



**Gemeente
Amsterdam**

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 31 jan. 2022, NR. 003
DE RAADSGRIFFIER,

Nota van wijzigingen

Bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018, 1^e herziening'

Datum: 27 januari 2022

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018, 1^e herziening' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat gedurende de door de wet gestelde termijn voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Voorgestelde wijziging planregels en verbeelding bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1^e herziening.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

1. Onder vernummering van de andere leden worden aan artikel 1 de volgende artikelen op alfabetische volgorde toegevoegd:

1.20 Kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrains, kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.7 Beleidsregel

De laatst vastgestelde versie van de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam welke voor het eerst zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst,

1.16 Deklaag

de bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.18 Geohydrologisch rapport

Het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.19 Grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.22 Peil

- Bij bovengrondse bouwwerken
 - a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.
- Bij kelders
 - a. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

Reden wijziging

Na de terinzagelegging van het ontwerp van de herziening is het paraplubestemmingsplan 'grondwaterneutrale kelders' vastgesteld. De regels uit het parapluplan dienen te worden opgenomen om te zorgen dat zij hun gelding behouden na vaststelling van de herziening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

2. Onder vernummering van het bestaande onder artikel 8 Wonen – 2 naar lid II wordt een lid toegevoegd:

I. Onder verlettering van de onderdelen c tot en met j in d tot en met k, wordt aan artikel 15, lid 15.1, een onderdeel toegevoegd, luidende:

c. detailhandel

Reden van wijziging:

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is gebleken dat in artikel 15, lid 15.1, van de planregels van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 ten onrechte niet de functie

'detailhandel' is opgenomen waar dit wel was beoogd. Door de toevoeging van dit artikel aan de herziening wordt deze functie alsnog aan de bestemming 'Wonen – 2' toegekend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

3. De artikelen in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 van de planregels worden vernummerd.

Reden van wijziging:

Het opnemen van de planregels uit het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' zorgt ervoor dat nieuwe artikelen worden toegevoegd aan Hoofdstuk 3 Algemene Regels van de planregels van de herziening. In het onderstaande wordt met het toevoegen van '(oud)' achter het artikelnummer, de nummering bedoeld zoals deze is gehanteerd bij het ontwerpbestemmingsplan. De gewijzigde nummering wordt aangegeven met '(nieuw)'. Deze toevoegingen worden niet overgenomen in de planregels bij de definitieve, vastgestelde versie van de herziening.

4. Er wordt een nieuwe artikel ingevoegd na artikel 9 (oud) Anti-dubbeltelregel:

Artikel 10 (nieuw) Algemene Aanduidingsregels

Voor artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 wordt een nieuw artikel toegevoegd, te weten artikel 19a Algemene aanduidingsregels, luidende:

19a.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.19.

19a.2 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' is het verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan

worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

19a.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 19a.2, onder a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
- b. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:
 1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toets aan de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;
 2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet in strijd is met het belang als genoemd in lid 19a.1.
- c. Het brutovloeroppervlakte van een kelders, zoals bedoeld onder lid 19a.3, onder b, onderdeel 1 en 2, wordt als volgt gemeten: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.
- d. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang genoemd in lid 19a.1.
- e. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in lid 19a.3, onder a, tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- f. Indien de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Reden van wijziging:

Deze regel vloeit voort uit het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.

5. Artikel 10 (oud) wordt gewijzigd naar:

Artikel 11 Algemene bouwregels

Artikel 19 van de planregels van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 wordt als volgt herzien:

Artikel 19 Algemene bouwregels wordt vernummerd naar artikel 19b Algemene bouwregels, waarbij artikel 19, onder a, onderdeel 3 wordt verletterd naar b.

Reden van wijziging:

Door het toevoegen van het artikel 19a wordt dit artikel genummerd naar 19b. Daarnaast stond in het artikel in het moederplan een verkeerd nummer, dit wordt met deze nieuwe regel hersteld.

6. Aan artikel 11 (oud) Algemene gebruiksregels wordt een lid toegevoegd:

III. In artikel 20, lid 20.4, onder a, onderdeel 1 wordt 'artikel 15, lid 15.1, a tot en met f' vervangen door:

artikel 15, lid 15.1, a tot en met g

Reden van wijziging:

Het toevoegen van de functie 'detailhandel' aan de bestemming 'Wonen – 2' in het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 heeft een verlettering als gevolg. Om de regels inzake parkeren op alle beoogde functies binnen deze bestemming van toepassing te laten zijn, is deze wijziging van de planregel nodig.

7. Aan artikel 11 (oud) Algemene gebruiksregels worden de volgende onderdelen toegevoegd:

IV. Artikel 20, lid 20.4, onder a, onderdeel 3 vervalt.

V. Aan artikel 20, lid 20.4, wordt een onderdeel toegevoegd:

b. Het bepaalde in lid 20.4, onder a, onderdeel 1 en 2 is niet van toepassing op kort parkeren in de vorm van op- en afhalen.

Reden wijziging:

Dit is een redactionele wijziging. In het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 is het laatste onderdeel van dit artikel verkeerd genummerd. Met deze regel wordt deze fout hersteld.

8. Artikel 11 (oud) Algemene gebruiksregels, onderdeel II wordt vervangen door:

II. In artikel 20, lid 20.4, onder a, onderdeel 2 wordt 'parkeernorm consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V' vervangen door:

parkeernorm detailhandel, consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen, horeca I, III, IV en V

Reden wijziging:

In het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 is geen parkeernorm opgenomen voor detailhandel waar dit wel was voorzien. Met het toevoegen van deze regel aan de herziening wordt dit alsnog gedaan. Daarnaast wordt de toevoeging van een parkeernorm voor culturele voorzieningen nu verwerkt in de bestaande opsomming in plaats van een aparte regel met eigen gelijklopende parkeernorm.

9. Aan artikel 11 (oud) Algemene gebruiksregels wordt een lid toegevoegd:

VI. In artikel 20, lid 20.4, onder 2, worden achter 'minimaal' de woorden 'en maximaal' toegevoegd.

Reden wijziging:

In het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 is voor bezoekersparkeren een parkeernormen voor bezoekers opgenomen van minimaal 0,1 parkeerplaats per woning. Uit de Nota Parkeernormen Auto volgt dat dit een absolute parkeernorm dient te zijn. Met het toevoegen van deze planregel wordt dit herstelt. Het betreft hier een ambtshalve redactionele wijziging ten opzichte van het plan Zuidas Kop Zuidas 2018.

Verbeelding

1. Aan het gehele plangebied wordt het gebiedsaanduiding 'overige zone 2' toegevoegd.

Reden wijziging:

Vanwege het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' zijn in de algemene regels enkele regels toegevoegd waarin wordt verwezen naar een gebiedsaanduiding op de verbeelding. Op de verbeelding van bestemmingsplannen die na vaststelling van het paraplubestemmingsplan worden vastgesteld dienen deze gebiedsaanduidingen te worden overgenomen. Voor het gehele plangebied van de herziening geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'.