

Bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1e Herziening



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K2001BPGST-VG01

Datum print 9 Februari 2022

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Bevoegdheden	8
1.3	Crisis- en herstelwet	9
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk2	Plankader	11
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	11
2.2	Geldend planologisch kader	12
Hoofdstuk3	Overzicht wijzigingen	13
3.1	Ruimtelijke wijzigingen	13
3.2	Redactionele en technische wijzigingen	18
Hoofdstuk4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	MER Zuidas-de Flanken	21
4.3	Verkeer en parkeren	21
4.4	Geluid	22
4.5	Natuur	22
4.6	Wateraspecten	23
4.7	Hoogbouwaspecten	24
4.8	Externe veiligheid	24
Hoofdstuk5	Artikelgewijze toelichting	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Artikelgewijze toelichting	25
Hoofdstuk6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Artikel 3.1.1. Bro - overleg en maatschappelijk overleg	30
6.3	Participatie	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het deelgebied Kop Zuidas in Zuidas is op 22 januari 2010 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kop Zuidas' vastgesteld. Na de gedeeltelijke realisatie van de noordelijke helft van dit deelgebied is op 19 september 2018 door de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de zuidelijke punt van het deelgebied Kop Zuidas tot een gemengd gebied van wonen, werken en verschillende voorzieningen. Voor het noordelijke deel van het deelgebied Kop Zuidas is dit bestemmingsplan conserverend van aard.

Bij de verdere ontwikkeling van het gebied is geconstateerd dat het vigerende bestemmingsplan (onbedoeld) niet alle gewenste en voorziene ontwikkelingen planologische goed mogelijk maakt. Er is daarom gekozen om het bestemmingsplan partieel te herzien. Daarbij worden tevens technische wijzigingen doorgevoerd.

Woonzorgvoorziening

De gemeente heeft de opgave om in de stad, waarvan Zuidas deel uitmaakt, meerdere bovenwijkse voorzieningen te realiseren. Het te realiseren programma volgt uit het Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en basisvoorzieningen (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2019 en hierna te noemen: het SHP). Op basis van deze opgave zijn voor onder meer Zuidas alle gewenste bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen in kaart gebracht en van een locatie voorzien. Op basis van het SHP is een van de wijken waar een maatschappelijke voorziening moet landen het deelgebied Kop Zuidas. De voorziening betreft een woonzorgvoorziening (24-uursopvang) waarover een nadere toelichting in Hoofdstuk 3 wordt gegeven. Deze voorziening zal worden gehuisvest op de meest zuidelijk gelegen kavel van het plangebied: Kavel K. In Hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de verschillende kavels en bijbehorende kavelletters. Het vigerende bestemmingsplan maakt maatschappelijke voorzieningen in de eerste en tweede bouwlaag van deze kavel reeds mogelijk. Daarbij is echter voorgeschreven dat elke vestiging maximaal 250 m² bruto vloeroppervlakte (hierna te noemen bvo) mag beslaan (meerdere vestigingen zijn mogelijk). Omdat de woonzorgvoorziening uit één vestiging zal bestaan met een grotere omvang dan 250 m² bvo (te weten 1.200 m² bvo) wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat ten behoeve van deze functie de maximale vestigingsgrootte 1.200 m² bvo mag bedragen.

Broedplaats

Ook op Kavel K zal een nieuwe functie 'culturele voorzieningen' mogelijk worden gemaakt zodat aldaar een broedplaats kan worden gerealiseerd. Met de voorgenomen sloop van OldSchool (ook in het deelgebied Kop Zuidas) zal de enige broedplaats van Zuidas komen te verdwijnen. Door de realisatie van een nieuwe broedplaats waar ook ruimte is voor exposities en optredens, ontstaat een plek die de buurt en haar bewoners kan verbinden. Een broedplaats kan de gewenste functiemenging (Visie Zuidas) in het gebied versterken.

Buurtgezondheidscentrum

Aan de oost- en zuidzijde van Kavel L zal net als op Kavel K een verruiming van de vestigingsgrootte van (de reeds toegestane) maatschappelijke dienstverlening mogelijk worden gemaakt. Op deze kavel ontstaat daardoor ruimte om een buurtgezondheidscentrum te kunnen realiseren en daarmee te voldoen aan de behoefte aan eerstelijns zorg.

Overige wijzigingen

Zoals hiervoor aangegeven, biedt deze herziening van het bestemmingsplan ook de mogelijkheid overige (technische) wijzigingen door te voeren. De ondergrondse verbinding tussen de parkeergarages van

Kavel J en K zal met deze herziening planologisch worden mogelijk gemaakt. Deze verbinding was bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' al voorzien maar nog niet mogelijk gemaakt op de verbeelding bij het plan. Ook zal de omgevingsvergunning die is verleend voor het bouwplan voor Kavel J worden ingepast in de planregels van de herziening en op de verbeelding bij de herziening en wordt een setback in Kavel K voorgeschreven zodat voldoende ruimte ontstaat ten opzichte van het beoogde bouw- en werkterrein van het project Zuidasdok. Tot slot geldt voor Kavel K dat op grond van het vigerende bestemmingsplan op het oostelijk deel van de kavel over de gehele breedte een toren van 60 meter is toegestaan. Met de herziening wordt dit aangepast en wordt alleen een smalle toren (dus niet over de gehele breedte maar alleen aan de zijde van de A10) mogelijk gemaakt. De diepte van de terrassen aan het Hogelandplein wordt daarnaast met deze herziening duidelijk begrensd om de verhouding tussen de horeca en het plein planologisch goed te verankeren. In de Kavels AB en C (1) zijn reeds sportvoorzieningen gerealiseerd. Dat is op grond van het vigerende bestemmingsplan toegestaan, maar de begripsbepaling kan op dit punt worden verduidelijkt. Met deze herziening wordt dat gedaan. Naast deze wijzigingen van de bestaande planregels, worden met deze herziening ook de regels uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' opgenomen zodat de werking hiervan na vaststelling van de herziening niet vervalst. Tot slot wordt deze herziening benut om enkele redactionele wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan door te voeren.

Dit bestemmingsplan strekt ter herziening van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

1.2 Bevoegdheden

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Zuid. Bij besluiten van de gemeenteraad van 1997, 29 oktober 2003, 13 juli 2011 en 18 februari 2014, is Zuidas, waar het bestemmingsplangebied deel van uitmaakt, aangewezen als grootstedelijk project. Hierbij is besloten dat de bevoegdheden op grond van de Wet ruimtelijke ordening, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, bij de centrale stad 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 is op 19 maart 2014 (gewijzigd) in werking getreden. Directe aanleiding voor de wijziging was 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).

Op 21 maart 2018 is de 'Verordening op het lokaal bestuur' in werking getreden. Met deze verordening is een nieuwe stap gezet in de ontwikkeling van het bestuurlijk stelsel. Het besluit is mede gebaseerd op de evaluatie van het in 2014 ingevoerde bestuurlijke stelsel door een onafhankelijke evaluatiecommissie onder leiding van de professor A.F.M. Brenninkmeijer. Amsterdam houdt nadrukkelijk vast aan lokaal bestuur naast het centrale gemeentebestuur. Het stelsel is daarbij tot de kern teruggebracht in die zin dat er in elk van de zeven stadsdelen twee lokale onderdelen zijn ingesteld: een bestuurscommissie die wordt benoemd door het college van burgemeester en wethouders en die de taken en de bevoegdheden uitoefent die voorheen aan de algemene besturen van de stadsdelen waren toegekend en een stadsdeelcommissie die direct wordt gekozen en bestaat uit twee tot vier gebiedscommissies per stadsdeel. Deze stadsdeelcommissies geven zwaarwegende adviezen aan het dagelijks bestuur van het stadsdeel over zaken die spelen binnen hun stadsdeel.

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen in het (groot)stedelijk gebied Zuidas blijft onveranderd bij de gemeenteraad.

1.3 Crisis- en herstelwet

Met ingang van 13 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.

1.4 Leeswijzer

Op de verbeelding zijn voor sommige kavels de bestemmingen in het plangebied weergegeven. De verbeelding en de planregels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

In Hoofdstuk 2 zal worden stilgestaan bij het algemene plankader. In Hoofdstuk 3 worden de verschillende wijzigingen onderbouwd die deze herziening mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Daarbij wordt ingegaan op de aanleiding tot de wijziging en het resultaat van de wijziging. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten van het plan. Dit hoofdstuk zal vanwege de geringe ruimtelijke effecten van de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' beperkt zijn. In Hoofdstuk 5 wordt een artikelgewijze toelichting van de regels van deze herziening gegeven. Bij deze toelichting worden niet nogmaals de overwegingen gegeven die hebben geleid tot het toevoegen van het artikel, maar wordt op korte wijze de inhoud en het doel van de artikelen beschreven. Hoofdstuk 6 sluit de toelichting af met een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In dit laatste hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de uitkomsten van het overleg met de artikel 3.1.1 Bro-partners. Daarnaast wordt, overeenkomstig artikel 3.1.6, eerste lid, onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening, een beschrijving gegeven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' maakt onderdeel uit van het gebied dat bestuurlijk is aangewezen als grootstedelijk projectgebied Zuidas. De ontwikkelingen vinden plaats binnen het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het plangebied heeft binnen de stad een bijzondere positie. Het vormt een scharnier tussen de Europaboulevard en de Rijksweg A10, tussen de Rivierenbuurt en Buitenveldert en tussen de voor- en naoorlogse stedenbouw. Kop Zuidas ligt zowel aan de hoofdgroenstructuur (Amstelscheg), het hoofdnet auto (A10, Europaboulevard, President Kennedylaan) en het plus- en hoofdnet fiets (Groene Zoom). Het trein- en metrostation Amsterdam RAI ligt direct ten zuidwesten van het plangebied. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Europaboulevard, ligt het expositie- en congrescentrum RAI.

Het plangebied heeft dezelfde plangrenzen als het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' (zie figuur 1) en wordt globaal als volgt begrensd:

- aan de westzijde door de Europaboulevard;
- aan de noordzijde door de President Kennedylaan;
- aan de oostzijde door de Graafschapsstraat en de Zuidelijke Wandelweg;
- aan de zuidoostzijde door de Kleine Wetering;
- en aan de zuidwestzijde door de Rijksweg A10.



Figuur 1: Plangrens bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de plangrens zoals deze op de verbeelding is aangegeven.



Figuur 2: Kavelbenamingen

De kavels in het plangebied 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zijn in figuur 2 weergegeven. Op deze figuur is ook de benaming van de kavels te zien zoals die worden gebruikt.

2.2 Geldend planologisch kader

In het deelgebied geldt het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' dat op 19 september 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en dat met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 april 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1069) onherroepelijk is geworden. De herziening heeft betrekking op de gronden met de bestemming Gemengd – 1, Gemengd – 2, Gemengd – 3, Gemengd – 5, Verkeer – 2 en Wonen – 2. De regels die volgen uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' hebben daarnaast betrekking op het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Voor zover deze herziening geen wijziging brengt in de planregels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' gelden die planregels onverkort.

Hoofdstuk 3 Overzicht wijzigingen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende wijzigingen die deze herziening in het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' aanbrengt. Daarbij wordt stilgestaan bij de aanleiding tot de herziening en de keuze voor de gekozen planregel. Vanwege deze uitgebreide toelichting op de wijzigingen zal de artikelgewijze toelichting in Hoofdstuk 5 beperkt zijn. In dit overzicht zal een onderscheid worden gemaakt tussen ruimtelijke wijzigingen en technische wijzigingen.

3.1 Ruimtelijke wijzigingen

De ruimtelijke wijzigingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, worden hieronder weergegeven. De ruimtelijke wijzigingen hebben betrekking op het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

De wijzigingen die in dat plan mogelijk worden gemaakt, zijn getoetst aan het Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid. Hierbij is voor de beleidsdocumenten die sinds het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' opnieuw zijn vastgesteld altijd getoetst aan de meest recente versies. Ook nieuwe relevante beleidsdocumenten die na vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zijn vastgesteld, zijn betrokken bij deze toetsing. Gelet op omvang van de herziening en de wijzigingen die deze met zich meebrengt en de omvang van de wijzigingen in het relevante beleid kan geconcludeerd worden dat de herziening voldoet aan het beleid. Voor een toelichting en uiteenzetting van het relevante beleid wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

3.1.1 Woonzorgvoorziening

De gemeente Amsterdam heeft, mede vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de opgave om in de stad meerdere bovenwijkse maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Aan de hand van referentienormen is een voorzieningenmodel opgesteld waaruit volgt hoeveel woonzorgvoorzieningen gerealiseerd moeten worden.

In het Sociaal Huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen 2019-2025 (vastgesteld door het college op 5 februari 2019 en de gemeenteraad op 5 april 2019) zijn de voorgestelde keuzen voor de verschillende voorzieningen en (de zoekgebieden voor de) locaties vastgelegd. Tot 2025 zijn negen woonzorgvoorzieningen in de stad nodig. Dat aantal is mede gebaseerd op de noodzaak om bestaande locaties te vervangen. De nieuw te bouwen locaties leveren een bijdrage aan betere spreiding in de stad, zijn kleinschaliger dan de bestaande woonzorgvoorzieningen en liggen op een zodanige plek in de stad dat interactie met de buurt mogelijk is vanuit de woonzorglocatie. Daarmee passen deze toekomstige locaties in het beleid om de bewoners van deze voorzieningen te begeleiden naar een zo zelfstandig mogelijk leven.

Voor bovenwijkse voorzieningen wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige vraag, een evenwichtige spreiding in de stad en richt het zoekgebied zich tot nieuwe woongebieden die relatief dichtbevolkt (stedelijk) of, afhankelijk van de voorziening, juist relatief rustig zijn (zie ook het SHP). Conform de referentienorm en vanuit dit spreidingsbeleid dienen er twee 24-uursvoorzieningen in Zuidas te landen. In het SHP zijn vervolgens zoekgebieden aangewezen; aan de oost- en westzijde van Zuidas. In het SHP is ook aangegeven wanneer met de bouw moet worden aangevangen om tijdig te voldoen aan de vraag. In het oosten van Zuidas is alleen het deelgebied Kop Zuidas (vooralsnog) geschikt voor het realiseren van een woonzorgvoorziening.

Een deel van het deelgebied Kop Zuidas is reeds ontwikkeld en in gebruik genomen. Wat nog op de planning staat te worden ontwikkeld zijn de Kavel K en het (kort gezegd) oostelijk deel van Kavel L (ook wel aangeduid als Kavel L2). Gezien de planning van de gebiedsontwikkeling in relatie tot het moment waarop de maatschappelijke voorziening (uiterlijk) nodig is, is gekozen voor Kavel K.

De voorziening die binnen het deelgebied Kop Zuidas gerealiseerd zal worden is een 24-uursopvang. Een 24-uursopvang is een woonzorgvoorziening die bestaat uit een combinatie tussen maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Met het realiseren van deze woonzorgvoorziening binnen het plangebied wordt voldaan aan het beleid om te komen tot voldoende aanbod en een goede spreiding van zorgvoorzieningen in de stad, zoals omschreven in het SHP. In de woonzorgvoorziening zullen zorgwoningen worden gerealiseerd voor 30 personen.

De woonzorgvoorziening heeft tot doel een beschermde woonsituatie aan te bieden voor volwassenen, die als gevolg van o.a. psychiatrische- en verslavingsproblematiek of autisme niet tot zelfstandig wonen in staat zijn. Zij behoeven – op verschillende manieren en in onderscheidende mate – begeleiding bij dagstructurering, sociale omgang, financiële en administratieve aangelegenheden. Een groot onderdeel van de functie betreft dus het leveren van zorg.

Voor de woonzorgvoorziening zal een oppervlakte nodig zijn van maximaal 1.200 m² bvo. Daarnaast zal ook een buitenruimte bij de opvang worden gerealiseerd, waar de bewoners in rust en onder beschermde omstandigheden naar buiten kunnen. Deze buitenruimte wordt op de kavel opgelost en bedraagt minimaal 200 m² bvo. Op grond van het geldende bestemmingsplan is dit reeds toegestaan (functie maatschappelijke dienstverlening). Aan de gronden waarop kavel K zich bevindt is de bestemming 'Gemengd – 1' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen en maatschappelijke dienstverlening. Omdat wordt voorzien in 'begeleid wonen' en 'beschermd wonen' kan de woonzorgvoorziening niet onder de woonfunctie worden geschaard. Voor begeleid wonen geldt dat de zorg gericht is op het vergroten van zelfstandigheid en doorstroom en voor het beschermd wonen geldt dat 24 uur per dag zorg aanwezig is en ook nodig kan zijn. Omdat het zorgaspect duidelijk aanwezig is, dient de woonzorgvoorziening te worden aangemerkt als een maatschappelijke functie (maatschappelijke dienstverlening). Op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' is de functie maatschappelijke dienstverlening toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag en in vestigingen die elk niet groter zijn dan 250 m² bvo. Voor het goed functioneren van de woonzorgvoorziening, dient er sprake te zijn van één vestiging (met een omvang van minimaal 1.200 m² bvo) en niet van meerdere (kleine) vestigingen. Het programma en het totale toegestane metrage wijzigt met deze woonzorgvoorziening niet, wel moet het mogelijk worden gemaakt dat ten behoeve van deze woonzorgvoorziening de eis van de maximale vestigingsgrootte tot 250 m² bvo wordt losgelaten.

Om het voorgaande mogelijk te maken zal op de verbeelding een nieuwe functieaanduiding 'specifieke vorm van Gemengd – 1' aan Kavel K worden toegevoegd waarbinnen één vestiging maatschappelijke dienstverlening wordt toegestaan met een maximum bvo van 1.200 m² bvo. De hierbij behorende planregel geldt in aanvulling op de regel dat voor maatschappelijke dienstverlening een vestigingsgrootte van maximaal 250m² bvo is toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd – 1'.

3.1.2 Buurtgezondheidscentrum

Een van de randvoorwaarden voor een leefbare, complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau. Verdichten betekent dat er extra druk komt te staan op de beschikbare ruimte en in een stad met stijgende grondwaarden staan behoud en realisatie van minder kapitaalkrachtige niet-woonfuncties onder druk. Tegelijkertijd zijn dergelijke functies een voorwaarde voor het functioneren en de kwaliteit van de stad. Het is duidelijk, een groeiend inwoneraantal betekent dat er parken en sportvoorzieningen nodig zijn en dat er nieuwe schoolgebouwen, culturele en andere maatschappelijke voorzieningen zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen moeten bijkomen. Op basis van de 'Amsterdamse referentienorm maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen' komt er een behoefte in Kop Zuidas naar voren aan eerstelijnszorg. Alleen al voor Kop Zuidas komt deze behoefte neer op ongeveer 400 m². Gezien het verwachte tekort aan betaalbare eerstelijnszorgvoorzieningen in de stad en gezien de behoefte, is het raadzaam om in de bestemmingsplannen hier ruimte voor te reserveren. De trend daarbij is tevens dat de eerstelijnszorg dikwijls wordt gecombineerd met bijvoorbeeld een apotheek en andere zorgaanbieders, waardoor een buurtgezondheidscentrum ontstaat. De trend voor een buurtgezondheidscentrum komt voort uit een buurtgerichte aanpak met samenwerkende partijen in de zorg en welzijn, maar ook uit een verschuiving van ziekenhuiszorg naar eerstelijnszorg. Om zorg en welzijn op wijkniveau betaalbaar en toegankelijk te houden, is extra ruimte nodig. De gemeente heeft de taak deze ruimte te faciliteren.

Om aan de behoefte te kunnen voldoen, wordt het mogelijk gemaakt om een buurtgezondheidscentrum te realiseren. Een buurtgezondheidscentrum kent vaak een oppervlakte van ongeveer 800 m² bvo. Om flexibiliteit toe te voegen aan de realisatie van de bebouwing op de kavel is gekozen om een vestiging van 1.000 m² bvo op de kavel toe te staan. Daarmee ontstaat voldoende ruimte voor de zorgaanbieders en gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een wachtruimte en een entree.

Het buurtgezondheidscentrum zal mogelijk worden gemaakt op Kavel L. Kavel L bestaat uit een driehoek. Aan de westelijke punt van deze driehoek wordt thans een woningbouwproject gerealiseerd (The Newton). Voor de oost- en zuidzijde van de driehoek (Kavel L2) is nog geen ontwikkelaar, wat het een geschikte locatie maakt voor een dergelijke voorziening. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het daar al toegestaan om maatschappelijke dienstverlening te realiseren, zij het dat elke vestiging is begrensd op 250m² bvo.

Om een buurtgezondheidscentrum op deze kavel mogelijk te maken, zal op de verbeelding de functieaanduiding 'gezondheidszorg' worden opgenomen. Daarnaast wordt een regel toegevoegd aan de specifieke gebruiksregels die gelden voor de bestemming 'Wonen – 2'. Deze regel zal een aanvulling vormen op de beperking van de vestigingsgrootte voor maatschappelijke dienstverlening en inhouden dat voor één vestiging van een buurtgezondheidscentrum een maximum brutovloeroppervlak van 1.000 m² is toegestaan. Het wordt mogelijk om, naast de eerste bouwlaag, het buurtgezondheidscentrum tevens (deels) in de tweede bouwlaag te vestigen.

3.1.3 Broedplaats

Amsterdam kent momenteel ruim 60 broedplaatsen. Dit zijn atelierversamelgebouwen voor (vaak startende) kunstenaars en personen in de creatieve sector. De verschillende broedplaatsen in de stad hebben verschillende profielen en komen voor in diverse maten. Broedplaatsen vervullen daarbij verschillende functies voor kunstenaars, voor de buurt en voor de stad. In Amsterdam is het beleid ten aanzien van broedplaatsen vastgelegd in het 'Amsterdamse atelier- en broedplaatsbeleid 2019 – 2022'.

Sinds 2000 spant Bureau Broedplaatsen zich in om broedplaatsgroepen en vastgoedeigenaren/verhuurders die het initiatief nemen om een broedplaats op te zetten in Amsterdam, te ondersteunen. Met het verdwijnen van de bestaande broedplaats in OldSchool in Kop Zuidas is

Bureau Broedplaatsen dan ook betrokken bij de realisatie van een nieuwe broedplaats binnen het plangebied. De meeste broedplaatsen in de stad bevinden zich in bestaande bebouwing die voor andere functies vaak minder geschikt is of bebouwing die al langere tijd niet gebruikt wordt zoals oude schoolgebouwen. Omdat de stad verandert en ruimte schaarser wordt, zijn er steeds minder plekken in de stad waar een nieuwe broedplaats gerealiseerd kan worden. In het 'Amsterdamse atelier en broedplaatsenbeleid 2019 – 2022' is dan ook gekeken naar de mogelijkheid om broedplaatsen vast te leggen in bestemmingsplannen. Daarnaast is een van de doelstellingen in het beleid om broedplaatsen te verankeren in de buurt zodat dit een open en toegankelijke plek wordt die zorgt voor verbondenheid met de stad, in de buurt, tussen omwonenden, tussen kunstenaars, tussen culturen en tussen bevolkingsgroepen.

Niet alleen moeten broedplaatsen worden gezien als een waardevolle toevoeging voor de stad zelf, ook voor Kop Zuidas specifiek is een broedplaats van extra waarde. In de 'Visie Zuidas 2016' is opgenomen dat creativiteit en economie met elkaar verweven zijn. Daarom is voor de ontwikkeling van Zuidas een wervend cultureel klimaat onmisbaar. Kunst en cultuur in brede zin geven het stadsgebied karakter en identiteit. Om die reden is in de 'Visie Zuidas 2016' bepaald dat de aanwezigheid en zichtbaarheid van kunst en cultuur versterkt moet worden.

Het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' biedt geen mogelijkheid voor de vestiging van een broedplaats zoals deze gewenst is op Kavel K waar de bestemming 'Gemengd – 1' geldt. Voor de juridisch-planologische grondslag voor de broedplaats zal daarom worden aangesloten bij de gehanteerde benadering in verschillende bestemmingsplannen binnen de stad. Aan de bestemming 'Gemengd – 1' zal een nieuwe functie worden toegevoegd: culturele voorzieningen. Een definitiebepaling van culturele voorzieningen zal ook worden opgenomen bij de begripsbepalingen van de regels van deze herziening. In de desbetreffende planregel wordt daarbij geregeld dat aldaar alleen broedplaats als culturele voorziening is toegestaan. De broedplaats bevat naast de verschillende creatieve bedrijfjes voor kunstenaars ook een gemeenschappelijke ruimte waarin optredens en exposities georganiseerd kunnen worden.

De broedplaats in Kavel K heeft maximale omvang van 1.000 m² bvo. Om te waarborgen dat de broedplaats zich alleen op Kavel K kan vestigen zullen culturele voorzieningen alleen zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van Gemengd – 1' die ook wordt gebruikt voor het planologisch mogelijk maken van de vestiging van een woonzorgvoorziening.

Het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' geeft parkeernormen voor de verschillende functies binnen het plangebied. Omdat de functies die niet in de regels worden genoemd worden uitgesloten van parkeren zal voor 'culturele voorzieningen' een parkeernorm moeten worden gesteld om parkeren mogelijk te maken. Het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' maakt onderscheid in parkeernormen voor wonen, kantoren en overige functies. Deze overige functies zijn consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en horeca I, II, IV en V. Voor de functie 'culturele voorzieningen' is aangesloten bij de parkeernorm die is gesteld voor deze overige functies. Het gaat daarbij om een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² bvo.

3.1.4 Inpassen omgevingsvergunning Kavel J

Voor het realiseren van de bebouwing op Kavel J is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' verleend. Het bouwplan genaamd 'CrossOver' voor deze kavel wijkt op enkele punten af van de regels die het bestemmingsplan voorschrijft bij de bestemming 'Gemengd – 1'. De op 2 april 2020 verleende omgevingsvergunning voor dit bouwplan (OLO-4834029) wordt met deze herziening van het bestemmingsplan ingepast.

Het bouwplan wijkt deels af van de toegestane bouwhoogte als gevolg van ondergeschikte

bouwonderdelen. In de omgevingsvergunning is voor deze afwijkingen gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid in artikel 21, aanhef en onder d, van de planregels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Om deze afwijkingen in te passen is een regel toegevoegd aan de bestemming 'Gemengd – 1' welke toestaat dat de maximale bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding mag worden overschreden door ondergeschikte bouwonderdelen tot een maximum van 3 meter.

Het gedeelte van het gebouw dat een minimale bouwhoogte moet hebben van 30 meter is, binnen het bouwvlak, een meter dieper dan het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' toelaat. Met de omgevingsvergunning van 2 april 2020 is voor het bouwplan afgeweken van het bestemmingsplan. Ook deze afwijking wordt ingepast in dit bestemmingsplan.

3.1.5 Wijziging maatvoering Kavel K

Kavel K ligt in het verlengde van Kavel J. De kavels hebben een gelijke breedte en gelijke lengte. Voor beide kavels zijn maatvoeringsvlakken opgenomen die de kavels in de lengte opdelen in twee bouwhoogten. De breedte van deze maatvoeringsvlakken zijn voor beide kavels gelijk. Omdat de breedte van de maatvoeringsvlakken voor kavel J is gewijzigd (zie paragraaf 3.1.4), zullen de maatvoeringsvlakken op Kavel K op eenzelfde wijze worden aangepast. De onderbouwing voor de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid voor Kavel J is vanwege de overeenkomsten tussen de kavels ook van toepassing op Kavel K. Vanwege de geringe aard van de afwijking bestaan hiertegen geen stedenbouwkundige of planologische bezwaren. Door de breedte van de maatvoeringsvlakken op beide kavels gelijk te houden blijft de synergie tussen de twee bouwblokken behouden.

3.1.6 Splitsing bouwhoogte oostelijk deel Kavel K

Het vigerende bestemmingsplan staat op het oostelijk deel van Kavel K een toren toe van 60 meter over de gehele breedte van het bouwvlak. Er is echter ook altijd rekening gehouden met een uitwerking waarbij een slankere toren zal worden gerealiseerd. Nu het gebied verder wordt ingevuld en deze herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld, is de keuze gemaakt om een toren van 60 meter over de gehele breedte van het bouwvlak onmogelijk te maken. Immers, uit de vergelijking van de twee modellen blijkt dat een slankere toren, dus een toren die niet tot de noordelijke rooilijn van de kavel wordt gebouwd, zowel de bezonning van de straat als die van de tegenovergelegen bebouwing (Kavel L) positief zal beïnvloeden. Daarnaast heeft een slanke toren een positief ruimtelijk effect op de aangrenzende straat wat bij de gegeven hoge dichtheden gewenst is (zie ook Bijlage 4). Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de lijn die het noordelijke deel van de kavel splitst in twee maatvoeringsvlakken met een verschillende bouwhoogte doorgetrokken tot aan de zuidoostzijde van het bestemmingsvlak. Op deze manier wordt voor de gehele noordoostelijke zijde van het bestemmingsvlak een maximale bouwhoogte van 21 meter voorgeschreven, met uitzondering van de onderbreking waar een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt (conform het vigerende bestemmingsplan). Voor het overige deel van het bouwvlak, grezend aan de A10, geldt de vigerende bouwhoogten van 30 en 60 meter (met uitzondering van de verplichte onderbreking).

3.1.7 Setback Kavel K

Het bestemmingsvlak van Kavel K ligt dicht op de zuidwestelijke plangrens van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Het bestemmingsplan grenst hier aan de Tracébesluitgrens voor de bouw- en werkterrein reservering Zuidasdok. Om een goede doorstroom van doorgaand langzaam verkeer tijdens de realisatie van Zuidasdok te garanderen, wordt een setback opgenomen in de zuidwestelijke hoek voor de bebouwing van Kavel K. Door de setback blijft voldoende ruimte bestaan voor de bouw- en werkterreinen die worden aangelegd bij de realisatie van Zuidasdok. De hoogte van de setback is gelijk aan de hoogte van de plint (minimaal 8 meter en maximaal 10 meter) en loopt vanaf de zuidoostzijde van de bebouwing tot halverwege de zuidwestzijde. Door de setback tot de helft van de zuidwestzijde van de bebouwing te laten lopen, sluit deze aan of loopt deze over in de verplichte onderbreking die wordt gerealiseerd. Omdat de onderbreking / incisie begint en de setback eindigt na de eerste twee bouwlagen, blijft een coherente beleving van de plint gewaarborgd. Om de juiste locatie van de setback in de bebouwing mogelijk te maken is een nieuwe aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan en is een nieuwe regel toegevoegd waarin wordt verwezen naar deze aanduiding. Het realiseren van een parkeergarage onder de setback is niet toegestaan.

3.1.8 Bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Om negatieve gevolgen voor de grondwaterstand door het realiseren van kelders te beperken, is op 7 oktober 2021 het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' vastgesteld. In de herziening van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zijn de regels over grondwaterneutrale kelders overgenomen om de werking daarvan te behouden. De regels brengen een verbod voor het realiseren van nieuwe kelders of het uitbreiden van bestaande kelders met zich mee. Van dit verbod kan worden afgeweken wanneer de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Voor kelders onder de 300 m² bvo en een maximale bouwdiepte van 4 meter wordt een aanvraag getoetst aan de beleidsregels 'Grondwaterneutrale kelders Amsterdam'. Bij diepere kelders of kelders met een gorter oppervlak dan 300 m² dient door middel van een geohydrologisch onderzoek aangetoond te worden dat het bouwplan niet in strijd is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

3.2 Redactionele en technische wijzigingen

De redactionele en technische wijzigingen zien op verduidelijkingen en verbeteringen (ten opzichte) van het plan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

3.2.1 Bouwvlakken

In het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' wordt in de bestemmingsregels gesteld dat bouwen uitsluitend is toegestaan binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Op de verbeelding is echter niet voor elke kavel waar bebouwing mogelijk is, een bouwvlak opgenomen. Aan de desbetreffende bestemmingen wordt daarom een regel toegevoegd die erop ziet dat indien een bouwvlak ontbreekt, bebouwing binnen het bestemmingsvlak dient te worden gerealiseerd.

3.2.2 Sportvoorzieningen

Op meerdere kavels (Kavel AB en C(1)) binnen Kop Zuidas zijn in de bestaande bebouwing sportvoorzieningen gevestigd, zoals een fitnessschool. Uit de regels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' volgt mogelijk niet voldoende dat deze voorzieningen zijn toegestaan, terwijl de planwetgever dit wel heeft beoogd. Om onduidelijkheid over de wenselijkheid van deze voorzieningen weg te nemen, zal aan de begripsbepaling 'consumentverzorgende dienstverlening' expliciet 'sportvoorzieningen' worden toegevoegd.

3.2.3 Aanduidings- en maatvoeringsvlakken Kavel D

Kavel D is verdeeld in twee bouwblokken. In het noordelijke deel van dit bouwblok is het Stadsloket Zuid gevestigd (aan de President Kennedylaan). Het zuidelijke deel bestaat volledig uit woningen.

Op het zuidelijke gedeelte van Kavel D is een functieaanduiding 'wonen' opgenomen. In de planregels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' wordt niet verwezen naar deze functieaanduiding of het maatvoeringsvlak waaruit het maximale aantal m² bvo voor deze functie moet blijken. De regel waarin het maximum totaal bvo voor wonen is bepaald, zal met deze herziening worden gekoppeld aan de bestaande functieaanduiding 'wonen'. Deze wijziging dient als verduidelijking van de bestaande regels.

3.2.4 Aanduiding parkeergarage tussen Kavel J en Kavel K

Onder Kavel J en Kavel K wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is ruimtelijk rekening gehouden met een ondergrondse verbinding tussen deze parkeergarages. Zo is onder andere gekeken naar de gevolgen die de ondergrondse verbinding heeft op het water binnen het plangebied. Op de gronden *tussen* Kavel J en Kavel K bevindt zich alleen de bestemming 'Verkeer – 2'. Het realiseren van een ondergrondse parkeergarage is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt tussen Kavel J en K een functieaanduiding 'parkeergarage' toegevoegd om de beoogde ondergrondse verbinding van de parkeergarage nu ook planologisch mogelijk te maken. De ondergrondse verbinding tussen de parkeergarages hoeft niet te worden gerealiseerd, maar wordt hiermee planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend plan maakt het, net zoals beoogd is bij het vorige bestemmingsplan, in ieder geval niet onmogelijk om de garages aan elkaar te koppelen.

3.2.5 Terrassen

In het plangebied bevindt zich grenzend aan de Kavels C, F, G en L het Hogelandplein. Dit plein heeft de bestemming 'Verkeer – 2' en kent de functieaanduiding 'verblijfsgebied'. Voor de horeca aan dit plein geldt dat terrassen zijn toegestaan indien zij aan de horecagelegenheid grenzen. Op deze manier kan een balans tussen de terrassen en de functie van het plein als verblijfsgebied worden gerealiseerd. Om de open inrichting van het Hogelandplein te waarborgen wordt een maximale diepte van drie meter gesteld aan de terrassen. Omdat tussen de gronden van Kavel F en het verblijfsgebied een voet- en fietspad ligt dat is doorgetrokken vanaf de 'Zuidelijke Wandelweg', wordt met de gewijzigde planregel toegestaan dat terrassen onderbroken kunnen worden door voet- en fietspaden.

Kavel F, bestemming 'Gemengd – 5', beschikt over een corridor met de functieaanduiding 'onderdoorgang'. Onder deze corridor zijn ook ongebouwde terrassen toegestaan. Zowel het terras aan de overzijde van het voet- en fietspad als het terras onder de corridor waren met het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' voorzien en de terrassen zijn ook al vergund en in gebruik. Deze herziening wijzigt de regels over de terrassen dusdanig dat deze in overeenstemming zijn met het beoogde doel

ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

3.2.6 Detailhandel Kavel L

Voor de bestemming 'Wonen – 2' zijn specifieke gebruiksregels opgenomen ten behoeve van de functie 'detailhandel'. Ook uit de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan volgt dat binnen de bestemming 'Wonen – 2' detailhandel mogelijk is. De functie 'detailhandel' is binnen de bestemming 'Wonen – 2' echter onbedoeld niet expliciet toegestaan. Met deze herziening wordt 'detailhandel' dan ook toegevoegd aan de lijst van toegestane functies binnen de bestemming 'Wonen – 2'. In de algemene gebruiksregels wordt ook een parkeernorm opgenomen voor deze functie.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zijn de resultaten van verschillende onderzoeken betrokken. Voor de resultaten en de wijze waarop deze zijn meegenomen tijdens het opstellen van het plan, wordt verwezen naar de toelichting en de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. In het onderstaande zullen verschillende relevante omgevingsaspecten nader worden behandeld. Voor het overige is de toelichting bij het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' van overeenkomstige toepassing.

4.2 MER Zuidas-de Flanken

In het kader van de milieueffectrapportage (m.e.r.) behorende bij het bestemmingsplan Kenniskwartier Noord-West (vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 juli 2011 en onherroepelijk) heeft een beoordeling plaatsgevonden van de milieueffecten die zijn te verwachten vanwege de ontwikkeling van de Zuidas Flanken. Met afronding van de m.e.r.-procedure is de m.e.r.-plicht als procedure uitgewerkt. Het Milieueffectrapport (hierna: het MER) bevat die informatie die nodig is om de gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben in de besluitvorming behorende bij het betreffende bestemmingsplan te betrekken.

In het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is uitgebreid ingegaan op de uitgevoerde milieueffectrapportage. Daarin is geconcludeerd dat het MER Zuidas-de Flanken niet tot bijzondere aandachtspunten voor het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' leidt. Met de herziening van het bestemmingsplan is dit niet anders. De herziening past binnen het onderzochte programma van het MER en zal niet leiden tot nadeligere gevolgen voor het milieu. Om die reden behoeft geen (aanvulling van het) milieueffectrapport te worden opgesteld. Voor een nadere toelichting op de resultaten van het MER wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Volledigheidshalve is het MER, deel A en deel B, als Bijlage 1 en Bijlage 2 toegevoegd bij deze herziening.

4.3 Verkeer en parkeren

Aan het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' liggen meerdere onderzoeken ten grondslag die betrekking hebben op verkeer en parkeren. Voor de herziening van het bestemmingsplan is gekeken of deze onderzoeken, gelet op de wijzigingen die in het plan worden aangebracht, moeten worden aangevuld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat voor een woonzorgvoorziening en een buurtgezondheidscentrum de maximale vestigingsgrootte van 250 m² bvo niet geldt. De woonzorgvoorziening krijgt een omvang van maximaal 1.200 m² bvo en het buurtgezondheidscentrum krijgt een omvang van maximaal 1.000 m² bvo. De functie culturele voorziening wordt toegevoegd aan de toegestane functies met een maximale omvang van 1.000 m² bvo. Het programma blijft ongewijzigd, er is dus als gevolg van deze wijzigingen geen extra programma toegestaan. Ook is het op grond van het voorliggende bestemmingsplan reeds mogelijk om de functie woonzorgvoorziening en de functie buurtgezondheidscentrum gelet op het programma te realiseren, zij het dat elke vestiging alsdan begrenst moet zijn op 250 m² bvo (waarbij meerdere vestigingen mogelijk zijn).

Het wijzigen van de toegestane vestigingsgrootte van de functies binnen het plangebied, heeft geen gevolgen voor de te verwachten verkeers- en parkeerdruk binnen het plangebied. Bij het berekenen van de te verwachten verkeer- en parkeerdruk is gekeken naar het totale voorziene programma. Ook het maximaal toegestane aantal parkeerplaatsen op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' wordt niet gewijzigd. Hoewel met de herziening een nieuwe functie 'culturele voorzieningen'

(broedplaats) aan het plan wordt toegevoegd, bestaan geen noemenswaardige gevolgen voor de verkeers- en parkeerdruk ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018', temeer nu het totale programma ongewijzigd blijft. Met de herziening wordt voor 'culturele voorzieningen' aangesloten bij de in het plan gehanteerde parkeernorm voor de overige voorzieningen in het gebied (zie ook paragraaf 3.1.3).

4.4 Geluid

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de Kavels J, K en L (zie Bijlage 5). Met dat bestemmingsplan zijn nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt in de vorm van wonen. Uit het onderzoek is gebleken dat met name sprake is van geluidbelasting vanwege de Rijksweg A10. Vervolgens is nader onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de bebouwing van Kavel L in relatie tot de realisatie van Kavel J en K. De volgorde waarin deze drie kavels gerealiseerd zullen worden, is bepalend voor de geluidbelasting op Kavel L. De bebouwing op Kavel J en K blokkeren het geluid dat afkomstig is van de Rijksweg A10. Indien Kavel L ná Kavel K wordt gebouwd, zijn alleen dove gevels nodig op Kavel L ter plaatse van de hoogteaccenten. Voor Kavel J en K geldt dat de gevels aan de A10 zijde als ook de oost- en westgevel van de Kavels J en K doof dan wel met een vliesgevel dienen te worden uitgevoerd. Ter plaatse van de Kavels J en K wordt voor het overige deel deels aan de voorkeursgrenswaarde voldaan en deels ook aan de maximale ontheffingswaarde. Waar niet aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan, zijn hogere waarden vastgesteld. Daar waar geen dove gevels zijn voorgeschreven op Kavel L vanwege wegverkeer is een hogere waarde verleend voor de gecumuleerde geluidbelasting die optreedt als gevolg van het metro- en spoorweglawaai. Op 17 juli 2018 heeft het college ingestemd met het vaststellen van deze hogere waarden voor de Kavels J, K en L.

De herziening heeft niet tot gevolg dat geluidgevoelige functies worden mogelijk gemaakt die op basis van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' niet waren toegestaan. Het al dan niet verruimen van de toegestane vestigingsgrootte van voorzieningen brengt geen wijziging in de beoordeling van het geluidklimaat of de geluidbelasting op de gevel met zich mee. De wijziging in de dikte van de zuidelijke toren van Kavel K heeft niet tot gevolg dat een nieuw geluidonderzoek moet worden uitgevoerd nu deze maatvoeringen mede zijn onderzocht in het bestaande akoestisch rapport. De overige ruimtelijke wijzigingen die deze herziening mogelijk maakt, hebben geen gevolgen op de geluidbelasting binnen het plangebied. De resultaten van het akoestisch onderzoek dat in het kader van dat bestemmingsplan is uitgevoerd en de gevolgen die aan de uitkomsten daarvan zijn gegeven, blijven met deze herziening hun betekenis behouden. Ter onderbouwing van het bovenstaande is door een geluiddeskundige een aanvullende notitie opgesteld. Die notitie is als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd (zie Bijlage 6).

4.5 Natuur

Daar waar bestemmingsplannen ruimtelijke ontwikkelingen en projecten mogelijk maken, moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het op grond van het bestemmingsplan toegelaten gebruik mag er niet toe leiden dat te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Ten behoeve van de ontwikkelingen in Kop Zuidas is het natuurwaardeonderzoek "Natuurwaarden Kop Zuidas" uitgevoerd. Dit onderzoek is in januari 2018 afgerond en is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Er wordt ten opzichte van dat bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt waardoor gevolgen voor natuur uitblijven. Zo hoeven er vanwege de herziening geen bomen gekapt te worden of nieuwe gronden te worden bewerkt. Omdat met deze herziening van het bestemmingsplan geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die ten opzichte van de huidige situatie invloed kunnen hebben op de

soortenbescherming en de gebiedsbescherming, is nader onderzoek naar de gevolgen voor natuur niet nodig. Het plan is niet onuitvoerbaar met betrekking tot het aspect natuur.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zijn nog meerdere onderzoeken gedaan die zien op natuurwaarden binnen het plangebied. Deze onderzoeken zijn onder andere uitgevoerd in het kader van de ontwikkelingen op de specifieke kavels. Ook voor de nog te ontwikkelen kavels zal ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunningen voor bouwen opnieuw moeten worden beoordeeld wat de specifieke gevolgen zijn voor de natuurwaarden in het gebied. Door de actuele situatie voorafgaand aan de ontwikkelingen te beoordelen, wordt gewaarborgd dat rekening wordt gehouden met eventuele wijzigingen in de natuurwaarden sinds de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6 Waterspecten

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is het onderzoek 'Watertoets Kop Zuidas' uitgevoerd, waarin mede is gekeken naar de gevolgen van de ondergrondse parkeergarages op de grondwaterstand binnen het gebied. In deze watertoets zijn ook de gevolgen van de verbinding tussen de ondergrondse parkeergarage onder kavel J en K beoordeeld. Uit dit onderzoek volgt dat er geen structureel nadelige gevolgen zijn te verwachten van deze parkeergarages of de verbinding hiertussen. In de planregels bij deze herziening wordt een parkeergarage onder de setback die wordt voorgeschreven voor het zuidwestelijke gedeelte van Kavel K uitgesloten. Door deze uitsluiting wordt minder volume gerealiseerd onder het maaiveld dan waar rekening mee is gehouden bij de watertoets. Omdat de afname in ondergrondsvolume een positief effect heeft op de grondwaterstand, is onderzoek naar de gevolgen van deze wijziging niet nodig. Volledigheidshalve is het onderzoek 'Watertoets Kop Zuidas' ook opgenomen bij deze herziening (Bijlage 3).

Grondwaterneutrale kelders

Wel is voor ondergrondse bebouwing opgenomen in de bouwregels dat deze grondwaterneutraal moet worden gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de regels uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'. Met dat bestemmingsplan wordt beoogd de negatieve gevolgen op de grondwaterstand door de realisatie van kelders te beperken. De regels zijn een uitvloeisel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders Amsterdam. Dit afwegingskader is opgesteld teneinde ongewenste ruimtelijke effecten en daarmee schade als gevolg van aanleg van kelders te voorkomen. In dit afwegingskader zijn de volgende onderdelen opgenomen:

1. Gebiedsanalyse waarin wordt aangegeven welke maatregelen per buurt nodig zijn.
2. Technische eisen aan de aanleg van een kelder om de stroom van het grondwater in stand te houden.
3. Een analyse van het beschikbare instrumentarium voor de vastlegging van de gewenste maatregelen, met daarbij voorstellen hoe het 'technische deel' juridisch zal worden geïmplementeerd.
4. De wijze waarop de aangelegde voorzieningen om te komen tot grondwaterneutraliteit kunnen worden geborgd, ook nadat het eigendom van een pand is overgegaan op een andere eigenaar.

Van een grondwaterneutrale kelder is volgens het Afwegingskader sprake als door de aanleg van die kelder de stand en stroming van het grondwater niet of nauwelijks verandert, waar mogelijk zal verbeteren, en waarbij er geen negatieve grondwatereffecten optreden.

Onder deze negatieve grondwatereffecten vallen in ieder geval het risico op een te dunne deklaag en het risico op opbarsten van de deklaag (dit is de bodemlaag die de diepere bodemlagen afdekt en het diepe grondwater slecht doorlaat).

In de regels van het parapluplan zijn de uitkomsten van het afwegingskader bestendigd en is bepaald

dat medewerking aan het realiseren van kelders alleen mogelijk is indien aan de hand van een geohydrologisch rapport is aangetoond dat de aanleg grondwaterneutraal zal plaatsvinden.

4.7 Hoogbouwaspecten

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is een windonderzoek uitgevoerd waarbij gebruik is gemaakt van een voorbeeldverkaveling en is onderzocht in hoeverre in het plangebied windhinder is te verwachten. Hierbij zijn de voorziene ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied in aanmerking genomen. Uit het windonderzoek blijkt, kort gezegd, dat op enkele plekken in het plangebied windhinder kan worden verwacht, maar dat nergens het gevaarcriterium wordt overschreden.

Voor Kavel J en K wordt het maatvoeringsvlak voor de maximale bouwhoogte van 30 meter met 1 meter verbreed tot 20 meter. Door de geringe omvang van de wijziging in de bouwvolumes (als bedoeld in paragraaf 3.1.4 en 3.1.5), is nader onderzoek naar windhinder niet nodig. De resultaten van het bestaande windonderzoek zijn voldoende om aan te nemen dat een aanvaardbaar windklimaat bestaat. Daaraan wordt toegevoegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor Kavel J reeds is beoordeeld of de wijziging gevolgen heeft voor het te verwachten windklimaat. Dat is niet het geval. Evenmin is dat het geval voor het doortrekken van dezelfde wijziging op Kavel K. In het bestemmingsplan is evenwel, zoals gebruikelijk, een nadere eisen regeling opgenomen voor bouwwerken hoger dan 30 meter.

Ten overvloede is naar aanleiding van de wijzigingen in de maatvoeringsvlakken van Kavel K (zie ook paragraaf 3.1.6) een nieuw bezonningsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het gehele plangebied (zie Bijlage 4). Uit de resultaten van dat bezonningsonderzoek volgt dat binnen Kop Zuidas voldoende bezonning is en geen onaanvaardbare schaduwwerking bestaat.

De wijzigingen die met deze herziening mogelijk worden gemaakt zorgen er niet voor dat sprake is van een verhoging van de maximale bouwhoogtes in het plan. Er zijn daarom geen gevolgen voor de luchtvaart en er hoeft daarom niet opnieuw te worden bezien of een eventuele strijd met het Luchthavenindelingbesluit bestaat.

4.8 Externe veiligheid

Voor de vaststelling van deze herziening is gekeken of nader onderzoek naar de externe veiligheid binnen het deelgebied Kop Zuidas noodzakelijk was. Aan het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' ligt het rapport 'Externe veiligheid A10-Zuid – Kop Zuidas' van 12 april 2017 ten grondslag. Uit dit rapport volgt dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan een verantwoording van het groepsrisico benodigd was. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rapport 'Verantwoording groepsrisico Kop Zuidas'. Naast dit rapport is ook de brandweer gevraagd om een apart advies te geven over de externe veiligheid. Dit advies (Advies externe veiligheid Zuidas Kop Zuidas) is een bijlage bij de toelichting bij het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

Voorliggende herziening heeft geen gevolgen voor het reeds verantwoorde groepsrisico. Dat komt omdat ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' het totale programma niet wijzigt en de functie maatschappelijke dienstverlening reeds was toegestaan (woonzorgvoorziening en buurtgezondheidscentrum). Mede gelet op de zelfredzaamheid van de gebruikers van de kavels binnen deze herziening, wordt geen verandering in het groepsrisico aangebracht. Een nieuwe aanvaarding van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Artikelgewijze toelichting

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de planregels toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar het artikel wordt uitgelegd. Een uitgebreide toelichting op de aanleiding van de wijzigingen is al gegeven in Hoofdstuk 3 van deze 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 verbeelding heeft, in samenhang met de regels, een bindend karakter. Op de verbeelding komen niet alle kavels terug binnen het deelgebied Kop Zuidas. Daarom wordt ook verwezen naar het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' en de daarbij behorende verbeelding.

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 te waarborgen is gekozen voor een schaal van 1:1000. De verbeelding is voorts voorzien van een legenda en een noordpijl. Het plangebied van het bestemmingsplan is aan de hand van een plangrens (bolletjeslijn) op de verbeelding weergegeven.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2: Inleidende regels; met daarin definities en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 1: Bestemmingsregels; die het hart van ieder bestemmingsplan vormen. De regels bij de herziening geven aan welke regels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' wijzigen. Met andere woorden: de regels van de herziening wijzigen de regels van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Om een compleet overzicht te krijgen van de functies die zijn toegestaan per bestemming en de verschillende bouw- en gebruiksregels die daar gelden, zal ook het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' bekeken moeten worden.
- Hoofdstuk 3; Algemene regels: deze hebben betrekking op, in beginsel, alle voorafgaande regels. Daaronder valt de anti-dubbeltelregel welke verplicht dient te worden opgenomen in ieder bestemmingsplan. Met deze herziening worden ook algemene aanduidingsregels toegevoegd en worden de algemene gebruiksregels worden gewijzigd.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

De regels in Hoofdstuk 2 en Hoofdstuk 3 gelden voor het bestemmingsplan als geheel. Zij werken door in de diverse bestemmingen.

Hieronder volgt per opgenomen artikel een toelichting. De artikelgewijze toelichtingen zijn kort omdat in Hoofdstuk 3 'Overzicht wijzigingen' van deze toelichting al uitgebreid is ingegaan op de verschillende wijzigingen en de reden dat deze wijzigingen onderdeel zijn van deze herziening.

5.2 Artikelgewijze toelichting

Hoofdstuk 2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft, voor zover mogelijk in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen dat in de regels wordt gebruikt. Een deel van deze begripsbepalingen is afkomstig uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' dat op 7 oktober 2021 is vastgesteld door de

gemeenteraad van Amsterdam. Ook wijzigt het artikel sommige begripsbepalingen die reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en niet onder het desbetreffende 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Met dit 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.

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of, bij het ontbreken van een bouwvlak, binnen het bestemmingsvlak. Deze wijziging is het gevolg van het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' niet ieder bestemmingsvlak ook een bouwvlak heeft. Om te verduidelijken waar de bebouwing opgericht mag worden, is deze wijziging opgenomen.

In de zuidwestelijke bebouwing van Kavel K wordt een setback voorgeschreven (met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 4' op de verbeelding) zodat tussen de bouw- en werkterreinen voor de bouw van Zuidasdok en de bebouwing op Kavel K voldoende ruimte blijft bestaan. Ter plaatse van deze setback zijn ondergrondse parkeergarages uitgesloten. Mede als gevolg van de verleende omgevingsvergunning voor Kavel J, is in dit artikel geregeld dat voor ondergeschikte bouwonderdelen de maximale bouwhoogte zoals weergegeven op de verbeelding met 3 meter mag worden overschreden. Daarbij wordt opgemerkt dat met 'de meest westelijk gelegen gronden langs de A10' Kavel J wordt bedoeld.

Aan de bestemming wordt de functie 'culturele voorzieningen' toegevoegd. Binnen de bestemming 'Gemengd – 1' is ter plaatse van de specifieke functieaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding in de eerste en tweede bouwlaag één culturele voorziening in de vorm van een broedplaats toegestaan met een maximale omvang van 1.000 m² bvo. Deze functieaanduiding rust op Kavel K. Daarnaast is binnen de bestemming 'Gemengd – 1' ter plaatse van dezelfde kavel (Kavel K) één vestiging ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening voor een woonzorgvoorziening (24-uursopvang) toegestaan. De maximale omvang van deze woonzorgvoorziening is maximaal 1.200 m² bvo. Tot slot wordt een maximum totaal brutovloeroppervlak voor de functie wonen voorgeschreven ter plaatse van de aanduiding 'wonen' op Kavel D. Dit is een verduidelijking ten opzichte van de planregel in het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'.

Artikel 4 Gemengd - 2

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of, bij het ontbreken van een bouwvlak, binnen het bestemmingsvlak. Deze wijziging is het gevolg van het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' niet ieder bestemmingsvlak ook een bouwvlak heeft. Om te verduidelijken waar de bebouwing opgericht mag worden, is deze wijziging opgenomen.

Artikel 5 Gemengd - 3

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of, bij het ontbreken van een bouwvlak, binnen het bestemmingsvlak.

Deze wijziging is het gevolg van het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' niet ieder bestemmingsvlak ook een bouwvlak heeft. Om te verduidelijken waar de bebouwing opgericht mag worden, is deze wijziging opgenomen.

Artikel 6 Gemengd - 5

Met dit artikel wordt verduidelijkt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak of, bij het ontbreken van een bouwvlak, binnen het bestemmingsvlak. Deze wijziging is het gevolg van het feit dat op grond van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' niet ieder bestemmingsvlak ook een bouwvlak heeft. Om te verduidelijken waar de bebouwing opgericht mag worden, is deze wijziging opgenomen.

Ook worden ongebouwde terrassen binnen deze bestemming toegestaan. Dat was altijd al de beoogd, maar formeel niet goed vertaald in de regels. Voor deze terrassen wordt dan ook een regel toegevoegd waaruit volgt dat terrassen kunnen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'. De aanduiding bevindt zich aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak op Kavel F.

Artikel 7 Verkeer - 2

Dit artikel maakt het mogelijk om terrassen die ingevolge artikel 12, lid 12.3, onder c, van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' uitsluitend zijn toegestaan grenzend aan horeca I, III, IV en V te laten onderbreken door voet- en fietspaden. Deze regel zorgt ervoor dat terrassen van horeca in Kavel F ook aan de overzijde van de Zuidelijke Wandelweg kunnen worden geëxploiteerd. Ook wordt een maximale diepte voorgeschreven van drie meter voor de terrassen zodat op het plein ruimte overblijft als verblijfsgebied. De drie meter wordt gerekend direct grenzend aan de horeca. Voet- en fietspaden worden bij de diepte van de drie meter niet meegerekend.

Artikel 8 Wonen - 2

Met dit artikel wordt de functie 'detailhandel' toegevoegd aan de lijst van toegestane functies binnen de bestemming 'Wonen – 2'. Ook wordt een grotere maximum vestigingsgrootte voor maatschappelijke dienstverlening mogelijk gemaakt voor de vestiging van één buurtgezondheidscentrum.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018', worden gewijzigd. Overeenkomstig het bepaalde in het Bro is de voorgeschreven Anti-dubbeltelregeling opgenomen.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling vormt evenals de overgangsbepaling een van de "standaardregels" die het Bro als verplicht op te nemen bepaling in een bestemmingsplan voorschrijft en komt dus geheel overeen met de tekst uit het Bro. Het moet verhinderen dat bouwpercelen, die slechts voor een bepaald deel mogen worden bebouwd, later alsnog kunnen worden volgebouwd. Nadat een eerste bouwwerk is gerealiseerd, moet deze bepaling voorkomen dat het overgebleven open terrein opnieuw als het totale bouwperceel kan worden beschouwd.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Met deze bepaling worden de artikelen uit het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' overgenomen. Dit artikel waarborgt dat binnen de genoemde aanduiding kelders grondwaterneutraal

worden gerealiseerd. Omdat het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' nog geen artikel bevat voor algemene aanduidingsregels is een nieuw artikel toegevoegd voor de algemene bouwregels met nummer 19a.

Artikel 11 Algemene bouwregels

Met deze bepaling wordt een fout in de nummering van artikel 19 van de planregels hersteld. In de algemene bouwregels is het laatste onderdeel van artikel 19 abusievelijk als onderdeel 3 van sub a van dat artikel opgenomen. Dit onderdeel sluit niet aan op de opsomming van sub a van dit artikel maar dient te worden aangemerkt als sub b. Omdat artikel 19a algemene aanduidingsregels is toegevoegd aan het bestemmingsplan is dit artikel tevens vernummerd naar artikel 19b.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Dit artikel voorziet mede in het toevoegen van een parkeernorm voor de functie 'detailhandel' en 'culturele voorzieningen'. De norm is gelijk aan die voor consumentverzorgende, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, horeca I, III, IV en V. Deze parkeernorm schrijft voor dat er maximaal 1 parkeerplaats per 100 m² bvo kan worden gerealiseerd. Omdat in artikel 20, lid 20.4, onder a, onder 2, van de planregels parkeren ten behoeve van andere dan de in dat lid genoemde functies wordt uitgesloten, wordt dit artikel ook aangepast zodat 'detailhandel' en 'culturele voorzieningen' hier ook onder komen te vallen. Het artikel voegt tevens de woorden 'en maximaal' toe bij de parkeernorm voor bezoekersparkeren en maakt deze parkeernorm daarmee absoluut. Verder wordt het derde lid verletterd van onderdeel a, naar onderdeel b.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangs- en slotregels zijn evenals de anti-dubbeltelregeling een verplicht onderdeel in het bestemmingsplan. Deze regels zijn overeenkomstig het bepaalde in het Bro opgenomen.

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel zijn overgangsregels opgenomen, die evenals de anti-dubbeltelregel behoren tot de standaardregels uit het Bro.

Artikel 14 Slotregel

De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer alsmede de datum van vaststelling door de Gemeenteraad.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel al lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Een nieuw instrument, de Grondexploitatiewet (hierna: Grex), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen.

De Grex is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de Grex wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning ook moeten worden getoetst aan een op grond van de Grex opgesteld exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een exploitatieplan op te stellen.

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), een exploitatieplan verplicht is. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. Echter, er gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12, tweede lid, van de Wro. De belangrijkste uitzondering is dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie 'reeds anderszins is verzekerd'.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wro besluit het bevoegd gezag of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. In het plangebied wordt dus voldaan aan de vereiste van 'reeds anderszins verzekerd' zijn.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor vooropstelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van die gronden.

Kostenverhaal met behulp van erfpacht past daarom binnen het wettelijk voorziene systeem voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. De gemeente ontvangt immers een vergoeding voor het gebruik van de gronden. Uit deze vergoeding kunnen de kosten van de grondexploitatie worden bekostigd. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is het rapport 'Quickscan planschade met betrekking tot de partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 (indirecte planschade)' opgesteld. Hierin is bezien of de wijzigingen die deze herziening met zich meebrengt mogelijk tot planschade leiden. Uit het rapport blijkt dat de herziening geen

planschaderisico met zich brengt.

6.2 Artikel 3.1.1. Bro - overleg en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gedeputeerde Staten onderscheidenlijk de minister kunnen bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg is vereist.

De provincie Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2010 (2010-48396) aangegeven in welke gevallen een vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro met de provincie niet vereist is. Gelet op de bestemmingen die middels het bestemmingsplan aan de gronden worden gegeven, wordt volstaan met op te merken dat het project behoort tot deze gevallen.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft bij brief van 22 december 2011 (kenmerk IENM/BSK-2011/168837) aangegeven dat ze uitsluitend bestemmingsplannen die nationale belangen raken voor vooroverleg wil ontvangen. Gelet op de bestemmingen die middels het bestemmingsplan aan de gronden worden gegeven, wordt volstaan met op te merken dat het project geen nationaal belang raakt.

In het kader van het bestuurlijk overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

- Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, p/a Waternet
- Ministerie van Defensie voor Noord-Holland
- Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
- Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat/Rijkswaterstaat Noord-Holland (IenW/Rijkswaterstaat N-H)
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Provincie Noord-Holland

Daarnaast zijn de stukken in het kader van het maatschappelijk overleg tevens verzonden aan:

- Dagelijks Bestuur van de bestuurscommissie van Stadsdeel Zuid
- Brandweer Amsterdam-Amstelland
- Vervoerregio Amsterdam
- Projectorganisatie Zuidasdok
- NV Nederlandse Gasunie

Er zijn in het kader van het 3.1.1 overleg en het maatschappelijk overleg geen reacties ontvangen op het voorontwerpbestemmingsplan. Het Dagelijks Bestuur heeft op 15 december 2020 een positief advies over de herziening van het bestemmingsplan afgegeven met daarbij de opmerking in de verdere procedure voldoende aandacht te besteden aan de communicatie.

Verder is met betrekking tot de planvorming op meerdere momenten de gelegenheid geboden aan eenieder tot het geven van een reactie op de planvoornemens. In paragraaf 6.3 wordt hier nader op ingegaan.

De Taskforce is een samenwerkingsverband tussen overheden en bedrijfsleven, met als doel de bereikbaarheid van Zuidas te verbeteren. In dat verband wordt de Taskforce gevraagd mee te denken over voorgenoemde ontwikkelingen en werkzaamheden die van invloed zijn op de bereikbaarheid van de Zuidas. De Taskforce Bereikbaarheid heeft zich op 12 december 2017 positief uitgesproken over het

bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' en kan zich vinden in de uitkomsten van het verkeersonderzoek 2017 die ten grondslag liggen aan het genoemde bestemmingsplan. Op het gebied van bereikbaarheid treden er als gevolg van deze herziening geen wijzigingen op. De herziening hoeft daarom niet met de Taskforce te worden besproken.

6.3 Participatie

Zoals in paragraaf 4.2 is aangegeven is er ten behoeve van de Zuidas-Flanken een 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. Eenieder 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 Milieueffectrapport (MER), dan wel 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.

Op grond van artikel 1.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet van het voornemen tot het voorbereiden van onder andere een bestemmingsplan vooraf kennis worden gegeven. Die plicht geldt alleen indien bij de voorbereiding van dat bestemmingsplan geen MER wordt opgesteld. Hoewel een MER is opgesteld, is er desondanks voor gekozen op grond van artikel 1.3.1 van de Bro kennis te geven van de voorbereiding van het bestemmingsplan. Aangezien er al in het kader van de startnotitie m.e.r. de mogelijkheid is geboden zienswijzen naar voren te brengen en eenieder bovendien in de gelegenheid is gesteld tot het geven van een reactie op het uitvoeringsbesluit, is ervan afgezien die mogelijkheid nogmaals in het kader van dit bestemmingsplan te bieden. Daarbij komt ook dat het voorliggende plan een herziening is van een bestaand bestemmingsplan. Er wordt met deze herziening geen volledig nieuw juridisch planologisch kader gecreëerd. De herziening ziet voornamelijk op technische wijzigingen welke zich veelal niet lenen voor discussie.

Dat bij de totstandkoming van deze herziening is geen actief participatietraject voor omwonenden heeft plaatsgevonden, betekent niet dat zij niet geïnformeerd dienen te worden over de ontwikkelingen. Voor de bewoners van het gebied Kop Zuidas en de Veluwebuurt is op 24 november 2020 een digitale informatiebijeenkomst geweest. Deze informatieavond stond met name in het teken van de komst van de woonzorgvoorziening. Tijdens deze bijeenkomst is door de verschillende betrokken partijen een toelichting gegeven over de invulling van deze voorziening. Bewoners kregen hier de gelegenheid om vragen te stellen over de woonzorgvoorziening.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een digitaal spreekuur georganiseerd waar bewoners hun vragen over de inhoud van deze herziening konden stellen.

