



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van wijzigingen

Uitwerkingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste
uitwerking)

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders stelt het uitwerkingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking) gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan zoals dat gedurende de door de wet gestelde termijn voor zes weken ter inzage heeft gelegen.

Voorgestelde wijziging planregels en verbeelding uitwerkingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking).

Tekst (vetgedrukt) = tekst die is toegevoegd ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan.

~~Tekst~~-(doorgehaald) = tekst die is verwijderd ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan.

I. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

1. Artikel 1 Begrippen wordt als volgt gewijzigd:

(...)

1.3 bed & breakfast

Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

1.4 beleidsregel

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

1.9 deklaag

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

1.12 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

1.13 kelder

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

1.14 kort parkeren

Parkeren ten behoeve van op/afhalen en wegbrengen en taxistandplaatsen.

1.15 ondergeschikte detailhandel

1.16 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijk voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.17 peil als bedoeld in 1.17

a. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

1.18 plan

Het uitwerkingsplan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking)', met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2102BPGST-~~OW~~**VG**01 van de gemeente Amsterdam vervat in de verbeelding en planregels.

1.20 verbeelding

Verbeelding van het ~~bestemmings~~**uitwerkings**plan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook (eerste uitwerking)' gemeente Amsterdam (NL.IMRO.0363.K2102BPGST-~~OW~~**VG**01).

1.21 woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

Reden wijziging:

- Er is een aantal begrippen toegevoegd en de nummering is aangepast. Het toevoegen van de begrippen onder 1.4, 1.9, 1.13 en 1.17 houdt verband met het verwerken van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.
- Het toevoegen van de begrippen onder 1.3, 1.12, 1.16 en 1.21 houdt verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten en bed & breakfast niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.
- Met het toevoegen van het begrip onder 1.14 wordt toegelicht wat onder kort parkeren wordt verstaand.
- De andere wijzigingen hebben betrekking op de vernummering vanwege het toevoegen van enkele begripsbepalingen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

1. Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 3 Gemengd-**1**

Reden wijziging:

Om verwarring te voorkomen met de functie Gemengd in het moederbestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook is de functie gewijzigd in Gemengd-1.

2. Lid 3.1, Bestemmingsomschrijving wordt als volgt gewijzigd:

In de aanhef: De voor Gemengd-**1** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

- b. ~~wonen~~ **het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning**, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
(...)

Reden wijziging:

- Aanhef: Vernummering van de functie Gemengd-1.
- Sub b: Deze wijziging houdt verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.

3. Lid 3.2 Bouwregels wordt als volgt gewijzigd:

(...)

a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. (...);
2. minimale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven, waarbij geldt dat deze minimale bouwhoogte niet op het volledige oppervlak van het bestemmingsvlak hoeft te worden gerealiseerd, maar deze minimale bouwhoogte wel aanwezig moet zijn over de gehele breedte van het bestemmingsvlak, en mag aflopen richting de bestemmingen Groen-**1**, Verkeer – 1 en Verkeer - 2.
3. (...)
9. (...)
10. Iedere ~~woning~~ **woonruimte** dient te beschikken over ten minste een stille zijde;
11. overschrijding van de bestemmingsgrenzen van de bestemming Gemengd-**1** is aan de zuid- en oostzijde van het bestemmingsvlak toegestaan (binnen de bestemmingen Verkeer – 1 en Verkeer - 2) ten behoeve van balkons, loggia's en luifels vanaf de tweede bouwlaag met 1 meter.

b. (...)

c. (...)

d. (...)~~e. Voor ondergrondse (delen van) gebouwen geldt:~~

- ~~1. dat deze pas mogen worden gerealiseerd (en een omgevingsvergunning pas wordt verleend) als met een geohydrologisch rapport is aangetoond dat het ondergrondse (deel van het) gebouw grondwaterneutraal kan worden gebouwd als bedoeld in artikel 1, lid 1.11;~~
- ~~2. een maximale bouwdiepte van 3 bouwlagen.~~

- e. Gebouwde autoparkeervoorzieningen zijn toegestaan:
1. ondergronds, waarbij geldt dat de gebouwde parkeervoorzieningen niet rechtstreeks op de Gustav Mahlerlaan, in de openingen zoals bedoeld in lid 3.2, sub a, onder 7, of op de bestemming Groen-1 mogen worden ontsloten;
 2. bovengronds, uitsluitend aan de noord- of oostzijde van de bestemming Gemengd-1. Hierbij geldt dat de bovengrondse autoparkeervoorzieningen niet mogen grenzen aan de bestemming Groen-1.
- f. Voor fietsparkeren gelden de volgende bepalingen;
1. fietsparkeervoorzieningen dienen inpandig te worden gerealiseerd;
 2. fietsparkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan;
 3. de toegang tot fietsparkeervoorzieningen mag niet grenzen aan de bestemming Groen-1.
 4. **Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in** de nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter' van 19 maart 2018. ~~dient in acht te worden genomen.~~ Indien deze nota wijzigt gedurende de periode dat dit uitwerkingsplan geldt dan dient rekening te worden gehouden met de op dat moment geldende normen.
- g. (...)

Reden wijziging:

- Sub a.2, a.11, f.1, f.2 en g.3 houdt verband met de vernummering van de functie Gemengd-1 en Groen-1.
- Sub a.10 houdt verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.
- Sub e: Het vervallen van onderdeel e houdt verband met het verwerken van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Hierdoor geldt er ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' een algemeen verbod om kelders te bouwen.
- Sub f. 4: De dynamische verwijzing naar de Nota parkeernormen Fiets en Scooter is verduidelijkt.

4. Lid 3.4 Nadere eisen wordt als volgt gewijzigd:

(...)

b. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde **woonruimten** ~~woningen~~. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.

(...)

d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan (de constructie van) bouwplannen met betrekking tot het beperken van trillingshinder als gevolg van het treinverkeer op de geprojecteerde ~~woningen~~ **woonruimten**. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar trillingen als gevolg van het bestaande treinverkeer aan hen te overleggen.

Reden wijziging:

Het wijzigen van woning in woonruimten houdt verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.

5. Lid 3.5. Specifieke gebruiksregels wordt als volgt gewijzigd:

(....)

c. Op de eerste bouwlaag grenzend aan de bestemming Groen-**1** zijn functies als bedoeld in lid 3.1, sub c tot en met ~~j-k~~, niet toegestaan. Een uitzondering op deze regel geldt ter plaatse van de algemene functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'. Ter plaatse van deze functieaanduiding mag op de eerste bouwlaag grenzend aan de bestemming Groen-**1** maximaal 25 strekkende meter, waarvan maximaal 5 meter aan de noordzijde van de bestemming Groen-**1**, worden gebruikt voor de functie kantoor.

(...)

e. Op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de **functieaanduiding** 'specifieke ~~bouw-vorm van gemengd - 2~~ aanduiding - 5' (zuidoosthoek), is de functie kantoor, **consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening, sportvoorziening en woonruimte, met uitzondering van entrees ten behoeve van woonruimten**, niet toegestaan.

h. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 3.1, sub b tot en met j, geldt dat:

1. voor ~~wonen~~ **woonruimte** gezamenlijk met de bestemming Gemengd uit het bestemmingsplan

'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook' een maximum brutovloeroppervlakte van 127.500 m² geldt, met een maximum van 2.750 woningen;

(..)

g. Hoofdentrees mogen niet grenzen aan de bestemming Groen-**1**, met uitzondering van hoofdentrees van ~~woningen~~ **woonruimten**.

(...)

~~k. Ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 5' geldt dat, als de bebouwing daar wordt gebruikt, minimaal 75 m² moet worden gebouwd ten behoeve van de functie horeca III of horeca~~

~~IV.~~ **Op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de 'specifieke vorm van gemengd - 3', is de functie kantoor niet toegestaan.**

l. Met betrekking tot autoparkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. parkeren is uitsluitend toegestaan in gebouwde parkeervoorzieningen;
- b. voor het benutten van **woonruimte** ~~wonen~~ geldt een parkeernorm van maximum 1 parkeerplaats per woning, waarbij geldt dat deze parkeervoorzieningen uitsluitend voor de functie **benutten van woonruimte** ~~wonen~~ mogen worden gebruikt;
- c. voor kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlakte, waarbij geldt dat deze parkeervoorzieningen ook ten behoeve van de functies in artikel 3, lid 3.1, onder d tot en met j, mogen worden gebruikt.
- d. voor de functies als genoemd in artikel 3, lid 3.1, onder d tot en met j, geldt dat geen exclusieve parkeerplaatsen mogen worden gebruikt.

~~m. Het bepaalde onder l, is niet van toepassing op parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren.~~

m. Ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen - uitgesloten' is de functie als bedoeld in lid 3.1 onder b niet toegestaan.

n. 1. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.

2. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.

Reden wijziging:

Sub c en : Deze wijzigingen houden verband met de vernummering van de functie Gemengd-1, Groen-1 en Verkeer-3. Verder is de verwijzing naar lid 3.1, sub c tot en met j gewijzigd naar k, om te verduidelijken dat ondergeschikte detailhandel hier ook niet is toegestaan.

Sub e/k: Om te sturen op een levendige plint was in de zuidoosthoek een voorwaardelijke verplichting opgenomen om op de eerste bouwlaag minimaal 75m² horeca te realiseren. Deze verplichting komt te vervallen. Daarvoor in de plaats wordt via een functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-2' bepaalde functie uitgesloten op eerste bouwlaag. Door alleen functie toe te staan die bijdragen aan een levendige plint ontstaat er meer vrijheid om de plint levendig in te vullen, maar komt het verplichtende karakter om hier in ieder geval horeca te realiseren te vervallen.

Sub i, g, l en n: Deze wijzigingen houden verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.

Sub k: Onbedoeld was in de regels de functie kantoor op de eerste bouwlaag hier niet uitgesloten. Middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3' is dit hersteld.

Sub m: Binnen de bestemming Gemengd-1 worden geen parkeervoorzieningen ten behoeve van kort parkeren mogelijk gemaakt, waardoor deze bepaling kan komen te vervallen. Er is een nieuw sub m toegevoegd waarin is bepaald dat ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen-uitgesloten' het benutten van woonruimte niet is toegestaan. Op deze locatie is het vanuit akoestisch oogpunt niet wenselijk om woonruimten te realiseren.

6. Er wordt een nieuw lid 3.6 toegevoegd:

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 3.5, onder n.1. afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.

b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5, onder n.2. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De

geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Reden wijziging:

Deze toevoeging houdt verband met het doorvoeren van het beleid uit de Huisvestingsverordening 2020 om onzelfstandige woonruimten niet rechtstreeks mogelijk te maken in ontwikkelgerichte plannen.

7. Artikel 4 en aanhef wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 4 Groen-1

4.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor Groen-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Reden wijziging:

Om verwarring te voorkomen met de functie Groen in het moederbestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook is de functie gewijzigd in Groen-1.

8. Artikel 6 Verkeer-2 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 6 Verkeer-2

6.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor Verkeer-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

(...)

d. parkeervoorzieningen, **uitsluitend ten behoeve van kort parkeren en minder validen parkeerplaatsen;**

(...)

i. laad- en losvoorzieningen

Reden wijziging:

Onder sub d wordt verduidelijkt dat binnen de Verkeersbestemming uitsluitend parkeervoorzieningen ten behoeve van kort parkeren en minder validen parkeerplaatsen worden mogelijk gemaakt.

Onder sub i wordt verduidelijkt dat laad- en losvoorzieningen worden mogelijk gemaakt binnen Verkeer-2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

1. Artikel 9 Overige regels wordt als volgt gewijzigd:

De algemene regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook' zoals opgenomen in artikel 9 tot en met **11 en 13 tot en met 15** van dat plan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Reden wijziging:

Deze vernummering heeft te maken met het opnemen van artikel 10, lid 1.

2. Er wordt een nieuw artikel 10 toegevoegd:

Artikel 10 Algemene aanduidingsregel

10.1 Aanduidingsomschrijving (wetgevingszone - tracéwet)

Op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet' zijn de bepalingen van artikel 3, 4, 6 en 7 van toepassing voor zover die betrekking hebben op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet'.

10.2 Aanduidingsomschrijving (overige zone 2)

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

10.3 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan

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

10.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onderdeel 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 10.3, onder a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

b. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:

1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toets aan de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam;

2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet in strijd is met het belang als genoemd in lid 10.2.

c. Het brutovloeroppervlakte van een kelder, zoals bedoeld onder lid 10.4, onder b, onderdeel 1 en 2, wordt als volgt gemeten: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

d. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang genoemd in lid 10.2.

e. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in lid 10.4, onder a, tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

f. Indien de beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Reden wijziging:

Lid 10.1: Ter verduidelijking wordt de algemene aanduidingsregel (wetgevingszone – tracéwet) in dit plan opgenomen in plaats van de eerder opgenomen verwijzing naar de regeling uit het moederbestemmingsplan Zuidas- Kenniskwartier Noordstrook.

Lid 10.2 tot en met 10.4: De toevoeging van 10.2, 10.3 en 10.4 houdt verband met het verwerken van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Hierdoor geldt binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' een verbod op de bouw van kelders. In 10.4 is bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag hier vanaf kan wijken.

II. Verbeelding

Op de Verbeelding worden de volgende wijzigingen doorgevoerd:

Gemengd wordt vervangen door Gemengd-1;

Groen wordt vervangen door Groen-1;

Gebiedsaanduiding 'overige zone-2' wordt toegevoegd;

Functieaanduiding 'wonen – uitgesloten' wordt toegevoegd;

Functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd -2' wordt toegevoegd;

Functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 3' wordt toegevoegd;

Functieaanduiding 'parkeergarage' komt te vervallen.

Reden wijziging:

De wijzigingen op de Verbeelding komen voort uit de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de regels.

Er worden geen regels verbonden aan de functieaanduiding 'parkeergarage', waardoor deze kan komen te vervallen.