



Nota van Wijzigingen

bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 22-6-2016, NR. 167/1662
DE RAADSGRIFFIER,

Inleiding

Aan de Gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen met een aantal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen. Het betreft zowel aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen (zie hiervoor nader de Nota van beantwoording zienswijzen) als ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- **Verbeelding**

- a. De maximale bouwhoogte in bestemming Kantoor – 2, op het adres De Boelelaan 30 wordt voor het hoofdgebouw van 15 naar 18 meter, voor de bijgebouw naar 5 meter aangepast.
- b. Het meest oostelijke bouwvlak in de bestemming Kantoor – 2, op het adres De Boelelaan 28 wordt aangepast. Ter plaatse van het aangepaste deel van het bouwvlak wordt een aanduiding maximum bouwhoogte van 6 meter toegevoegd.
- c. In de bestemming Kantoor – 2 tussen de gebouwen op het adres De Boelelaan 28 en De Boelelaan 30 wordt aan aanduiding 'onderdoorgang' toegevoegd.
- d. Ten noordoosten van de aanduiding 'onderdoorgang' in de bestemming Kantoor-2 wordt een nieuwe aanduiding maximum bouwhoogte van 5 meter toegevoegd.
- e. In de bestemming Kantoor – 2 op het adres Antonio Vivaldistraat 50-66 wordt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' toegevoegd.
- f. In het zuidelijke bestemmingsvlak Kantoor – 1 worden drie nieuw bouwvlakken toegevoegd.
- g. De maatvoeringsaanduidingen 'maximum vloeroppervlakte, bvo' in de bestemmingen Kantoor – 1 en Kantoor – 2 worden geschrapt.

Achtergrond wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen van NSI Kantoren, Breevast B.V. , Brouwershoff Beheer B.V. en Nijkerk Holding B.V. wordt de regeling in het bestemmingsplan aan de bestaande en/of vergunde situatie aangepast.

- **Planregels**

Artikel 8 Kantoor – 1

- h. Artikel 8, lid 8.2, onder a luidt als volgt:
Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. *gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht;...*

en wordt gewijzigd met dien verstande dat een nieuwe zinsnede wordt toegevoegd dat luidt:
"met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief entree"

Achtergrond wijziging

Hiermee wordt aangesloten bij de feitelijk bestaande situatie waarbij de entree van parkeergarages zich buiten het bouwvlak voor gebouwen zich bevindt.

- i. Artikel 8, lid 8.2, onder c wordt de term 'specifieke bouwaanduiding-1' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding'.

Achtergrond wijziging

Met deze wijziging wordt de verwijzing in de regel in overeenstemming gebracht met de aanduiding in de verbeelding.

- j. Artikel 8, lid 8.3, onder b luidt als volgt:
b. Ten aanzien van de functie kantoor geldt een maximum en minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m2 brutovloeroppervlakte.

en wordt gewijzigd met dien verstande dat de zinsnede "en minimum" wordt geschrapt.

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijze van Philips Pensioenfonds wordt de regeling aangepast. De ontwerpregel sluit niet aan bij de bestaande situatie.

- k. Artikel 8, lid 8.3, onder c luidt als volgt:
c. Ten aanzien van de parkeergarage gelegen in het bestemmingsvlak ten zuiden van de Barbara Strozziilaan en ten oosten van de Tommasso Albinonistraat geldt dat minimaal 180 parkeerplaatsen voor openbaar gebruik zijn.

en wordt vervangen als volgt:

c. Ten aanzien van de parkeergarage gelegen in het bestemmingsvlak ten zuiden van de Barbara Strozziilaan en ten oosten van de Tommasso Albinonistraat geldt dat minimaal 180 parkeerplaatsen via losse kaartenverkoop dan wel via door een exploitant uit te geven abonnementen voor het publiek beschikbaar moeten zijn.

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijze van Philips Pensioenfonds wordt de regeling verduidelijkt. Met de nieuwe formulering wordt tevens beoogd om te verhelderen dat de huidige bestaande exploitatie van de parkeergarage toegestaan is.

- l. In artikel 8, lid 8.3, wordt een nieuw onderdeel d toegevoegd dat luidt als volgt:
d. Ongeacht het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de adressen Barbara Strozziilaan 101 en 201 een maximum aantal parkeerplaatsen van 242 in relatie tot de 21.400m2 aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor. "

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijzen van NSI Kantoren wordt de regeling in het bestemmingsplan aan de bestaande en vergunde situatie aangepast.

Artikel 9 Kantoor – 2

- m. In artikel 9, lid 9.2 (bouwregels), wordt – met gelijke doornummering van onderdeel c naar onderdeel d – een nieuw onderdeel c toegevoegd, luidende:
"voor vlaggenmasten geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter;"
- n. In artikel 9, lid 9.2, wordt een nieuw onderdeel e toegevoegd, dat luidt als volgt:
"ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is een overkapping toegestaan"

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijzen van Breevast B.V. , Brouwershoff Beheer B.V. en Nijkerk Holding B.V. wordt de regeling in het bestemmingsplan aan de bestaande en/of vergunde situatie aangepast.

- o. In artikel 9, lid 9.3, onder c wordt de term 'specifieke bouwaanduiding-2' vervangen door 'specifieke bouwaanduiding'.

Achtergrond wijziging

Met deze wijziging wordt de verwijziging in de regel in overeenstemming gebracht met de aanduiding in de verbeelding.

- p. Artikel 9, lid 9.3 , onder d luidt als volgt:
d. Met betrekking tot parkeren gelden de volgende parkeernormen:
1. ten aanzien van de functie kantoor en bedrijf: maximum en minimum 1 parkeerplaats per 125 m2 brutovloeroppervlakte;
2. repetitie- en auditiezalen: maximum 1 parkeerplaats per 100 m2 brutovloeroppervlakte.

en wordt gewijzigd als volgt:

d. Ten aanzien van de functies kantoor en bedrijf geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m2 brutovloeroppervlakte."

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijzen van Breevast B.V. , Brouwershoff Beheer B.V. en Nijkerk Holding B.V. wordt de regeling aangepast. De ontwerpregel sluit niet aan bij de bestaande situatie. Bij eventuele sloop- en nieuwbouwsituaties is het bovendien niet wenselijk om op een rigide wijze vasthouden aan de minimumnorm waarmee andere parkeeroplossingen, zoals dubbelgebruik niet mogelijk zouden zijn. Het is verder niet noodzakelijk om voor de repetitie- en auditiezalen afzonderlijke norm te stellen aangezien hier sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen met de kantoorfunctie.

- q. In artikel 9, lid 9.3 wordt een nieuw onderdeel e toegevoegd dat luidt als volgt:
e. Ongeacht het bepaalde onder d geldt:

ter plaatse van het adres De Boelelaan 32 een maximum aantal parkeerplaatsen van 61 in relatie tot de 4.802 m2 aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor;
ter plaatse van het adres Antonio Vivaldistraat 50-66/Barbara Strozziilaan 288/290 een maximum aantal parkeerplaatsen van 121 in relatie tot de 8.422 m2 aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor;”

- r. In artikel 9, lid 9.3 wordt nieuw een onderdeel “f” toegevoegd dat luidt als volgt:
f. Ter plaatse van de aanduiding “theater” is het houden van theatervoorstellingen toegestaan voor maximaal 160 bezoekers op de volgende dagen en tijdstippen:
1. tijdens de werkweek (maandag tot en met vrijdag): vanaf 20.00 uur;
2. tijdens het weekend (zaterdag en zondag): vanaf 14.00 uur en vanaf 20.00 uur.

Achtergrond wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijzen van Breevast B.V. , Brouwershoff Beheer B.V. en Nijkerk Holding B.V. wordt de regeling in het bestemmingsplan aan de bestaande situatie aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

• **Verbeelding**

- s. In de bestemming ‘Gemengd – Uit te werken’ wordt een nieuwe gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – tracéwet’ toegevoegd.

Achtergrond wijziging

Op grond van het Tracébesluit ZuidasDok kunnen de betreffende gronden als werkterrein gebruikt worden. Met de wijziging in de verbeelding en de hieraan gekoppelde regels wordt beoogd om dit gebruik juridisch-planologisch vast te leggen.

• **Planregels**

- t. Artikel 14, lid 14.3, onderdeel c luidt als volgt:
c. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

en wordt vervangen als volgt:

c. Ten aanzien van wonen geldt een maximum van 1,25 parkeerplaats per woning.

Achtergrond wijziging

Naar aanleiding van de zienswijzen werden de regels inzake parkeren opnieuw bekeken om inconsistenties weg te nemen. In deze bepaling wordt net (als in het gehele plangebied) een maximum norm van toepassing verklaard (voortvloeiend uit het parkeerbeleid).

- u. In artikel 15, lid 15.1 wordt – met gelijke doornummering van de overige onderdelen – een nieuw onderdeel a toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - a. *tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;*
- v. In artikel 15, lid 15.2, onder 15.2.1 wordt een nieuw onderdeel e toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - e. *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 15.1, onder b tot en met i, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur ZuidasDok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.*
- w. In artikel 15, lid 15.2, onder 15.2.2 wordt – met gelijke doornummering van de overige onderdelen – een nieuw onderdeel b toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - b. *Het gebruik van de in lid 15.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 15.1, onder b tot en met i, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur ZuidasDok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.*
- x. In artikel 15, lid 15.2, onder 15.2.2, onder d, wordt de zinsnede “de functies als bedoeld in lid 15.1, onder a tot en met h” vervangen door “de functies als bedoeld in lid 15.1, onder b tot en met i”
- y. In artikel 15, lid 15.2., onder 15.2.3, wordt – met gelijke vernumming van de bestaande bepaling als onderdeel a – een nieuw onderdeel b toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - c. *Voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – tracéwet' kunnen, onverminderd het bepaalde in lid 15.2.1, onder e en in lid 15.2.2, onder b en in aanvulling daarop, in het uitwerkingsplan nadere faseringsregels worden opgenomen, voor zover nodig in verband met het gebruik c.q. reservering als tijdelijk werkterrein Zuidasdok.*
- z. Artikel 15, lid 15.3, onder b komt te luiden als volgt:
 - b. *Het bepaalde onder a is niet van toepassing op*
 - 1. *bouwwerken ten behoeve van de functie tijdelijk werkterrein als genoemd in lid 15.1, onder a;*
 - 2. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een maximumbouwhoogte geldt van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.*

Achtergrond wijzigingen

Op grond van het Tracébesluit ZuidasDok kunnen de betreffende gronden als werkterrein gebruikt worden. Met de wijziging in de verbeelding en de hieraan gekoppelde regels wordt beoogd om dit gebruik juridisch-planologisch vast te leggen.

- aa. In artikel 17 wordt een nieuwe lid e toegevoegd dat luidt als volgt:
Het bepaalde in c en d is niet van toepassing ter plaatse van de bestemmingen Horeca - 2 en Gemengd - uit te werken.

Achtergrond wijziging

In artikel 17 is een nieuwe bepaling toegevoegd die inhoudt dat kleine overschrijdingen van de maximale bouwhoogte t.b.v. technische installaties en dergelijke, niet is toegestaan in de bestemmingen Horeca-2 en Gemengd-Uit te werken. De maximale bouwhoogte bij deze bestemmingen is immers gebaseerd op hetgeen op grond van het Luchthavenindelingsbesluit (in samenhang met het Hoogbouwkader Zuidas) maximaal mogelijk is. Kleine overschrijdingen t.b.v. technische installaties zouden strijd met de wetgeving opleveren.

- bb. Er wordt – met gelijke doornummering van de overige artikelen – een nieuw artikel 19 Algemene aanduidingsregels toegevoegd, dat luidt als volgt:
Op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet' zijn de bepalingen van artikel 15 van toepassing voor zover die uit te werkenbetrekking hebben op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet'.

Achtergrond wijziging

Op grond van het Tracébesluit ZuidasDok kunnen de betreffende gronden als werkterrein gebruikt worden. Met de wijziging in de verbeelding en de hieraan gekoppelde regels wordt beoogd om dit gebruik juridisch-planologisch vast te leggen.