

**Raadsbesluit**

Jaar 2022  
Vergaderdatum 26 januari 2022  
Agendapunt 11  
Voordrachtnummer VN2021-032003

---

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1e herziening

---

**De gemeenteraad van Amsterdam besluit**

gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 7 december 2021;

gelet op:

- artikel 3.1, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
  - artikel 1.1, eerste lid, onder a en tweede lid juncto bijlage II, onder Aa, nummer 3 van de Crisis- en herstelwet;
1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
    - a. het positieve advies dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid heeft uitgebracht;
    - b. de tien zienswijzen die op het ontwerp bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening zijn ingebracht;
  2. kennis te nemen van het collegebesluit van 8 juni 2021 en bij de besluitvorming te betrekken dat het voorliggende bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening past binnen de scope van het MER Zuidas – de Flanken en aldus voldoende is gebleken dat het voorliggende bestemmingsplan, ten opzichte van deze scope, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;
  3. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot het verduidelijken van de plantoelichting en tot het corrigeren van een planregel;
  4. het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting met bijlagen, met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.K2001BPGST.VGo1 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2020;
-

## Raadsbesluit

- 
5. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeente Amsterdam in dit geval volledig eigenaar is van de gronden het kostenverhaal via het uitgeven van de gronden in erfpacht anderszins zal worden verzekerd.
- 

*Aldus besloten door de gemeenteraad bij schriftelijke stemming op 31 januari 2022.*

*De plaatsvervangend voorzitter*



Rik Torn

*De plaatsvervangend raadsgriffier*



William van Zanen

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Portefeuille      Zuidas en Marineterrein  
Agendapunt      11  
Datum besluit    7 december 2021 College van B&W

---

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening

---

**De gemeenteraad van Amsterdam besluit**

1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
  - a. het positieve advies dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid heeft uitgebracht;
  - b. de tien zienswijzen die op het ontwerp bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening zijn ingebracht;
2. kennis te nemen van het collegebesluit van 8 juni 2021 en bij de besluitvorming te betrekken dat het voorliggende bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening past binnen de scope van het MER Zuidas – de Flanken en aldus voldoende is gebleken dat het voorliggende bestemmingsplan, ten opzichte van deze scope, niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;
3. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispoint 1b overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot het verduidelijken van de plantoelichting en tot het corrigeren van een planregel;
4. het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting met bijlagen, met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.K2001BPGST.VGo1 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2020.
5. geen exploitatieplan vast te stellen omdat de gemeente Amsterdam in dit geval volledig eigenaar is van de gronden het kostenverhaal via het uitgeven van de gronden in erfpacht anderszins zal worden verzekerd.

---

**Wettelijke grondslag**

- Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid

De Gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

- Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid, onder a en tweede lid jo. bijlage II, onder Aa, nummer 3

Het gebied Zuidas is in de Crisis- en herstelwet aangewezen als een gebied waar afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet op van toepassing is.

---

**Bestuurlijke achtergrond**

*Eerdere besluitvorming*

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Het geldend planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' dat op 19 september 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de (verdere) ontwikkeling van het deelgebied Kop Zuidas. Het totale programma van het deelgebied bedraagt ruim 200.000 m<sup>2</sup> bvo. Het programma bestaat uit wonen, werken en voorzieningen. Een deel van het gebied is (al) ontwikkeld of is thans in aanbouw.

Om de hiervoor genoemde voorzieningen mogelijk te maken, moet dit bestemmingsplan worden herzien. Het ontwerpbestemmingsplan is op 8 juni 2021 door het college vrijgegeven voor terinzagelegging.

### *Aanleiding en doel*

De herziening van het bestemmingsplan is nodig omdat met het huidige plan het niet mogelijk is een 24-uursopvang (woonzorgvoorziening), een buurtgezondheidscentrum en een broedplaats van de gewenste omvang in het gebied te vestigen. Dit komt doordat in de huidige planregels is opgenomen dat de vestigingen van dit soort voorzieningen niet groter mogen zijn dan 250 m<sup>2</sup> bvo. Meerdere vestigingen (al dan niet naast elkaar) van deze voorzieningen in het gebied zijn overigens wel mogelijk.

Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt de vestiging van deze drie specifieke voorzieningen mogelijk gemaakt. Dit zorgt niet voor een toename of wijziging van het bestaande, totale programma van voorzieningen, woningen en kantoren. Ook blijft de stedenbouwkundige opzet van het deelgebied ongewijzigd en heeft voorgenomen herziening geen gevolgen voor het groen of verkeer en parkeren.

Naast deze wijzigingen worden ook enkele technische en redactionele wijzigingen doorgevoerd, die geen grote ruimtelijke gevolgen hebben. Voorliggend plan herzielt het bestemmingsplan partieel dat op 19 september 2018 is vastgesteld.

### *Begrenzing en indeling*

Het plangebied wordt globaal begrensd door aan de westzijde de Europaboulevard, aan de noordzijde 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 Ringweg A10.

De kavels binnen het plangebied zijn in het vigerende plan 'Zuidas kop Zuidas 2018' geletterd op de wijze zoals weergegeven in de onderstaande afbeelding. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan, alsook in deze voordracht wordt volgens deze letters verwezen naar de desbetreffende kavels. Daarbij wordt opgemerkt dat niet alle kavels onderdeel uitmaken van deze partiële herziening. De inhoudelijke wijzigingen zien op Kavel J, Kavel K en Kavel L. De technische wijzigingen zien op verduidelijkingen en het wegnemen van omissies in de planregels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' en hebben voornamelijk betrekking op Kavel F en Kavel K en het Hoogelandplein.

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022



Figuur 1 Kavelnummers Kop Zuidas

#### *Stedenbouwkundige opzet Kop Zuidas*

Kop Zuidas karakteriseert zich als een gebied waarin twee werelden samenkomen. Zo grenst het gebied aan de zuid- en westzijde aan de grootstedelijke stadscorridor, de A10 en de Europaboulevard met hoogstedelijke bebouwing (Kavel J en K). Aan de noordzijde ligt het tegen de Veluwebuurt met vooral laagbouw en groen gekleurde straten. De overgang tussen deze werelden bepaalt in sterke mate het karakter van Kop Zuidas en is daarmee richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

De stedelijke wand van grote gebouwen op Kavel J (max. programma 24.000 m<sup>2</sup>) en K (max. programma 23.000 m<sup>2</sup>) begeleidt de A10 naar deze entree van de stad. Het zijn voornamelijk gebouwen met gemengde functies en een hoogstedelijk karakter met een maximale bouwhoogte tot 60 meter, passend bij de schaal van de aanliggende grote verkeersaders.

De gebouwen aan de stadscorridor creëren een geluidsluwe omgeving voor de ontwikkelde en nog te ontwikkelen woongebouwen (kavel L) in het midden en aan de noordzijde van Kop Zuidas. Aan de zijde van de buurt zelf is de gevel maximaal 20 meter, waardoor de overgang naar de lagere woonblokken vloeiend verloopt.

#### *Geldend planologisch kader*

Het geldend planologisch kader wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' dat op 19 september 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor de (verdere) ontwikkeling van het deelgebied Kop Zuidas. Het totale programma van het deelgebied bedraagt ruim 200.000 m<sup>2</sup> bvo. Het programma bestaat uit wonen, werken en voorzieningen. Een deel van het gebied is (al) ontwikkeld of is thans in aanbouw.

Dit (huidige) bestemmingsplan maakt op de verschillende kavels naast woon- en kantoorfuncties ook voorzieningen mogelijk met een vestigingsgrootte tot 250 m<sup>2</sup> bvo, waarbij op de eerste en tweede bouwlaag meerdere vestigingen zijn toegestaan.

De algemene vestigingsgrootte van 250 m<sup>2</sup> bvo is niet voldoende om enkele specifieke voorzieningen mogelijk te maken die gewenst zijn in het gebied. Afwijken van dit maximum is noodzakelijk om een bijdrage te leveren en te voldoen aan de opgaven vanuit de stad. Zo dient in het plangebied een 24-uursopvang (woonzorgvoorziening) te worden gerealiseerd. Daarnaast is er in Kop Zuidas behoefte aan eerstelijnszorgvoorzieningen. De trend is dat deze worden

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

gecombineerd, waardoor een buurtgezondheidscentrum ontstaat. Beide maatschappelijke voorzieningen hebben voor realisatie meer ruimte nodig dan 250 m<sup>2</sup> bvo en worden met de voorliggende herziening juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Met het voorliggend plan wordt expliciet slechts één vestiging van beide voorzieningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Zo wordt voorkomen dat meerdere voorzieningen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd.

Een andere gewenste voorziening waar het vigerende plan geen ruimte voor biedt, is de mogelijkheid tot het vestigen van een broedplaats. Het planologisch mogelijk maken van zo'n functie in nieuwbouw, is een stedelijke opgave. Een broedplaats kan niet worden geschaard onder de toegestane functies binnen het gebied, vandaar dat deze functie binnen het bestaande programma wordt toegevoegd. Net als de gewenste maatschappelijke voorzieningen wordt expliciet slechts één vestiging van een broedplaats mogelijk gemaakt binnen het plangebied.

Door niet meerdere of andere voorzieningen mogelijk te maken die afwijken van de maximale 250 m<sup>2</sup> bvo uit het huidige bestemmingsplan, blijven de met dat plan beoogde kleinschalige functies in het gebied voor het overige behouden. Het toelaten van de nieuwe functie voor de broedplaats en het vergroten van de toegestane vestigingsgrootte ten behoeve van een woonzorgvoorziening en een buurtgezondheidscentrum, heeft niet tot gevolg dat het totaalprogramma aan voorzieningen of het totale programma binnen het plan wijzigt. Met de herziening van het bestemmingsplan wordt vastgehouden aan het programma zoals dat is beoogd bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' op 19 september 2018.

---

**Onderbouwing besluit**

*Ad 1a – Kennis te nemen van en te betrekken bij de besluitvorming het positieve advies dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid heeft uitgebracht.*

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuid is in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen over het concept-ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur heeft een conceptadvies voorgelegd aan de stadsdeelcommissie. Op 15 december 2020 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid een positief advies gegeven naar aanleiding van het concept-ontwerpbestemmingsplan.

*Ad 1b – Kennis te nemen van en te betrekken bij de besluitvorming dat er naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening tien zienswijzen zijn ingebracht.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tien ontvankelijke zienswijzen ingediend. Dit wordt verder toegelicht bij beslispunt 3.

*Ad 2 – Kennis te nemen van het collegebesluit van 8 juni 2021 en bij de besluitvorming te betrekken dat het voorliggende bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening past binnen de scope van het MER Zuidas – de Flanken.*

Voor het aangewezen stedelijk gebied Zuidas is een MER opgesteld. Het gebied Zuidas Flanken ligt aan weerszijden van de infrabundel (Rijksweg A10 Zuid, trein, metro en tram) van Amsterdam. Het deelgebied Kop Zuidas maakt deel uit van de Flanken. In het voornoemd MER is beoordeeld of het bestemmingsplan binnen de scope van het MER valt. Omdat het totale maximale programma binnen het deelgebied Kop Zuidas met dit bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, past het voorgenomen bestemmingsplan binnen de scope van het MER, zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten en hoeft om die redenen geen (geactualiseerd of aanvulling op het) MER te worden opgesteld. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat het MER niet ter besluitvorming voorligt.

*Ad 3 – Instemmen met de beantwoording van de zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b.*

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

De tien zienswijzen beslaan meerdere onderwerpen. De gemeenschappelijke deler van de zienswijzen is de onvrede/zorg die wordt geuit over het afwijken van het in de planregels maximaal toegestane bvo van 250 m<sup>2</sup> per vestiging voor die (maatschappelijke) voorzieningen. Met het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening wordt de mogelijkheid gecreëerd om één buurtgezondheidscentrum van 1000 m<sup>2</sup> bvo, één woonzorgvoorziening van 1200 m<sup>2</sup> bvo en één broedplaats van 1000 m<sup>2</sup> bvo te realiseren. Een samenvatting van de participatie en de wijze waarop omwonenden zijn betrokken, is hieronder onder het kopje 'participatie' opgenomen. In de Nota van Beantwoording van de zienswijzen wordt op de zienswijzen gereageerd en wordt een toelichting op de wijzigingen gegeven. Naast dit overkoepelende thema worden in de zienswijzen onder andere ook genoemd: bezonning, geluidbelasting, groenvoorzieningen, detailhandel en verkeer. De zienswijzen hebben op enkele punten geleid tot het verduidelijken van de plantoelichting en tot het corrigeren van een planregel (zie hiervoor de Nota van Wijzigingen). Voor de volledige beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Beantwoording die deel uitmaakt van dit besluit.

*Ad 4 – Het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting met bijlagen, met IMRO-nummer NL.IMRO.0363.K2001BPGST.VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vaststellen.*

Bij de planuitwerking van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is een aantal punten naar voren gekomen die wijziging van het vigerende plan behoeven. Het gaat daarbij om technische wijzigingen en verduidelijkingen van het vigerende plan. Ook wordt de verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan CrossOver op Kavel J met deze herziening ingepast. In het verlengde van die wijziging wordt de gewenste maatvoering van Kavel K verduidelijkt en (grotendeels) in lijn gebracht met Kavel J. Naast deze aanpassingen wordt ook een aantal inhoudelijke wijzigingen mogelijk gemaakt. Deze wijzigingen worden in het onderstaande behandeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het totaalprogramma binnen het gebied met deze herziening niet toeneemt, maar enkel de toegestane vestigingsgrootte wijzigt en een nieuwe functie wordt mogelijk gemaakt (binnen het bestaande programma). Na een beschrijving van de wijzigingen die deze herziening mogelijk maakt, worden onder het onderdeel 'Aandachtspunten' verschillende aspecten uitgelicht waar bij de totstandkoming van het bestemmingsplan extra aandacht aan is besteed.

### **Meer ruimte voor gewenste en noodzakelijke initiatieven**

*Om aan de behoefte van de stad te blijven voldoen wordt van de maximale vestigingsgrootte afgeweken ten behoeve van expliciet/specifiek genoemde voorzieningen. Voor het overige blijft het kleinschalige karakter van voorzieningen behouden.*

De behoefte ontstaat mede door de opgaven vanuit de stad die verschillende voorzieningen verspreid over de stad verlangt. Voor deze voorzieningen is een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bvo niet voldoende. Het opknippen van de voorzieningen in vestigingen van 250 m<sup>2</sup> bvo kan in deze gevallen niet tot een gelijkwaardig functioneel resultaat leiden. Om duidelijk te maken dat het niet de bedoeling is om andere voorzieningen mogelijk te maken dan die voortkomen uit de opgave van de stad en het beleid, wordt slechts één vestiging per specifiek beschreven voorziening toegestaan. De afwijking van de 250 m<sup>2</sup> bvo is daarom vrij beperkt nu meerdere of andere voorzieningen worden uitgesloten. Omwonenden hebben hun zorgen geuit over deze afwijking die met de herziening wordt mogelijk gemaakt. Hier wordt nader op ingegaan onder het onderdeel 'Aandachtspunten'. In het onderstaande wordt beschreven voor welke voorzieningen het plan zal voorzien in een groter maximum bvo m<sup>2</sup>.

*Op Kavel K wordt het mogelijk gemaakt dat er één 24-uursopvang (woonzorgvoorziening) wordt gerealiseerd waarvoor het toegestane maximum bvo van 250 m<sup>2</sup> voor vestigingen van maatschappelijke voorzieningen wordt overschreden tot maximaal 1.200 m<sup>2</sup>.*

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Een 24-uursopvang is een voorziening die bestaat uit een combinatie tussen maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In deze woonzorgvoorziening zullen personen wonen die (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen 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 de functie woonzorgvoorziening, zoals omschreven in het *Strategisch Huisvestingsplan Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen* (SHP, vastgesteld door het college op 5 februari 2019 en door de gemeenteraad 5 april 2019).

Uit het SHP volgt dat uit de referentienorm en vanuit dit spreidingsbeleid twee woonzorgvoorzieningen in de vorm van een 24-uursopvang in Zuidas dienen te landen. In het SHP zijn vervolgens zoekgebieden aangewezen; aan de oost- en westzijde van Zuidas. Naast de zoekgebieden volgen uit het SHP ook verschillende randvoorwaarden om de woonzorgvoorziening met succes te realiseren. Zo staat in het SHP onder andere aangegeven wanneer met de bouw moet worden aangevangen om tijdig te voldoen aan de vraag. Omdat de inzet is dat de bewoners zelfstandig gaan wonen, is een omgeving met andere buurtbewoners essentieel, zo volgt uit het SHP. In een woonwijk hebben de cliënten van de woonzorgvoorziening de mogelijkheid om te werken aan hun zelfredzaamheid. Om dit mogelijk te maken, dient de woonvoorziening onderdeel te kunnen zijn van een woonwijk, zodat de bewoners daar al daadwerkelijk zoveel mogelijk deel vanuit kunnen maken. Omdat Kop Zuidas een woonbuurt is binnen een zoekgebied voor een locatie (oostzijde van Zuidas) waar tijdig een kavel kan worden ontwikkeld om aan de vraag te voldoen, wordt de realisatie van een woonzorgvoorziening met de herziening van het bestemmingsplan expliciet mogelijk gemaakt.

Het vigerende plan laat de functie maatschappelijke dienstverlening reeds toe, maar schrijft voor dat elke vestiging van een maatschappelijke dienstverlening een maximale grootte mag hebben van 250 m<sup>2</sup> bvo, waarbij meerdere vestigingen mogelijk zijn. Omdat de woonzorgvoorziening niet uit meerdere losse vestigingen kan bestaan, maar uit één vestiging (waar zich 30 studio's in bevinden), wordt in een specifieke planregel de maximale vestigingsgrootte ten behoeve van deze voorziening met dit bestemmingsplan vergroot tot 1.200 m<sup>2</sup> bvo.

De grootte en het ontwerp van de woonzorgvoorziening zijn vastgelegd in Richtlijnen voor Programma's van Eisen Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen (vastgesteld door college B&W gemeente Amsterdam 19 november 2019). Hoewel er hier sprake is van één voorziening, bestaat deze voorziening uit 30 eenheden: studio's met eigen keuken en badkamer waarin de bewoners zo zelfstandig mogelijk leven. Daarnaast is een gezamenlijke ruimte en een kantoor voor de begeleiders aanwezig. Naast de bewoners van de voorziening worden vanuit deze locatie ook personen in de buurt begeleid die niet langer in een voorziening hoeven te wonen.

*Op Kavel K wordt een broedplaats met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt.*

Een broedplaats is een functie met ruimten voor ateliers, creatieve, culturele of ambachtelijke bedrijven. Naast ateliers is er ook een gemeenschappelijke ruimte waarin publieksactiviteiten plaats kunnen vinden zoals exposities of optredens. Een broedplaats is op deze locatie gewenst aangezien er in het stadsdeel Zuid/ het grootstedelijke gebied Zuidas weinig (permante) broedplaatsen aanwezig zijn, en de potentiële ruimte hiervoor beperkt is. Ook uit het Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid volgt dat voor broedplaatsen ruimte moet worden gerealiseerd, ook in nieuwbouw. Een broedplaats biedt kansen voor de buurt, aangezien Kop Zuidas wordt ontwikkeld als een gemengd stedelijk gebied, waaraan deze functie een bijdrage kan leveren. De uitgangspunten voor en omvang van de broedplaats zijn gebaseerd op het advies van *Bureau Broedplaatsen*. Om de broedplaats te kunnen realiseren wordt met de herziening de functie culturele voorzieningen toegevoegd aan kavel K voor de vestiging van één broedplaats (met een maximale omvang van 1.000 m<sup>2</sup> bvo).

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

*Op Kavel L wordt het mogelijk gemaakt dat de vestigingsgrootte van de reeds toegestane functie maatschappelijke dienstverlening voor één vestiging maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag bedragen (in plaats van 250 m<sup>2</sup> bvo per vestiging) ten van behoefte een buurtgezondheidscentrum (eerstelijnszorg).*

De referentienorm maatschappelijke voorzieningen toont een behoefte aan voor eerstelijnszorg van circa 400 m<sup>2</sup> bvo in Kop Zuidas. Gezien het verwachte tekort aan betaalbare eerstelijnszorgvoorzieningen in de stad, is het advies om hier ruimte voor op te nemen in het bestemmingsplan. De trend is dat de eerstelijnszorg 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 deze zorg en welzijn op wijkniveau betaalbaar en toegankelijk te houden, is extra ruimte nodig. De gemeente heeft de taak deze ruimte te faciliteren. Het vigerende plan kent voor maatschappelijke dienstverlening een maximum van 250 m<sup>2</sup> bvo per vestiging (waarbij meerdere vestigingen mogelijk zijn). Een minimale omvang van een buurtgezondheidscentrum is 800 m<sup>2</sup> bvo. Om het buurtgezondheidscentrum mogelijk te maken, is daarom een verruiming van de maximale vestigingsgrootte voor deze maatschappelijke dienstverlening benodigd. Met minder oppervlakte kan een buurtgezondheidscentrum niet functioneren. Om de nodige flexibiliteit te geven, wordt opgenomen dat dit buurtgezondheidscentrum maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo mag bedragen.

#### **Behoud van synergie tussen Kavel J en K**

*Op Kavel K wordt voor een gedeelte van het bouwvlak aangesloten bij Kavel J en wordt de maximale dikte van de toren versmald.*

Kavel K ligt in het verlengde van Kavel J. Hiervoor is het bouwplan CrossOver vergund en die vergunning wordt met dit bestemmingsplan meteen ingepast. De kavels hebben een gelijke breedte en gelijke lengte. Voor beide kavels zijn maatvoeringsvlakken opgenomen die de kavels in de lengte opdelen in een vlak met een toegestane bouwhoogte van 21 meter en een vlak met een toegestane bouwhoogte van 30 meter. De breedte van deze maatvoeringsvlakken is voor beide kavels gelijk. Omdat de breedte van de maatvoeringsvlakken voor Kavel J enigszins is gewijzigd, worden de maatvoeringsvlakken op Kavel K op eenzelfde wijze aangepast om zo de synergie tussen de kavels te behouden. Omdat het gaat om een verschuiving van de maatvoeringsvlakken van circa één meter, zijn de ruimtelijke effecten en impact op de omgeving afwezig.

Het vigerende plan staat een toren toe van 60 meter over de gehele breedte van het bouwvlak op het (zuid)oostelijk deel van Kavel K aan de zijde van de A10. Bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan 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 wordt voorbereid, 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 dat bij de gegeven hoge dichtheden gewenst is.

#### **Aansluiting op nabije omgeving**

*Er wordt meer ruimte gecreëerd tussen het werkterrein van Zuidasdok en Kavel K door het verplichten van een setback in de bebouwing.*

Het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' grenst in de zuidelijk punt van het plangebied aan de grens van het Tracébesluit Zuidasdok. Daar is een bouw- en werkterrein reservering voor het project Zuidasdok voorzien. Gezien de nabije ligging van het bouwvlak van Kavel K tot de plangrens, wordt in het bestemmingsplan een verplichte setback (een terugliggend deel van de

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

gevel) voorgeschreven op de eerste twee bouwlagen bovengronds en de bouwlaag ondergronds. Deze setback zorgt ervoor dat voldoende ruimte blijft bestaan voor langzaam rijdend verkeer tijdens de bouw van Zuidasdok. De setback is minimaal 8 meter hoog en maximaal 10 meter hoog gerekend vanaf het maaiveld.

### **Technische en redactionele wijzigingen**

Deze wijzigingen zien op verduidelijkingen en verbeteringen (ten opzichte) van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Hoewel deze wijzigingen geen ruimtelijke gevolgen met zich meebrengen worden ze hier voor de volledigheid toch genoemd.

#### *Detailhandel*

In artikel 15.1 is aan de bestemmingsomschrijving van Wonen – 2 ten onrechte niet de functie detailhandel toegevoegd. Een van de adressanten van de zienswijzen heeft daar op gewezen. Uit de toelichting bij en overige regels (ook binnen het artikel) van het vigerende plan wordt duidelijk dat het opnemen van deze functie wel was bedoeld. Deze functie wordt met de herziening dan ook toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van artikel 15.1 van de planregels.

#### *Bouwvlakken*

Op de verbeelding van het vigerende plan ontbreekt op sommige kavels een aanduiding van een bouwvlak. Die kavels beschikken wel over een bestemmingsvlak. Met de herziening van de regels wordt voor deze kavels aan de planregel een regel toegevoegd waardoor het bestemmingsvlak tevens het bouwvlak is.

#### *Sportvoorzieningen*

Op meerdere kavels binnen Kop Zuidas zijn in de bestaande bebouwing sportvoorzieningen gevestigd. Sportvoorzieningen worden met de herziening expliciet toegevoegd aan de begripsbepaling van 'consumentverzorgende dienstverlening'. De wijziging van de begripsbepaling dient slechts als verduidelijking en brengt geen inhoudelijke wijziging voor de reikwijdte van het begrip met zich mee.

#### *Terrassen op het Hogelandplein*

- Onderbreking terrassen door fietspad

Op het Hogelandplein wordt aangrenzend aan de bebouwing in het thans vigerende bestemmingsplan in terrassen voorzien. De bebouwing op deze kavel (Kavel F) wordt met een fietspad van het Hogelandplein gescheiden. De herziening van het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat aan de overzijde van het fietspad een terras kan worden geëxploiteerd.

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt het reeds vergunde terras onder de onderdoorgang van Kavel F (gemengd – 2) expliciet planologisch mogelijk gemaakt. Dit terras is gewenst en beoogd maar op basis van de vigerende planregels formeel niet toegestaan.

- Maximale diepte terrassen Hogelandplein

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt voor de terrassen op het Hogelandplein een maximale diepte voorgeschreven van drie meter. Dit is in overeenstemming met het inrichtingsplan voor het plein. Door deze diepte vast te leggen in de planregels wordt geborgd dat op het plein ook ruimte overblijft om te verblijven.

#### *Aanduidingen parkeergarages*

Op de verbeelding bij het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' ontbreekt ten onrechte de aanduiding 'parkeergarage' tussen Kavel J en Kavel K waar de parkeergarages onder deze kavels met elkaar verbonden *kunnen* worden. Met deze herziening worden deze aanduidingen toegevoegd.

### **Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Naast de wijziging die voortkomt uit de zienswijzen, is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd in de regels. De wijzigingen zien onder meer op, het verwerken de regels uit het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', het verwerken van onjuiste verwijzingen en het aanscherpen en verduidelijken van bepaalde planregels.

Voor de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de bijgevoegde Nota van Wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

*Ad 5. Geen exploitatieplan vast te stellen.*

Ingevolge de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen (artikel 6.12 Wro). De gemeente Amsterdam is in dit geval volledig eigenaar van de gronden, waarmee het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd in de zin van de Wro. Het kostenverhaal is verzekerd via het uitgeven van de gronden in erfpacht. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

#### **Aandachtspunten**

- *Stedelijke kaders*

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- *Zorgen over de voorzieningen*

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is met de omwonenden geparticipeerd. Hier is onder andere uitgekomen dat de grootte van voorzieningen beperkt diende te worden. Daardoor is in de regels van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' een maximum vestigingsgrootte van 250 m<sup>2</sup> bvo opgenomen voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening en horeca voor de Kavels J, K en L. Op deze regel bestaat een uitzondering die een horecavestiging tot een maximum bvo van 500 m<sup>2</sup> bvo mogelijk maakt op Kavel J. Grotere voorzieningen werden destijds verder niet voorzien.

Hoewel het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' relatief kort geleden is vastgesteld, is na het vaststellen van dit bestemmingsplan duidelijk geworden dat er meer behoefte is aan specifieke (zorg)voorzieningen binnen de stad. En deze voorzieningen vereisen een grotere vestigingsgrootte dan de in beginsel voorgeschreven 250 m<sup>2</sup> bvo. Een nadere beschrijving van de aanleiding en de manier waarop de herziening deze voorzieningen mogelijk maakt, is gegeven onder het onderdeel 'Meer ruimte voor gewenste en noodzakelijke initiatieven'.

Het is duidelijk dat de schaarse ruimte in de stad kan leiden tot een spanningsveld tussen de behoefte van de verschillende gebruikers van de stad. Tijdens de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is gebleken dat omwonenden vrezen dat de voorziene initiatieven niet passen in Kop Zuidas en dat het afwijken van de vestigingsgrootte leidt tot een verlies van het buurtgevoel in het gebied. Er kan volgens de bewoners niet worden afgeweken van de beoogde beperkte grootte van voorzieningen in de plint. Hoewel het belang van de voorzieningen en de opgaven vanuit de stad door omwonenden niet wordt ontkend, weegt dit volgens de bewoners niet op tegen het belang dat omwonenden hechten aan het behoud van de maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo van de voorzieningen.

Bij de totstandkoming van de herziening zijn alle belangen betrokken en de intentie is geweest de schaarse ruimte zo goed en gelijkwaardig te verdelen. Daarom is gepoogd de bewoners zoveel mogelijk tegemoet te treden door slechts voor drie specifiek omschreven voorzieningen een afwijking van de maximum vestigingsgrootte toe te staan ten behoeve van één vestiging. Dit betekent dat geen andere voorzieningen dan de drie in de planregels specifiek omschreven voorzieningen gerealiseerd kunnen worden en ook niet meerdere vestigingen per omschreven voorziening geoorloofd zijn.

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Met omwonenden is uitvoerig contact geweest over de gevolgen van de herziening, met name over de woonzorgvoorziening waar de zorgen en vragen zich vooral op toespitsen. Het is begrijpelijk en terecht dat een buurt zich zorgen maakt over de komst van een dergelijke voorziening. Daarom is ook ingestoken om hier ruim aandacht aan te schenken en transparant over te informeren. Het vele contact heeft er helaas niet toe kunnen leiden dat alle zorgen en bezwaren weg zijn genomen. Een nadere beschrijving van dit contact is te lezen onder het onderdeel 'Participatie'. Ook in de Nota van Beantwoording Zienswijzen die onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt gereageerd op zienswijzen en zorgen van omwonenden.

- *Woonzorgvoorziening*

In het bestemmingsplan wordt expliciet een woonzorgvoorziening mogelijk gemaakt in Kavel K als onderdeel van de functie maatschappelijke dienstverlening. Deze woonzorgvoorziening is een 24-uursopvang die bestaat uit een combinatie tussen maatschappelijke opvang en beschermd wonen. In deze woonzorgvoorziening wordt aan kwetsbare bewoners (voormalig dak- en thuislozen) een persoonlijk traject geboden dat hen helpt een stabiel bestaan op te bouwen met het doel om uiteindelijk (weer) zelfstandig te gaan wonen.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gebleken dat omwonenden zich zorgen maken over de komst van een woonzorgvoorziening en de belastbaarheid van de buurt, gelet op de reeds bestaande voorzieningen. Daarom zijn de bestaande voorzieningen binnen het plangebied en de omliggende buurten nogmaals in kaart gebracht om te bekijken of de zorgen dat hiermee de buurt overbelast zou raken worden gedeeld en of het plan bijsturing behoeft. Naast de geplande woonzorgvoorziening is in het deelgebied Kop Zuidas nog één zorgvoorziening: de vestiging van Cordaan (Zuidoever). In Zuidoever zijn appartementen gevestigd voor ouderen met een zware zorgvraag (somatische klachten of dementie). De ouderen in de Zuidoever gaan niet zelfstandig naar buiten. Dat is gezien hun medische situatie helaas niet mogelijk. Als de bewoners naar buiten gaan, dan gebeurt dat onder begeleiding.

De naastgelegen Veluwebuurt is voornamelijk een woonbuurt waar twee zorgvoorzieningen zijn gevestigd. In het Judith van Swethuis wonen psychiatrische patiënten die niet meer behandeld (kunnen) worden. Ook deze bewoners komen niet zelfstandig in het deelgebied. Daarnaast is er De Wereldboom. Dit is een school voor speciaal basisonderwijs en biedt onderwijs, opvang en ondersteuning aan kinderen in de leeftijd van 0 t/m 12 jaar. Er zijn over beide voorzieningen geen klachten uit de buurt bekend.

Het bovenstaande is voorgelegd aan directie Onderwijs, Jeugd en Zorg. Op basis van het bovenstaande geven de aard van de voorzieningen geen aanleiding te veronderstellen dat de genoemde zorgvoorzieningen gezamenlijk de draagkracht van het deelgebied Kop Zuidas en de Veluwebuurt te boven gaan. Ook de wisselwerking tussen de bovengenoemde zorgvoorzieningen (inclusief de woonzorgvoorziening in Kavel K) onderling en de buurt afzonderlijk, is naar verwachting minimaal of afwezig. De afstand tussen de verschillende locaties is relatief groot en de bewoners van de bestaande zorgvoorzieningen zijn intern gericht. Daarnaast worden de toekomstige bewoners van de geplande woonzorgvoorziening begeleid om in een woonbuurt te wonen.

Omwonenden hebben voorts voorgesteld om de woonzorgvoorziening elders binnen het zoekgebied (oostzijde van Zuidas) te realiseren. Dit is echter niet mogelijk gelet op de gestelde randvoorwaarden voor de vestiging van een woonzorgvoorziening, zoals ook benoemd onder het onderdeel 'Meer ruimte voor gewenste en noodzakelijke initiatieven'.

Een belangrijke vereiste is dat de voorziening gelegen is in een rustige woonbuurt waarvan de bewoners van de voorziening een onderdeel zijn, wat hen zal helpen weer zelfstandig te kunnen wonen. De andere gebieden die in het oostelijke deel van Zuidas liggen, voldoen niet aan deze randvoorwaarde. Het deelgebied RAI omvat alleen de RAI en is geen woongebied. Het deelgebied Vivaldi (waaronder kavel 13) betreft voornamelijk kantoren en is daarmee evenmin een woongebied. Voor het deelgebied Ravel geldt dat er wordt gewerkt aan de ontwikkeling tot een woongebied.

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Deze ontwikkeling bevindt zich echter nog in de planfase. Gezien de in het SHP opgenomen planning, duurt het te lang voordat hier sprake is van een woonwijk waarbinnen de bewoners van de woonzorgvoorziening dezelfde kansen krijgen als in het deelgebied Kop Zuidas.

Gelet op de andere deelgebieden aan de oostzijde van Zuidas (RAI, Vivaldi of Ravel) is Kop Zuidas behalve een geschikte ook de enige mogelijke keuze om deze voorziening te realiseren.

- *Broedplaatsen*

Uit het vastgesteld Amsterdams atelier- en broedplaatsenbeleid 2019 - 2022 volgt dat voor broedplaatsen ruimte moet worden gerealiseerd, ook in nieuwbouw. In het bestemmingsplan wordt het daarom mogelijk gemaakt dat een broedplaats van 1.000 m<sup>2</sup> zich in Kavel K mag vestigen. Met de broedplaats wordt ook een bijdrage geleverd aan de aanwezigheid en zichtbaarheid van kunst en cultuur zoals dit ingevolge de Visie Zuidas 2016 moet worden nagestreefd om karakter en identiteit aan het stadsgebied te geven.

- *Buurtgezondheidscentrum*

Uit de referentienormen en het voorzieningenmodel volgt dat er behoefte van circa 400 m<sup>2</sup> bvo is binnen Kop Zuidas aan eerstelijnszorg. Om in deze behoefte te voorzien en tegelijkertijd efficiënt gebruik te maken van ruimte met een breed aanbod aan zorgaanbieders wordt een buurtgezondheidscentrum mogelijk gemaakt. In een buurtgezondheidscentrum kunnen meerdere zorgaanbieders de krachten bundelen. Daarbij gaat het niet alleen om samenwerkingen op medisch gebied maar ook op ruimtelijk gebied. Om optimaal te functioneren, is voor een buurtgezondheidscentrum ten minste een bvo van 800 m<sup>2</sup> bvo nodig. In het bestemmingsplan is daarom gekozen voor een metrage van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo waarbij flexibiliteit wordt geboden voor de inpassing binnen de eerste twee bouwlagen van Kavel L. Met een omvang van 1.000 m<sup>2</sup> bvo kunnen gemeenschappelijke functies binnen een buurtgezondheidscentrum, zoals een wachtkamer en een receptie, gedeeld worden door de verschillende gebruikers. Het wijkgerichte karakter gaat door het diverse aanbod aan (kleinschalige) zorgaanbieders niet verloren: het buurtgezondheidscentrum is er voor de directe bewoners en niet voor bewoners aan de andere kant van Amsterdam.

- *Geen wijziging in programma*

Het bestemmingsplan brengt, zoals hierboven reeds aangegeven, geen wijzigingen met zich mee in de maximale omvang van de verschillende functies (wonen, kantoor, voorzieningen) of de woningbouwsegmentering. Het totale programma blijft ongewijzigd.

- *Zuidasdok*

De zuidwestzijde van het bestemmingsplan grenst aan het plangebied van het Tracébesluit Zuidasdok. De ontwikkelingen van deelgebied Kop Zuidas staan de uitvoering van Zuidasdok niet in de weg. Om er voor te zorgen dat ruimte blijft bestaan voor langzaam rijdend verkeer en werkterreinen, is een verplichte setback voorgeschreven daar waar het bouwvlak van Kavel K het dichtst bij de grens van het Tracébesluit ligt.

- *Verkeer en parkeren*

In het gebied worden geen parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd. Parkeervoorzieningen moeten ondergronds en onder de kavels worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor fiets- en scooterparkeerplaatsen. Het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' schrijft voor de verschillende toegestane functies binnen het plangebied parkeernormen voor. Hierbij worden aparte normen gegeven voor woningen, kantoren en de meeste overige voorzieningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het wijzigen van de toegestane vestigingsgrootte van de functies, heeft geen gevolgen voor de te verwachten verkeers- en parkeerdruk binnen het plangebied. Bij het berekenen van de te verwachten verkeer- en parkeerdruk wordt gekeken naar

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

het totale voorziene programma en wordt de toegestane vestigingsgrootte voor deze functies niet betrokken. Voor de nieuwe functie culturele voorzieningen wordt aangesloten bij de in het plan gehanteerde parkeernorm voor de overige voorzieningen in het gebied, waardoor ook hier geen negatieve gevolgen zijn te verwachten. Hiermee wordt ook niet afgeweken van de Nota Parkeernormen Auto waarin voor voorzieningen maatwerk wordt voorgeschreven.

- *Duurzaamheid*

In het bestemmingsplan zijn geen specifieke regels opgenomen die gaan over duurzaamheid. Stedelijke kaders hebben vaak rechtstreekse werking, zodat een regeling in het bestemmingsplan geen meerwaarde biedt. Stedelijke kaders zijn leidend. Onlangs is de website <https://duurzaamontwikkelen.amsterdam/> gelanceerd waaruit de stedelijke kaders duidelijk blijken.

Duurzaamheidseisen voor het gebied of een specifieke kavel worden gesteld in de toekomstige bouwenveloppen. Op die manier kunnen de laatste duurzaamheidseisen worden uitgevraagd aan de ontwikkelende partij. Het bestemmingsplan sluit hierop aan.

- *Water*

Een van de technische wijzigingen van dit bestemmingsplan is dat de parkeergarages onder Kavels J en Kavel K ondergronds aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Deze koppeling was met het vorige plan al voorzien, maar was niet als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Met deze herziening wordt dat verduidelijkt. Omdat bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' zowel de realisatie van de parkeergarages als de koppeling al was beoogd, is bij dat bestemmingsplan ook al onderzoek gedaan naar de gevolgen van de parkeergarage op de grondwaterstand. Uit dit onderzoek volgt dat er geen structureel nadelige gevolgen zijn te verwachten van de parkeergarages of de verbinding hiertussen.

Op 7 oktober 2021 is het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van dat plan is te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. In het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018, 1<sup>e</sup> herziening zijn de regels van het paraplubestemmingsplan opgenomen zodat deze regels hun werking behouden.

- *Wijziging bebouwing*

Daar waar een geringe toename in de toegestane omvang van de bebouwing op Kavel J en Kavel K is voorzien, zijn geen noemenswaardige gevolgen te verwachten voor het windklimaat, de bezonning en de geluidbelasting binnen het gebied. De versmalling van de zuidelijke toren van Kavel K leidt juist tot een verbetering ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. De wijzigingen zorgen er verder ook niet voor dat sprake is van een verhoging van de maximale bouwvolumes in het plan. Er zijn daarom ten opzichte van het vigerende plan geen gevolgen voor de luchtvaart en er hoeft daarom niet opnieuw bezien te worden of een eventuele strijd met het Luchthavenindelingbesluit bestaat. Tot slot wordt verwezen naar de bestaande nadere eisenregeling in het vigerende plan met betrekking tot hoogbouw die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om nadere eisen te stellen aan bouwplannen ter voorkoming of beperking van windhinder.

- *Geluid*

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting binnen het plangebied. In verband met de overschrijding van de toegestane geluidbelasting op de gevel van woningen is destijds een hogere waarde besluit vastgesteld. De woonzorgvoorziening die met deze herziening wordt mogelijk gemaakt, is ook een geluidgevoelig object. De woonzorgvoorziening wordt aan de kopse kant van Kavel K geprojecteerd. Op deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Het is daarom niet nodig om hogere waarden vast te stellen om de woonzorgvoorziening te realiseren. Om te verzekeren

## Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

dat de woonzorgvoorziening niet elders in de bebouwing wordt gerealiseerd zal deze eis worden opgenomen in de tender.

- *MER Zuidas – de Flanken*

In het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018' is uitgebreid ingegaan op de uitgevoerde milieueffectrapportage. Daarin is geconcludeerd dat het MER Zuidas-de Flanken niet leidt tot bijzondere aandachtspunten voor het bestemmingsplan 'Zuidas Kop Zuidas 2018'. Met deze herziening van dat bestemmingsplan is dit niet anders nu het totale programma niet wijzigt.

- *Natuur*

De ruimtelijke wijzigingen die het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zuidas kop Zuidas 2018' zien op kleine afwijkingen in de bebouwing. Met de herziening wordt ten opzichte van dat bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt waardoor gevolgen voor natuur uitblijven. Ook voor het overige heeft de herziening van het bestemmingsplan geen gevolgen voor de stikstofdepositie in Natura-2000 gebieden.

- *Externe veiligheid*

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen de grenswaarden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen in acht te worden genomen. In de toelichting van het vigerende plan is een aanvaarding van het groepsrisico opgenomen. In dit kader heeft de brandweer Amsterdam-Amstelland advies gegeven. Het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid Amsterdam geeft aan dat de afweging voor een overschrijding van de oriëntatiewaarde als specifiek beslispoint aan het bestuur wordt voorgelegd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidas Kop Zuidas 2018 is het groepsrisico door de gemeenteraad reeds aanvaardbaar geacht. De ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maken, leiden niet tot een wijziging van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Aanvaarding van het groepsrisico is daarom bij de herziening van dit bestemmingsplan geen beslispoint.

- *Kostenverhaal en planschade*

Op basis van artikel 6.12 van de Wro dient in beginsel een exploitatieplan te worden opgesteld. De gemeente Amsterdam is in dit geval volledig eigenaar van de gronden, waarmee het kostenverhaal reeds anderszins is verzekerd in de zin van de Wro. Het kostenverhaal is verzekerd via het uitgeven van de gronden in erfpacht. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

Uit de planologische vergelijking van de oude en nieuwe situatie blijkt dat er geen negatieve effecten zijn. Er is geen risico op planschade.

- *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. De aanwijzing op basis van de Crisis- en herstelwet dient bij het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan te worden aangegeven. Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden dienen te worden opgenomen en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

### **Participatie**

De Algemene inspraakverordening heeft als uitgangspunt dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uniforme (openbare) voorbereidingsprocedure (UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen worden daarom niet opgesteld voor inspraak, maar doorlopen de wettelijke zienswijzenprocedure.

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

De grootste inhoudelijke wijziging van het bestemmingsplan is het opnemen van de 24-uursopvang (woonzorgvoorziening), broedplaats en gezondheidscentrum. Omdat met name vragen van bewoners binnen dit gebied werden verwacht over de precieze invulling van de woonzorgvoorziening is op 24 november 2020 een (digitale) informatieavond georganiseerd. Tijdens deze informatieavond is gesproken over de komst van de woonzorgvoorziening en zijn buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om vragen over de komst en invulling hiervan te stellen. Direct hierna, op 8 december 2020 heeft een tweede gesprek plaatsgevonden. Verder heeft de verantwoordelijk wethouder gesproken met de Bewonersvereniging De Mirandabuurt. Ook is een gesprek georganiseerd met de beoogd exploitant van de woonzorgvoorziening en vinden er (structurele) overleggen plaats tussen de Bewonersvereniging De Mirandabuurt en de leden van de projectgroep Kop Zuidas.

Naar aanleiding van deze informatieavond zijn er door de Bewonersvereniging De Mirandabuurt twee brieven naar de gemeenteraad gezonden. De brieven zijn beantwoord. Ook heeft de Bewonersvereniging een zienswijze ingediend ten aanzien van de ontwerpbestemmingsplannen voor het deelgebied Vivaldi en het deelgebied Ravel omdat die deelgebieden volgens de Bewonersvereniging een goed alternatief zijn voor het realiseren van zo'n woonzorgvoorziening. De zienswijzen zijn betrokken bij de vaststelling van de desbetreffende bestemmingsplannen. Tegen beide bestemmingsplan is inmiddels beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan tijdens de informatieavond nog niet openbaar was, bleef de informatie die daar werd gedeeld algemeen. Na het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan zijn de betrokkenen, in aanvulling op de wettelijke publicatie, per brief over de herziening van het bestemmingsplan geïnformeerd. Om het bestemmingsplan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden is in een van de eerste weken van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een digitaal spreekuur georganiseerd. Daarmee werd ook tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Dagelijks Bestuur en de Stadsdeel Commissie van het stadsdeel Zuid waarbij om extra aandacht is gevraagd met betrekking tot de communicatie.

Door de Bewonersvereniging De Mirandabuurt zijn sinds de informatieavond twee Wob-verzoeken ingediend. Deze verzoeken zien met name op informatie waaruit blijkt hoe tot de beslissing is gekomen de woonzorgvoorziening in Kavel K in het deelgebied Kop Zuidas te realiseren. Passages uit de verstrekte documenten zijn door de bewonersvereniging gebruikt om hun ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan te onderbouwen. Het lijkt erop dat niet alle verstrekte informatie goed kon worden geplaatst of juist geïnterpreteerd. Daarom is geprobeerd om in de beantwoording aandacht te besteden aan het wegnemen van de nog bestaande onduidelijkheden. In de Nota van Beantwoording is een afschrift van deze zienswijze opgenomen. De nota zelf is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt daar onderdeel van uit.

---

**Financiële onderbouwing**

**Conclusie**

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

---

**Geheimhouding**

N.v.t.

---

**Welke stukken treft u aan**

Voordracht voor de raadsvergadering van 26 januari 2022

Meegestuurd

| Registratienr. | Naam                                                                               |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| AD2021-136375  | 1. Advies Stadsdeel Zuid.pdf (pdf)                                                 |
| AD2021-136373  | 2. NvB Zienswijzen bp Zuidas Kop Zuidas 1e herziening -def.pdf (pdf)               |
| AD2021-136374  | 3. NvW bp Zuidas Kop Zuidas 1e herziening -def.pdf (pdf)                           |
| AD2021-136376  | 4a. Verbeelding - NL.IMRO.0363.K2001BPGST-VGo1.pdf (pdf)                           |
| AD2021-136377  | 4b. Zuidas Kop Zuidas 2018, 1e herziening_vastgesteld_1_Regels.pdf (pdf)           |
| AD2021-136378  | 4c. Zuidas Kop Zuidas 2018, 1e herziening_vastgesteld_1_Toelichting.pdf (pdf)      |
| AD2021-136379  | 4d. Zuidas Kop Zuidas 2018, 1e herziening_vastgesteld_1_Bijlagen.pdf (pdf)         |
| AD2021-138124  | 5. Ingediende zienswijzen gebundeld en geanonimiseerd.pdf (pdf)                    |
| AD2021-138125  | 6. VERTROUWELIJK Ingediende zienswijzen, gebundeld.pdf (pdf)                       |
| AD2021-138126  | 7. VERTROUWELIJK NvB Zienswijzen bp Zuidas Kop Zuidas 1e herziening -def.pdf (pdf) |
| AD2021-122519  | Gemeenteraad Voordracht (pdf)                                                      |

Ter Inzage

| Registratienr. | Naam |
|----------------|------|
|----------------|------|

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Anneke Gout, Projectmanager Zuidas, a.gout@amsterdam.nl, 06 – 24 83 13 15 Tanne van Wissen, Ruimte & Duurzaamheid, t.vanwissen@amsterdam.nl, 06 – 12 26 22 20