kader wordt gevormd door:

- het (moeder)bestemmingsplan Kenniskwartier Noord (vastgesteld op 18 december 2013),
- gedeeltelijk herzien bij besluit van de gemeenteraad van 30 maart 2016 en
- het uitwerkingsplan Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking), vastgesteld door uw college op 8 november 2016.

Het voorliggende uitwerkingsplan maakt van rechtswege deel uit van het moederbestemmingsplan, maar kan, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, worden vervangen door een nieuwe uitwerking. De voorgestelde herziening in samenhang met hetgeen onaangepast blijft, geldt als een nieuwe uitwerking.

Programma

Na herziening wordt binnen de bestemming 'Gemengd' voorzien in een functioneel programma (dat wil zeggen exclusief parkeren) van 26.500 m² kantoor, 12.000 m² hotelfuncties (in de vorm van extended stay, ofwel hotelappartementen) en een overig voorzieningenprogramma voor (hoofdzakelijk) de plinten van tussen de 600 en 1.000 m², waarbij gedacht moet worden aan functies als maatschappelijke dienstverlening, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en vormen van horeca. Daarnaast wordt voorzien in een (al dan niet zelfstandig van het hotel exploiteerbaar) restaurant (horeca IV) met bar van maximaal 750 m² op de vijftiende verdieping of hoger.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders

Het voorliggende uitwerkingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid. Middels het reduceren van een functioneel hotelprogramma van 2.000 m² bvo, is de voorliggende herziening in lijn met het recent vastgestelde Overnachtingsbeleid.

- **Parkeren**

In het uitwerkingsplan zoals door uw college op 8 november 2016 is vastgesteld, is een maximum aantal van 150 parkeerplaatsen opgenomen. Deze totaalnorm is gebaseerd op de parkeernormering per functie van het (moeder)bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. Daarbij is in het uitwerkingsplan met betrekking tot kantoren een gebruiksnorm opgenomen. Die regel bepaalt dat de kantoorgebruiker geen exclusief gebruiksrecht mag hebben met betrekking tot een bepaald aantal parkeerplaatsen dat groter is dan overeenkomstig met de norm. Dit brengt mee dat, nu het kantoormetrage naar beneden wordt bijgesteld, ten behoeve van kantoren zes parkeerplaatsen minder in exclusief gebruik mogen zijn. De verschuiving van het exclusieve gebruik van de zes parkeerplaatsen van kantoren naar de hotelfunctie en overige voorzieningen is passend binnen de uitwerkingsregels van het (moeder)bestemmingsplan Kenniskwartier Noord. De regeling met betrekking tot parkeren zoals die in het uitwerkingsplan is opgenomen, behoeft dan ook geen aanpassing.

- **Planschade**

Voor de gronden waarop de herziening van het uitwerkingsplan ziet is op 19 december 2013 het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord vastgesteld met een uit te werken bestemming. Het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord is in 2016 op elke punten (o.a. de bouwhoogte) bij raadsbesluit herzien. Op 9 november 2016 heeft het College voor de onderhavige kavel een uitwerkingsplan vastgesteld, waarmee de bouwtitel is gegeven.

Met voorliggend plan wordt het uitwerkingsplan op basis van het concrete bouwplan herzien. Kortom met voorliggende herziening wordt het functionele programma op de desbetreffende kavel teruggebracht. Feitelijk is met voorliggende herziening geen sprake van een (verhoging van het) risico op planschade ten opzichte van het moederbestemmingsplan of uitwerkingsplan. Op grond van voorliggend plan ligt een verzoek om planschade derhalve niet in de rede. Voorts wordt opgemerkt dat wanneer de herziening zou leiden tot planologisch nadeel – welke niet wordt verwacht gelet op de (voorzienbare) ontwikkelingen in de omgeving – de schade per saldo niet boven het minimum wettelijk forfait van 2% normaal maatschappelijk risico (in de praktijk veelal 5%) zal uitkomen. Een reservering in de exploitatie voor eventuele tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 Wro is derhalve niet noodzakelijk en daarmee wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

Procedure

- **Concept ontwerpuitwerkingsplan**

In beginsel geldt er ook met betrekking tot uitwerkingsplannen de overlegverplichting uit art. 3.1.1 Bro. De intensiteit van het overleg hangt samen met de aard en omvang van de uitwerking. Rijk en provincie hebben per brief aan gemeenten aangegeven dat van het voeren van dit overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Van dergelijke belangen is geen sprake. Met de projectorganisatie Zuidasdok is afgestemd welke besluiten wel en welke niet vooraf

moeten worden besproken. Voorliggende herziening van het uitwerkingsplan behoeft geen nadere bespreking. Gelet op dit alles is van het bedoelde overleg met Rijk en provincie afgezien. Waternet heeft eerder in het kader van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord geadviseerd. Waternet is verder vertegenwoordigd in de Zuidas brede werkgroep water. De voorgenomen herziening heeft geen (grond)water gerelateerde consequenties en geeft geen aanleiding tot nadere afstemming vanwege het uitwerkingsplan.

Gelet op dit alles heeft de wethouder er op 24 november 2016 mee ingestemd om af te zien van bestuurlijk vooroverleg op basis van een concept ontwerp uitwerkingsplan (BD2016-017240).

Gelet op de reeds geboden participatiemogelijkheden en/of formele voorbereidingsprocedure voorafgaand aan (onder meer) vaststelling van het Uitvoeringsbesluit Kenniskwartier, het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord (en de partiële herziening daarvan) en het uitwerkingsplan zoals dat is vastgesteld, is ervoor gekozen om niet nogmaals voorafgaand aan het opstellen van het ontwerp uitwerkingsplan een vorm van participatie te houden. In het kader van die procedures zijn reeds de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de belangrijkste principes daarvan, zoals het programma, de bouwhoogtes en bouwcontouren, aan de orde gekomen. Met het uitwerkingsplan is daarbinnen uitwerking gegeven. Voorliggende herziening is daarbij van ondergeschikt belang.

- Advies bestuurscommissie

In bestuurlijk overleg tussen wethouder Van der Burg en de stadsdeelbestuurders Capel en Slettenhaar van 2 en 19 februari 2015 is afgesproken dat het Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid namens het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie zal adviseren over bestemmingsplannen die betrekking hebben op het grootstedelijk gebied Zuidas. Uitwerkingsplannen, en herziening daarvan, zoals hier aan de orde, behoeven niet te worden voorgelegd.

- Ontwerp uitwerkingsplan

Op 17 januari 2017 heeft het college het ontwerp uitwerkingsplan vrijgegeven voor terinzagelegging (ZD2016-008882). Het ontwerp uitwerkingsplan heeft, tezamen met de ontwerp omgevingsvergunning voor bouwen, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 februari 2017 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Over het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

- Wettelijke termijn

Op grond van de wet dient een uitwerkingsplan te worden vastgesteld binnen acht weken na de termijn van terinzagelegging (artikel 3.9a lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening). De termijn van terinzagelegging eindigde op 6 april 2017. Met de vaststelling van voorliggend uitwerkingsplan op 9 mei 2017 wordt voldaan aan deze wettelijke termijn.

Ad 2 – Geen exploitatieplan vaststellen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening stelt de Gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12). Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat de gronden waar het uitwerkingsplan betrekking op heeft in

eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zullen worden uitgegeven. Aangezien daarmee het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd en geen noodzaak wordt gezien om een tijdvak of fasering te bepalen en het stellen van nadere eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is, kan worden besloten af te zien van een exploitatieplan.

Ad 3 – Crisis- en herstelwet

Per 14 april 2011 is in de Crisis- en herstelwet het project Amsterdam Zuidas aangewezen als ruimtelijk en infrastructureel project als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid van de Crisis- en herstelwet (bijlage II, Aa nummer 3). Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit dient bij het besluit te worden aangegeven. 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. De aanwijzing op basis van de Crisis- en herstelwet dient bij het besluit te worden aangegeven.

Ad 4 – Kennisnemen van gecoördineerde bekendmaking

Bij besluit van 20 april 2016 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening gemeente Amsterdam vastgesteld (afdeling 3A, nr. 111/323). Herziening van het uitwerkingsplan maakt mogelijk dat de aangevraagde omgevingsvergunning voor bouwen hiermee wordt gecoördineerd. De ontwikkelaar heeft, met het oog op procedurele versnelling voor de inmiddels aangevraagde omgevingsvergunning voor bouwen, verzocht deze regeling toe te passen.

De bouwvergunning past binnen het 8 november 2016 vastgestelde uitwerkingsplan. In de toelichting bij de Coördinatieverordening is aangegeven dat de coördinatieregeling op grond van de verordening niet toegepast mag worden als de aanvraag omgevingsvergunning past in het geldende bestemmingsplan. In dat geval zou coördinatie met alleen een nieuw bestemmingsplan neerkomen op het omzeilen van de gewone procedure van een omgevingsvergunning. Deze situatie doet zich hier echter niet voor. De wet voorziet er in dat een uitwerkingsplan weliswaar deel uitmaakt van het bestemmingsplan, maar dat de uitwerking zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe uitwerking. Dat is feitelijk wat er met de voorgestelde herziening gebeurt. Daarbij gaat het er in onderhavig geval om dat programma dat het vastgestelde uitwerkingsplan mogelijk maakt, maar niet met de omgevingsvergunning wordt benut, terugvloeit naar de nog uit te werken gronden. Daarmee is sprake van een juridisch-planologisch relevante aanpassing, die rechtstreeks verband houdt met de aangevraagde bouwvergunning. Concluderend wordt coördinatie van beide besluiten niet in strijd geacht met hetgeen met de coördinatieverordening is beoogd. Gelet op dit alles heeft de wethouder er op 24 november 2016 mee ingestemd de coördinatieregeling toe te passen (BD2016-017240).

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Bekendmaking volgt na het collegebesluit, en nadat de directeur Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de omgevingsvergunning voor bouwen heeft besloten, middels de publicatie van een kennisgeving.

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2017-024531	College van B&W Advies (pdf)
AD2017-024533	TER INZAGE 2. Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening) - Toelichting.pdf (pdf)
AD2017-024534	Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening) - Verbeelding.pdf (pdf)
AD2017-024535	TER INZAGE 1. Kenniskwartier Noord (tweede uitwerking, herziening) - Regels.pdf (pdf)
AD2017-024520	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Merel Brinkman, 06-37448722, merel.brinkman@amsterdam.nl.

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
