



Bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e Partiële Herziening

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01

Datum print 7 Oktober 2016

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Plankader	9
2.1	Ligging en begrenzing van het plangebied	9
2.2	Geldend planologisch kader	12
2.3	Crisis- en herstelwet	13
Hoofdstuk 3	Beschrijving van de herziening	15
3.1	Beoogde herziening	15
3.2	Ruimtelijk kader	16
3.3	Relevante aspecten	16
3.4	Juridische beschrijving	17
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Economische uitvoerbaarheid	21
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen bij toelichting		23
Bijlage 1	Besluit hogere waarden Kop Zuidas	25
Regels		35
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Artikel 1	Begrippen	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 2	Gemengd - 1	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	38
Artikel 3	Overige regels	38
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	39
Artikel 4	Overgangsrecht	39
Artikel 5	Slotregel	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het bestemmingsplan Kop Zuidas, op 21 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, voorziet in de ontwikkeling van het projectgebied Kop Zuidas tot een gemengd gebied van wonen, werken en verschillende (vooral maatschappelijke) voorzieningen.

Bij de uitvoering van het project is gebleken van een fout in de planregels, die er onbedoeld toe leidt dat op één van de kavels wonen niet mogelijk lijkt te zijn, terwijl dit wel was voorzien. Voorliggende partiële herziening voorziet erin dat buiten elke discussie komt te staan dat de woonfunctie op de betreffende locatie mogelijk is. Tegelijk zullen enkele andere functies, die op grond van de planregels zoals die nu nog luiden zijn toegestaan, worden uitgesloten. Het betreft met name de functies kantoor, horeca V (hotel) en (binnen de functie maatschappelijke dienstverlening) onderwijs.

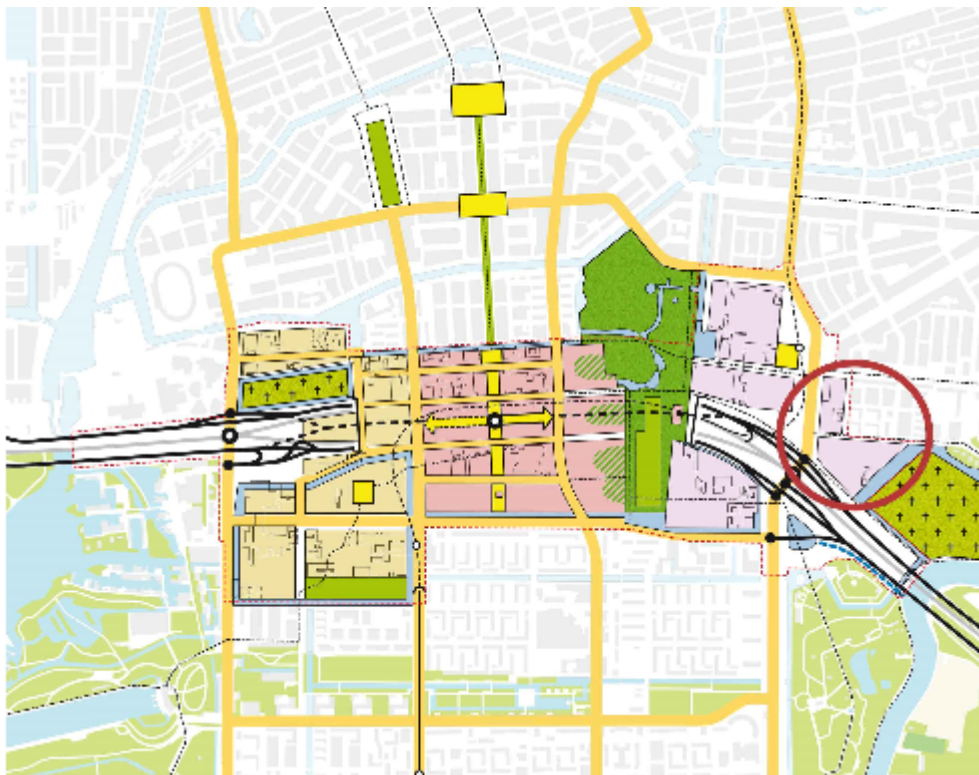
Van de gelegenheid wordt verder gebruikt gemaakt om een enkele verschrijving in de planregels te herstellen, en een enkele onduidelijkheid weg te nemen. Aan de betekenis van het bestemmingsplan verandert daarmee niets.

De algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas, waarbij het totale programma is vastgesteld, alsmede het maximale programma per functie, blijft ongewijzigd.

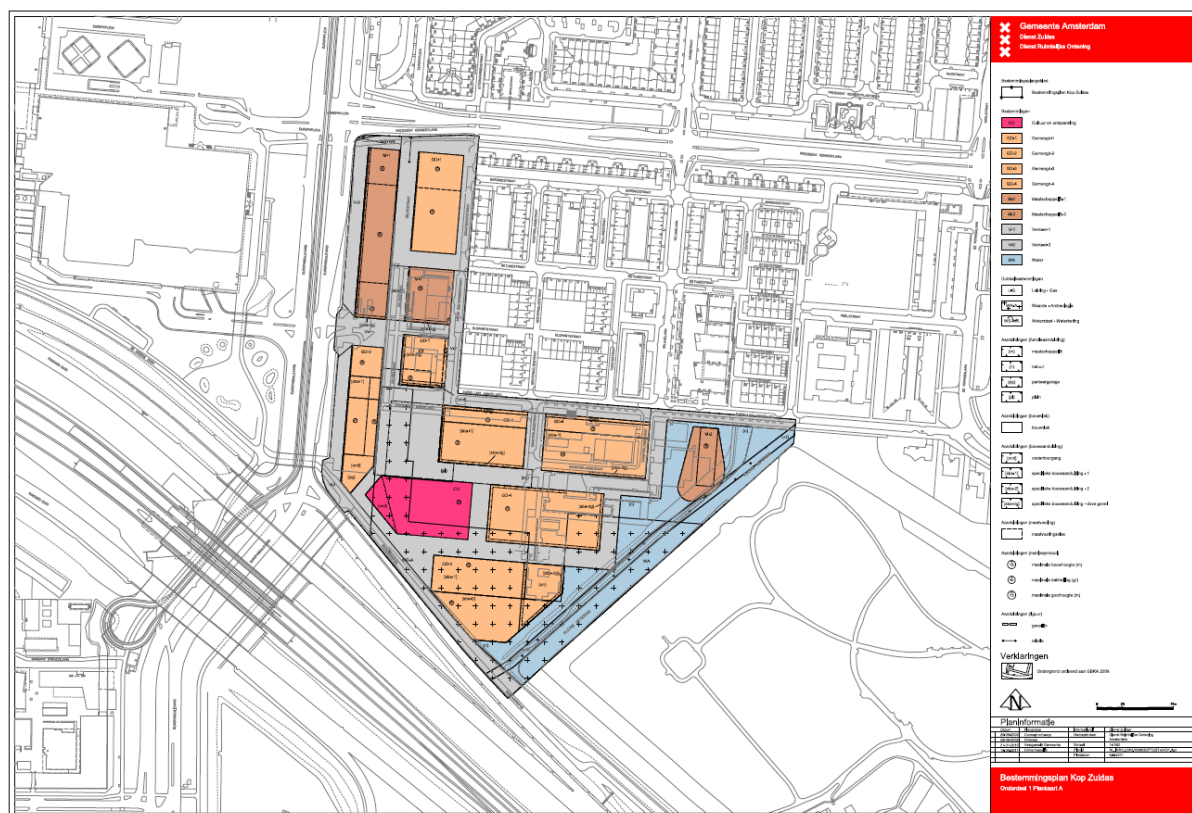
Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van Kop Zuidas ligt binnen het grootstedelijk projectgebied Zuidas. Kop Zuidas heeft in de plattegrond van de stad een bijzondere positie. Ze vormt een scharnier tussen de Europaboulevard en de A10, tussen de Rivierenbuurt en Buitenveldert en tussen de voor- en naoorlogse stedenbouw. Kop Zuidas ligt zowel aan de hoofdgroenstructuur (Amstelscheg), aan hoofdnet auto (A10, Europaboulevard, President Kennedylaan) en het hoofdnet fiets (Groene Zoom). Het trein- en metrostation 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.

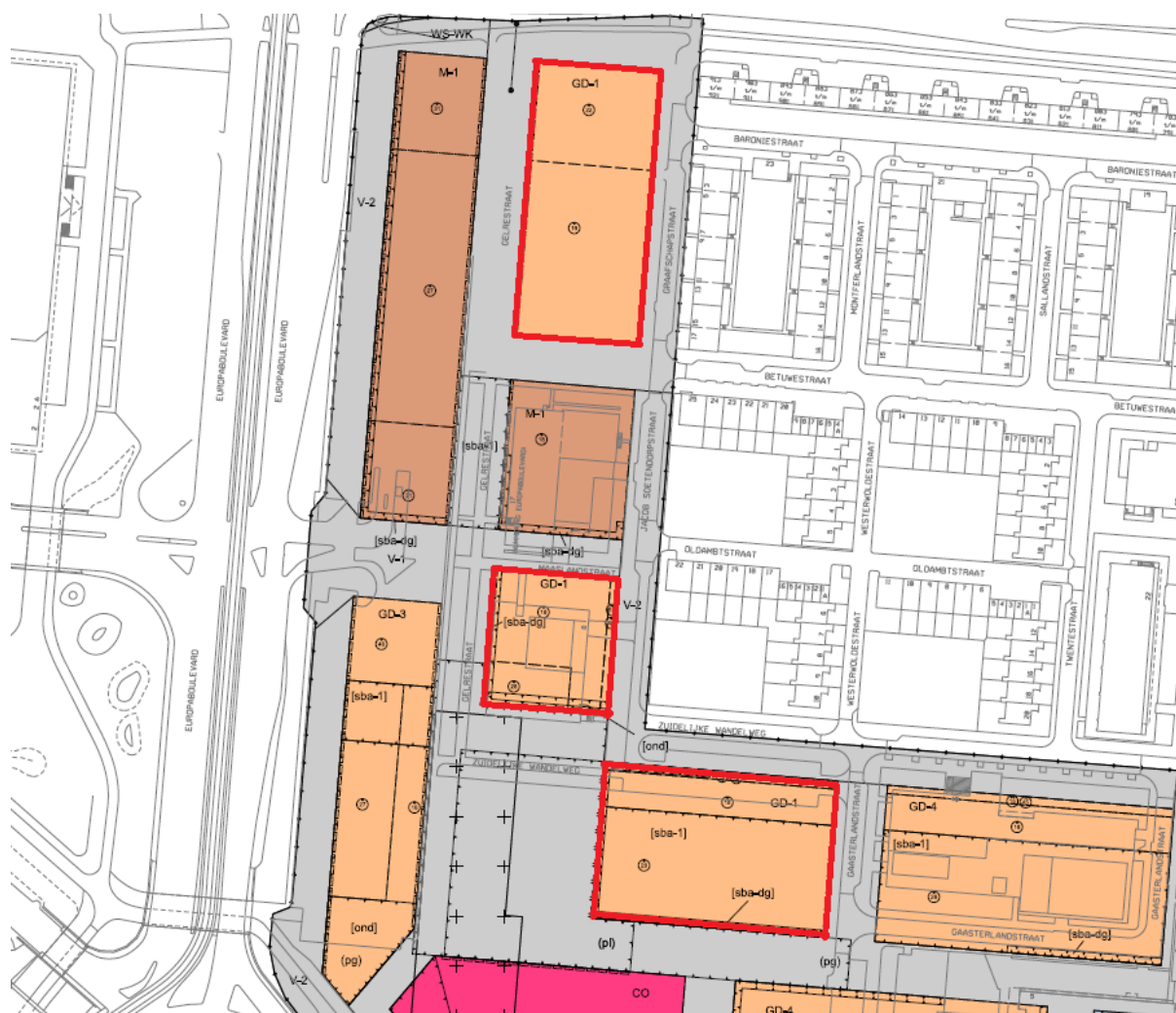


Figuur 1: Globale ligging projectgebied Kop Zuidas binnen Zuidas

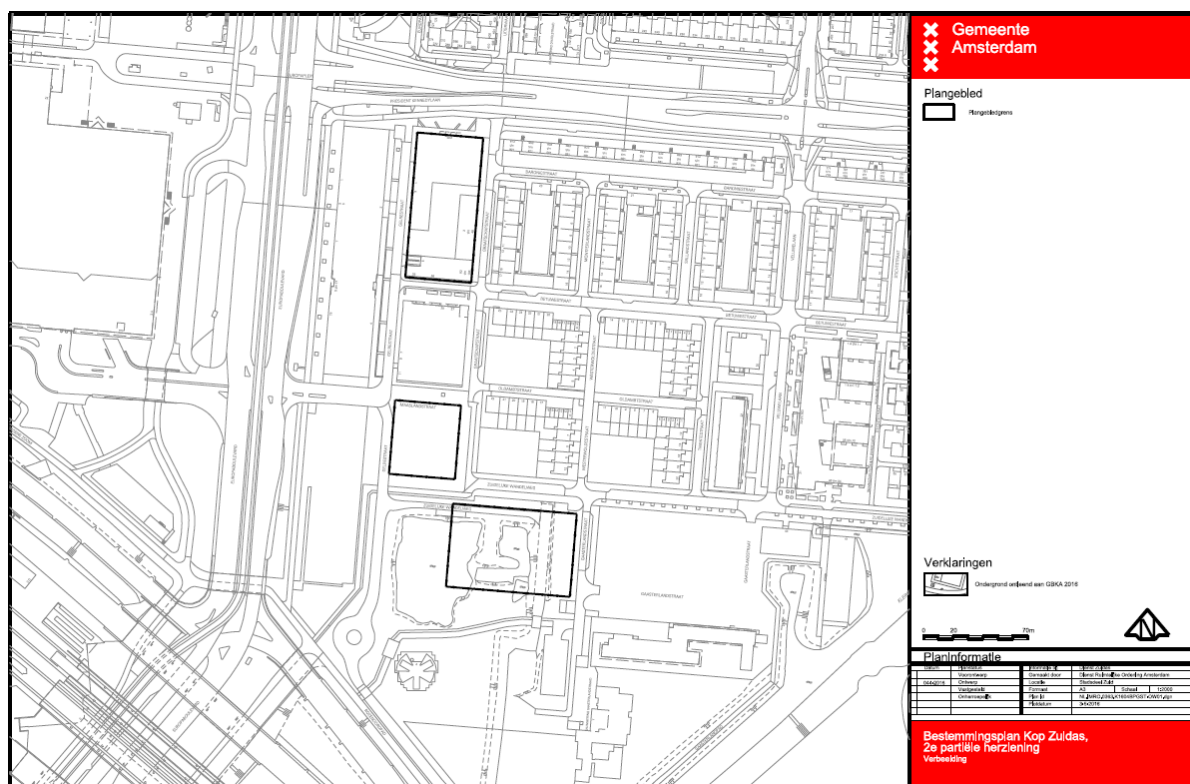


Figuur 2: Plankaart bestemmingsplan Kop Zuidas

Deze tweede herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas heeft alleen betrekking op gronden waar een bestemming Gemengd - 1 geldt. Deze bestemming is op meerdere kavels gelegd (zie figuur 3). De grens van die bestemming is de plangrens van voorliggende partiële herziening.



Figuur 3: Gronden met de bestemming Gemengd - 1, rood omkaderd.



Figuur 4: Plangebied Kop Zuidas, 2e partiële herziening

2.2 Geldend planologisch kader

In het projectgebied geldt het bestemmingsplan Kop Zuidas dat op 21 januari 2010 werd vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam en dat sinds 18 mei 2011 onherroepelijk is. De gronden waarop deze herziening betrekking heeft, vallen onder de bestemming Gemengd - 1 (zie ook figuur 3 in de vorige paragraaf).

Op grond van artikel 4, lid 1, van de planregels zijn de gronden bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- d. bedrijven;
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- g. horeca III, IV en V;
- h. parkeren, waaronder begrepen ondergrondse parkeergarage met de daarbij behorende in- en uitritten;
- i. tuinen;

met de daarbij behorende

- j. groenvoorzieningen;
- k. openbare ruimte.

Op grond van artikel 4, lid 5, , onder b, geldt voor deze gronden de volgende gebruiksbepaling:

bestemmingsplan_Kop Zuidas, 2e partiële herziening (vastgesteld)

- Wonen is toegestaan binnen het bestemmingsvlak Gemengd - 1 dat is gelegen direct ten noorden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plein,' binnen de bestemming Verkeer.

In de algemene gebruiksregels, op genomen in artikel 18 is (voor zover relevant) bepaald dat de gronden en bebouwing uitsluitend mogen worden gebruikt met inachtneming van het volgende:

- Ten aanzien de functie wonen geldt een maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied van 60.000 m², met een maximaal aantal woningen van 480.

Het is de bepaling in artikel 4, lid 5, onder b, van de planregels die een onjuiste redactie heeft, waarvan herstel moet plaatsvinden ten einde ook woningbouw op de ten oosten van het plein gelegen kavel mogelijk te maken.

2.3 Crisis- en herstelwet

Met ingang van 14 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 beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van de herziening

3.1 Beoogde herziening

Functie wonen

Op grond van de in paragraaf 2.2 aangehaalde bepaling in artikel 4, lid 5, onder b, van de huidige planregels, moet het erop worden gehouden dat de functie wonen ten oosten van het bedoelde plein niet is toegestaan. Juist op deze kavel is woningbouw echter gewenst, en blijkt ook de toelichting van het bestemmingsplan Kop Zuidas, ook altijd beoogd.

Op zichzelf zijn binnen de juridische regeling zoals die nu luidt, ook andere functies mogelijk. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld kantoren of onderwijs. De oorspronkelijk beoogde woonfunctie sluit beter aan bij de aanpalende kavels waar woningbouw plaats vindt, en ook bij de bestaande omgeving ten noorden van het plangebied. Voor woningbouw bestaan bovendien inmiddels concrete plannen.

Ten einde woningbouw mogelijk te maken voorziet voorliggende herziening in aanpassing van van de bepaling in artikel 4, lid 5, onder b. Tegelijk wordt voorzien in een planregel die vestiging op de betreffende kavel van kantoren, een hotel, en van onderwijs uitsluit.

Programmatisch brengt dit voor het bestemmingsplan Kop Zuidas geen wijziging met zich mee. De bepalingen zoals opgenomen in artikel 18 van de planregels blijven onverkort van kracht. Het totale woonprogramma en het maximum aantal woningen blijft derhalve onveranderd. Ook de bouwregels zoals die gelden op grond van de huidige regeling blijft ongewijzigd.

Deels zorgwoningen

Naast het alsnog juridisch faciliteren van woningbouw op deze locatie, ligt er een initiatief om dit deels te doen in de vorm van zorgwoningen. Het initiatief voorziet in een woonvorm waarbij wonen en zorg gescheiden zijn. De doelgroep bestaat uit bewoners met een zware zorgvraag. Er wordt geen onderscheid gemaakt in de benodigde zorg dementie of somatiek, iedereen met een zware zorgvraag is welkom. Elke bewoner heeft een eigen appartement in een huiselijke omgeving. Het gaat om een volwaardig appartement met eigen sanitair, pantry en woon/slaapkamer. De bewoners wonen in een eigentijds en comfortabel gebouw met daarin 48-53 appartementen. Per wooncluster van 16 -17 bewoners is er de beschikking over een aantal gezamenlijke ruimtes zoals een woonkamer met aanpalende eetkeuken en een separate lounge. Het gebouw wordt zodanig ontworpen dat de bewoner een hoge mate van bewegingsvrijheid heeft en beschikt over een gemeenschappelijke tuin, waar bewoners vrijelijk toegang toe hebben. Er worden geen beperkende maatregelen toegepast (geen gesloten deuren). Bezoekers van de bewoners kunnen het pand vrijelijk betreden, er zijn geen 'bezoekuren'. Op de locatie woont ook een eindverantwoordelijke in een eigen appartement. Daarmee is aanwezigheid en reactiesnelheid beter geborgd en wordt eigenaarschap tot uitdrukking gebracht. De te verlenen zorg betreft maatwerk, de bewoner staat daarin centraal. Er wordt gewerkt vanuit 'vraag gestuurde aandacht en zorg'. Additionele dienstverlening en zorg is op basis van een menukaart beschikbaar.

Zorgwoningen zijn in beginsel passend binnen de functie wonen. Dat er een verplichting bestaat om bijvoorbeeld een zorgcontract af te sluiten, maakt dit niet reeds anders. Bepalend is of daarmee het karakter van de woonfunctie wordt ontnomen. Dat kan het geval zijn wanneer er niet langer sprake is van zelfstandige bewoning. Bij de hiervoor beschreven woonvorm is sprake van zelfstandige bewoning. Voor zover bepaalde onderdelen van het concept niet passend zijn binnen de woonfunctie, kan op deze plaats worden volstaan met op te merken dat tevens maatschappelijke dienstverlening is toegestaan.

Zorgfuncties zijn daarbinnen passend. Dit zal zo blijven.

3.2 Ruimtelijk kader

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door het bestemmingsplan Kop Zuidas zoals vastgesteld op 21 januari 2010 en de in de daarbij behorende toelichting geformuleerde stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten. Met de herziening wordt binnen deze oorspronkelijke uitgangspunten gebleven. Voorliggende herziening brengt geen wijziging in de opzet van de bebouwing. Bouwgrenzen en maximale bouwhoogtes blijven ongewijzigd. Ook het totale programma binnen Kop Zuidas zoals dat is vastgelegd in 2010 blijft ongewijzigd. In die zin kan de voorgenomen herziening worden gezien als een programmatische verschuiving binnen Kop Zuidas van woonprogramma. Deze verschuiving heeft geen relevante effecten op de bestaande omgeving die een totale heroverweging van het ruimtelijk kader noodzakelijk maken.

3.3 Relevante aspecten

Algemeen

Met de voorliggende partiële herziening wordt in hoofdzaak voorzien in de functionele mogelijkheid van woningbouw op kavel G, binnen de bouwregels van het bestemmingsplan, en zonder dat dit leidt tot een ander programma voor het gebied. Met woningbouw op kavel G was bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas bovendien reeds rekening gehouden.

Geluid

Voor een groot deel van de betreffende bouwkavel geldt de verplichting voor het realiseren van een dove gevel. Dit vanwege de A10, en het feit dat rekening was gehouden met woningbouw. De bestaande situatie is niet dusdanig veranderd dat aannemelijk is dat van deze verplichting kan worden afgezien. Deze verplichting blijft onverkort van kracht. Van nader onderzoek kan om die reden worden afgezien.

Overigens wordt in een breder kader voor heel Zuidas onderzocht in hoeverre met toepassing van de Crisis- en herstelwet deze verplichting alsnog kan vervallen. Deze afweging vraagt onderzoek en daarmee tijd. Gelet op het belang voor partijen juridisch zekerheid te bieden omtrent woningbouw op deze locatie, is van belang nu zo snel mogelijk het geconstateerde gebrek te herstellen.

Ook het besluit Vaststelling hogere grenswaarden dan de voorkeurgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Zuidas (zie bijlage 1) voorziet in woningbouw op deze locatie. Niet aannemelijk is dat het geluidsniveau in de tussentijd dusdanig is gewijzigd dat dit besluit niet meer zou volstaan. Gelet hierop, en op het feit dat de herziening voorziet in herstel van een verschrijving, wordt een nieuw besluit hogere waarden niet noodzakelijk geacht.

Overige aspecten

De aan de orde zijnde herziening brengt redelijkerwijze geen effecten op de omgeving met zich mee die nader onderzoek vergen. Ook het MER Zuidas - de Flanken, dat na vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas gereed is gekomen en bij de vaststelling van reeds een groot aantal bestemmingsplannen nadien is betrokken in de besluitvorming, geeft daartoe geen aanleiding. Een nadere onderbouwing kan achterwege blijven. De herziening heeft geen nadelige (milieu)gevolgen voor de omgeving. Er is geen aanleiding om de ruimtelijke afweging die ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas is gemaakt te herzien.

3.4 Juridische beschrijving

Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan Kop Zuidas voorziet in enkele aanpassingen, maar laat het bestemmingsplan Kop Zuidas verder intact. De partiële herziening kent als gevolg daarvan een, ten opzichte van de gebruikelijke planregels, enigszins afwijkende redactie van de regels.

3.4.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In artikel 1 is een aantal begripsbepalingen opgenomen. Het gaat uitsluitend om die bepalingen die relevant zijn voor voorliggende herziening, of die vanwege de van toepassing zijnde ministeriële regeling SVBP2012 moeten worden opgenomen ten einde elektronische beschikbaarstelling via www.ruimtelijkeplannen.nl mogelijk te maken.

De begripsbepalingen in artikel 1 van de partiële herziening hebben uitsluitend betrekking op de partiële herziening zelf. De begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kop Zuidas blijven ongewijzigd van toepassing. Met artikel 1 van de partiële herziening wordt het bestemmingsplan Kop Zuidas dan ook niet herzien.

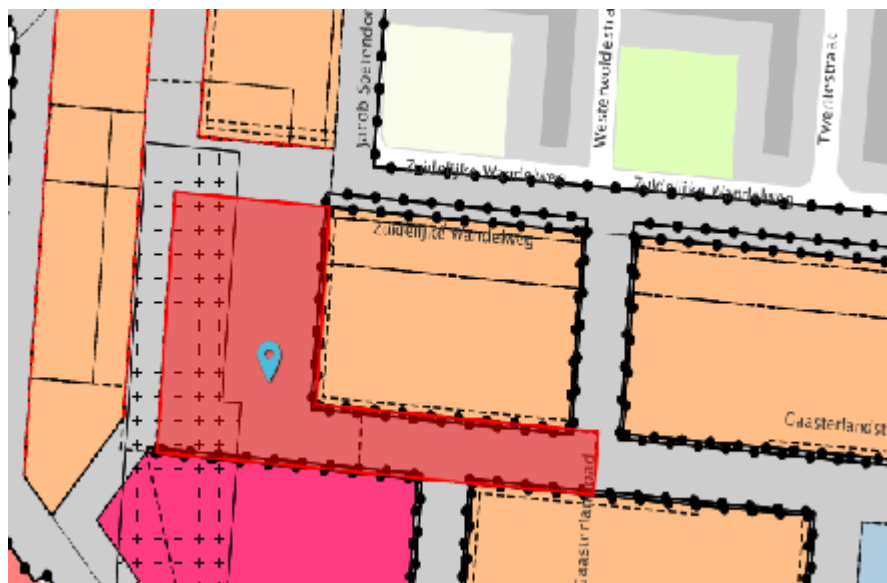
3.4.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In artikel 2 zijn de daadwerkelijke herzieningen bepaald. Artikel 2 is onderverdeeld in de leden I tot en met IV. Per lid is daarbij aangegeven op welke wijze de planregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas worden herzien dan wel aangevuld.

I. Herziening artikel 4, lid 4.2, sublid b, onder 2

In artikel 4, lid 4.2, sublid b, van het bestemmingsplan Kop Zuidas zijn enkele regels opgenomen met betrekking tot onder meer de positionering van de te bouwen van parkeergarages. Onder 2 wordt aangegeven dat dit is toegestaan ter plaatse van 'het bestemmingsvlak dat grenst aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.'

Met de verwijzing naar de gronden met de aanduiding 'parkeergarage' wordt verwezen naar een functieaanduiding die buiten de gronden met de bestemming Gemengd-1 ligt. De betreffende aanduiding ligt binnen de gronden met de bestemming Verkeer-1. Het betreffende aanduidingsvlak ligt direct ten westen en zuiden van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 (zie hieronder).



Ligging aanduidingsvlak 'parkeergarage' (rood) ten opzichte van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1

Mogelijk dat deze verwijzing naar een buiten de bestemming Gemengd-1 tot onduidelijkheid leidt. Teneinde dit duidelijk te maken, wordt de betreffende bepaling herzien in 'het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1, met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.' Het bestemmingsplan wijzigt hiermee inhoudelijk niet.

II. Herziening artikel 4, lid 4.5, sublid a

In artikel 4, lid 4.5, sublid a, wordt beoogd aan te geven dat de algemene gebruiksregels zoals die in hoofdstuk 3 van de planregels zijn opgenomen, in acht moeten worden genomen. Nu geldt dit ook reeds zonder verwijzing. Met de verwijzing heeft in die zin niet meer dan een signaleringsfunctie. Abusievelijk wordt daarbij verwezen naar artikel 17. Nadat bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas een extra artikel is toegevoegd (artikel 11, Verkeer-2), is verzuimd de verwijzing aan te passen. Middels vervanging van 'artikel 17' door 'artikel 18' gebeurt dit nu alsnog. Het bestemmingsplan wijzigt hiermee inhoudelijk niet.

III. Herziening artikel 4, lid 4.5, sublid b

In artikel 4, lid 4.5, sublid b is bepaald dat wonen is toegestaan binnen het bestemmingsvlak Gemengd-1 dat is gelegen direct ten noorden van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'plein,' binnen de bestemming Verkeer. Deze bepaling wekt de suggestie dat wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van het middelste bestemmingsvlak Gemengd-1. Inmiddels is woningbouw op deze locatie gerealiseerd.

Wonen is echter ook toegestaan ter plaatse van het meest noordelijk gelegen bestemmingsvlak, en ook reeds sinds lange tijd daar aanwezig. Verder is de functie wonen ook beoogd ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1. Ontwikkeling van deze kavel is in voorbereiding.

Wonen is derhalve op alle drie de kavels die een bestemming Gemengd-1 hebben, gewenst. Het gebrek in het bestemmingsplan kan worden hersteld door de betreffende regel in artikel 4, lid 4.5, sublid b te vervangen door de volgende bepaling: 'wonen is binnen de gehele bestemming toegestaan'. Met de partiële herziening wordt hierin voorzien.

Ongewijzigd blijven hiermee de bepalingen die zijn opgenomen in artikel 18 van de planregels en die bepalen dat het totaal metrage aan woonvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 60.000 m², en dat er niet meer dan 480 woningen in het gehele plangebied Kop Zuidas mogen worden gerealiseerd. Het totale woningbouwprogramma, zowel in vierkante meters als in aantal woningen, wijzigt door deze aanpassing niet.

IV. Aanvulling artikel 4, lid 4.5

Gelet op het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, is binnen de gronden met de bestemming Gemengd-1 een groot aantal functies mogelijk, waarvan niet langer aannemelijk is dat deze op het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak worden gerealiseerd. Zeker is dat er geen kantoren of een hotel (horeca V) zullen komen. Ook wordt niet langer gedacht aan vestiging van een onderwijsvoorziening. Voor zover zich in de plinten bedrijven zoals bedoeld in de begripsbepaling van het bestemmingsplan Kop Zuidas kunnen vestigen, zijn bovendien alleen (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven beoogd.

Teneinde ook richting de omwonenden zeker te stellen dat de hiervoor bedoelde functies zich niet zullen vestigen op het meest zuidelijke bestemmingsvlak, wordt na het sublid d een nieuw sublid e toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

'ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 gelden de volgende bepalingen:

1. kantoren en horeca V zijn niet toegestaan;
2. maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, maar met uitzondering van onderwijs;
3. bedrijven zijn toegestaan, maar uitsluitend voor zover het betreft ambachtelijke bedrijven in de vorm van (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven.'

3.4.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 bepaalt duidelijkheidshalve dat alle overige bepalingen van het bestemmingsplan Kop Zuidas ongewijzigd van toepassing blijven.

3.4.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel zijn opgenomen in de artikelen 4 en 5.

Hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten

4.1 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). In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een exploitatieplan verplicht is. Er gelden echter wel uitzonderingen op de verplichting een exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 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 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 voorop stelt. 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 voorzien 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.

Voor het projectgebied Kop Zuidas is een grondexploitatie opgesteld. Het plangebied van voorliggende partiële herziening en de daarin opgenomen regeling maken onderdeel uit van dat projectgebied en van de daarvoor vastgestelde grondexploitatie.

Dit bestemmingsplan, dat het vigerend bestemmingsplan Kop Zuidas op enkele onderdelen herziет, heeft geen effect op de economische uitvoerbaarheid van het project Kop Zuidas. Bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas is reeds besloten geen grondexploitatieplan vast te stellen. Voorliggende partiële herziening geeft geen aanleiding dit besluit te herzien.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Deze herziening heeft slechts zeer beperkt ruimtelijk effect. Bovendien is het voor wat betreft woningbouw op kavel G een ruimtelijk effecten dat reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan Kop Zuidas, was voorzien. Zoals qua bouwvolumes als totaal programma wijzigt er niets. Derhalve wordt het bieden van inspraakmogelijkheden en het voeren van overleg met betrokken overheden (als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) niet noodzakelijk gevonden. Onderliggend bestemmingsplan is aan het Rijk of de Provincie Noord-Holland niet voorgelegd aangezien deze bestuurslagen per brief aan gemeenten hebben aangegeven dat van het voeren van 3.1.1 overleg afgezien kan worden indien er geen rijks- dan wel provinciale belangen worden geraakt. Dat is bij onderliggend bestemmingsplan niet het geval. De partiële herziening raakt evenmin belangen van het Hoogheemraadschap.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Besluit hogere waarden Kop Zuidas



Onderwerp

Vaststelling hogere grenswaarden dan de voorkeurgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het bestemmingsplan Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

1. De zienswijze van de heer R. Haffmans, zoals onderbouwd onder ad 1 van de 'inhoudelijke onderbouwing gevraagd beslissing', niet ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijze van TCN Assets BV, zoals onderbouwd onder ad 2 van de 'inhoudelijke onderbouwing gevraagd beslissing', wel ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
3. Vast te stellen onderstaande hogere grenswaarden dan de voorkeurgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder voor het wegverkeers- en railverkeerslawaaï ten behoeve van het maximum aantal nieuwe woningen en onderwijsvoorzieningen zoals deze zijn opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan Kop Zuidas:

Verkeerslawaaï

Locatie	weg	voorkeurs- grenswaarde	aangevraagde waarde	aantal woningen
kavel G				
noordgevel	A10	48 dB	53 dB	32
zuidgevel	A10	48 dB	53 dB	32
westgevel	A10	48 dB	53 dB	24
Kavel G	Europaboulevard			
noordgevel		48 dB	53 dB	24
zuidgevel		48 dB	52 dB	32
westgevel		48 dB	57 dB	24
Kavel H	A10			
noordgevel		48 dB	51 dB	28
oostgevel		48 dB	52 dB	20
zuidgevel		48 dB	53 dB	60
westgevel		48 dB	49 dB	17
Kavel K	A10			
noordgevel		48 dB	53 dB	88
oostgevel		48 dB	53 dB	48
zuidgevel		48 dB	53 dB	88
westgevel		48 dB	53 dB	48
Kavel K	Europaboulevard			
noordgevel		48 dB	52 dB	25
westgevel		48 dB	54 dB	48

Kavel F	A10			
noordgevel		48 dB	53 dB	school
zuidgevel		48 dB	53 dB	school
westgevel		48 dB	53 dB	school
Kavel F	Europaboulevard			
noordgevel		48 dB	55 dB	school
zuidgevel		48 dB	55 dB	school
westgevel		48 dB	60 dB	school
Kavel L variant Z	A10			
noordgevel		48 dB	53 dB	school
oostgevel		48 dB	53 dB	school
westgevel		48 dB	53 dB	school
zuidoost		48 dB	53 dB	school
binnengevel		48 dB	51 dB	school

Railverkeerslawaa

Locatie		voorkeurs- grenswaarde	aangevraagde waarde	aantal woningen
Kavel G	zuidgevel	55 dB	62 dB	24
	westgevel	55 dB	61 dB	24
Kavel H	zuidgevel	55 dB	56 dB	8
Kavel K	noordgevel	55 dB	58 dB	16
	zuidgevel	55 dB	64 dB	88
	westgevel	55 dB	64 dB	48
Kavel F	zuidgevel	55 dB	61 dB	school
	westgevel	55 dB	59 dB	school
Kavel L/Z	oostgevel	55 dB	56 dB	school
	zuidoostgevel	55 dB	62 dB	school
	westgevel	55 dB	59 dB	school

Bovenstaande hogere waarden hebben betrekking op de kadastrale percelen met kadastraal perceelnummer 877, 881, 902, 904, 906, 918, 940, 952, 953, 954, 955, 956, 9911. De ligging van de kavels is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart met kavelnummers.

4. De Teamleider Juridische en Milieuzaken van de Dienst Ruimtelijke Ordening te machtigen alle noodzakelijke handelingen te doen om het voornoemde besluit uit te voeren.

Korte historie en bestuurlijke context

Voor het plangebied Kop Zuidas, onderdeel van de Zuidas, is een bestemmingsplan

in voorbereiding. In het kader van dat bestemmingsplan is het nodig dat hogere grenswaarden wet geluidhinder worden vastgesteld. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Europaboulevard aan de westzijde, door de President Kennedylaan aan de noordzijde, aan de oostzijde door de Graafschapstraat, de Soetendorpstraat, en de Zuidelijke Wandelweg, aan de zuidoostelijke kant door de Kleine Wetering en aan de zuidwestzijde door de Ringweg A10.

Het ontwerp besluit tot vaststelling hogere grenswaarden heeft vanaf 18 juni 2009 gezamenlijk met het ontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De ROC-vestiging (kavels A, B en E) wordt op basis van een art 19-procedure gerealiseerd. De hogere grenswaarden voor dit project zijn reeds door het college van B&W vastgesteld en zijn daarom niet in dit besluit opgenomen.

Inhoudelijke onderbouwing gevraagde beslissing

Algemeen

De gemeente Amsterdam ontwikkelt voor dit gebied een bestemmingsplan, dat het onder meer mogelijk zal maken 480 woningen, een ROC, een dansacademie en een ZMOK school te realiseren. Woningen en scholen worden volgens de Wet geluidhinder beschouwd als geluidsgevoelige bebouwing die getoetst wordt aan de geluidsnormen. Het plangebied ligt in de geluidszones van de A10, de Europaboulevard, de President Kennedylaan en de zuidelijke tak van de Ringspoorbaan.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door Cauberg-Huygen raadgevend ingenieurs bv en vastgelegd in het rapport "Akoestisch onderzoeksrapport Project Kop Zuidas" d.d. 27 maart 2009 referentie 20082073-07.

Geconcludeerd wordt dat de voorkeursgrenswaarde zowel door het wegverkeer als door het railverkeer bij de woningen en scholen zal worden overschreden. Ook de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt bij een aantal gevels van de woonblokken overschreden vanwege het verkeerslawaaï van de A10. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt geregeld dat deze woningen alleen gerealiseerd kunnen worden indien de te zwaar belaste gevels worden uitgevoerd als dove gevels. Dove gevels zijn gevels waarvan de ramen van de verblijfsruimten niet geopend kunnen worden.

In het bestemmingsplan zal worden geregeld dat afgezien kan worden van dove gevels als wordt aangetoond dat de geluidsbelasting bij de woningen door afschermende bebouwing is afgenomen tot 53 dB of minder.

De plannen voorzien ook in de realisatie van een theater en kantoorbebouwing. Deze bebouwing zal na realisatie een afschermende functie vervullen voor de woningbouw. Aangezien het niet zeker is dat de kantoorbebouwing en theater gerealiseerd zijn voordat de woningbouw aanwezig is, is de hogere waarde gebaseerd op de situatie zonder afscherming.

Verder is onderzocht in hoeverre de geluidsbelasting door plaatsing van schermen kan worden teruggebracht. De conclusie is dat de geluidsbelasting niet volledig tot de voorkeursgrenswaarde kan worden gereduceerd. In de meest optimale variant met gunstige fasering en plaatsing van hoge schermen (kosten € 12.600.000) kan wel het aantal dove gevels voor een belangrijk deel worden gereduceerd. In de overige varianten blijft de realisatie van een groot aantal dove gevels noodzakelijk. Vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen wordt afgezien van plaatsing van schermen langs de A10 ter hoogte van kop Zuidas.

Zienswijzen

Het ontwerp-besluit heeft vanaf 18 juni 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door de volgende adressanten:

- a. De heer R. Haffmans, Hofmeyerstraat 34, 1091 NA Amsterdam
- b. TCN Assets BV

Ad 1: zienswijze van de heer Haffmans

De zienswijze van de heer Haffmans is binnen de daartoe gestelde termijn ingediend. Overeenkomstig artikel 110 c, eerste lid, van de Wet geluidhinder is op de voorbereiding van een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Hierin is geregeld dat belanghebbenden zienswijzen in kunnen dienen.

Artikel 1:2, eerste lid, van de Awb bepaalt dat onder belanghebbend wordt verstaan degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Zoals eerder door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is overwogen¹ kan naast degene die om vaststelling van hogere waarden voor de geluidbelasting heeft verzocht, in beginsel uitsluitend de (toekomstig) eigenaar, een (andere) zakelijk gerechtigde of een gebruiker van een woning waarvoor de hogere waarde is vastgesteld, als belanghebbende in de zin van artikel 1.2, eerste lid Awb worden aangemerkt.

Uit de zienswijze noch anderszins blijkt dat de heer Haffmans, wonende aan de Hofmeyerstraat 34, kan worden gezien als rechtstreeks belanghebbend. De heer Haffmans zou om die reden als niet belanghebbend moeten worden beschouwd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 27 mei 2009, aanvullend op en in afwijking van bovengenoemde maatstaf bij de beoordeling van belanghebbendheid, het volgende overwogen²:

‘Wil een persoon belanghebbende zijn bij een besluit, dan moet zijn belang daarbij rechtstreeks zijn betrokken. De omstandigheid dat voor het daadwerkelijk getroffen zijn in het belang nog nadere besluitvorming is vereist, staat niet noodzakelijkerwijs in de weg aan het aannemen van belanghebbendheid. Als regel geldt dat beroep tegen een eerder besluit uit de besluitvormingsketen mogelijk dient te zijn wanneer zulk een besluit naar zijn strekking leidt tot de mogelijkheid dat een persoon door het nadere besluit in zijn belang wordt geschaad.

Het besluit tot vaststelling van hogere geluidgrenswaarden vanwege () de voorgenomen bouw van een woning of een ander geluidgevoelig gebouw of terrein, is een noodzakelijke voorwaarde om de voorgenomen activiteit, eventueel na het nemen van vervolgbesluiten in het kader van de ruimtelijke ordening, te realiseren. Bij zo’n besluit zijn rechtstreeks de belangen betrokken van iedere persoon die door de realisering van de voorgenomen activiteit rechtstreeks in zijn belangen wordt geraakt.’

Op grond van het bovenstaande moet worden beoordeeld in hoeverre de heer Haffmans in het kader van het bestemmingsplan Kop Zuidas belanghebbend is of zal zijn. Ook dan moet worden geconcludeerd dat de heer Haffmans geen belang heeft dat rechtstreeks is betrokken bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Om deze reden dient de heer Haffmans als niet belanghebbend te worden beschouwd waar het gaat om het besluit tot vaststellen hogere geluidgrenswaarden.

¹ ABRvS, 16 augustus 2006, zaaknr. 200510321/1

² ABRvS, 27 mei 2009, zaaknr. 200805817/1

Voor zover hier relevant wordt opgemerkt dat de zienswijze tevens is ingediend met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas. Ten aanzien van een ontwerp bestemmingsplan kunnen zienswijzen door een ieder worden ingediend. Op de zienswijzen zal in dat kader inhoudelijk worden ingegaan. Indien toch geoordeeld moet worden dat de heer Haffmans belanghebbende is, moeten de zienswijzen en de reacties daarop zoals weergegeven in de Nota van Beantwoording Bestemmingsplan Kop Zuidas als ingelast worden beschouwd. De zienswijze is integraal opgenomen bij de bijlagen I van de betreffende Nota van Beantwoording.

Ad 2: zienswijze van TCN Assets BV

Hoewel in aanhef een zienswijze wordt ingediend met betrekking tot zowel het ontwerp bestemmingsplan Kop Zuidas als tot het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, worden inhoudelijk geen zienswijzen gegeven ten aanzien van het ontwerp besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. Daarbij komt dat het ontwerp hogere waardenbesluit, zoals dat ter inzage heeft gelegen, geen betrekking heeft op de kavels waar TCN het ROC zal ontwikkelen. Voor deze kavels heeft ten behoeve van de opgestarte vrijstellingsprocedure reeds eerder een ontwerp hogere waarden besluit ter inzage gelegen. Dit besluit is inmiddels genomen. De overige, op het ontwerp bestemmingsplan betrekking hebbende zienswijzen, worden in dat kader behandeld.

Overige overwegingen

Verder liggen de volgende overwegingen (mede) ten grondslag aan het besluit:

- De voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van woningen, scholen bedraagt voor stedelijk wegverkeerslawaaï 63 dB en voor het verkeerslawaaï van een snelweg 53 dB. De aangevraagde waarden passen binnen de wettelijke maximaal toelaatbare grenswaarde.
- De voorkeursgrenswaarde van railverkeerslawaaï bedraagt voor woningen 55 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 68 dB. De aangevraagde waarden passen binnen de wettelijk maximaal toelaatbare waarde.
- De voorkeursgrenswaarde van railverkeerslawaaï bedraagt voor scholen 53 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 68 dB. De aangevraagde waarden passen binnen de wettelijk maximaal toelaatbare waarde.
- In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de woningen conform het Amsterdamse geluidsbeleid een stille zijde zullen krijgen, waaraan slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.
- Beperking van het autoverkeer is een maatregel om de geluidsbelasting te verlagen. Beperking van het autoverkeer is al onderdeel van het Amsterdamse verkeersbeleid. Specifieke plaatselijke verkeersbeperkende maatregelen op de hoofdwegen zouden ten koste gaan van de verkeersafwikkeling in het Zuidasgebied en omgeving.
- Plaatsing van geluidswerende schermen of wallen langs stedelijke wegen is geen optie.
- Drie varianten van plaatsing van schermen langs de A10 zijn onderzocht in combinatie met varianten van de fasering van de woningbouw, afschermdende kantoorbebouwing en het theater. Deze varianten verschillen in lengte en hoogte van de schermen. De kosten van deze schermen bedragen ongeveer 7.3 miljoen, 9.5 miljoen en 12.6 miljoen euro. Dat betekent een extra kostenpost van € 17.700,- tot € 31.400,- per woning. Het effect van deze schermen is relatief gering. In de maximale variant wordt de geluidsbelasting bij 93 woningen

substantieel verbeterd. Dat is een investering van € 121.000,- per verbeterde woning. In dat geval worden nog steeds 12% van de gevels doof uitgevoerd. Dat heeft er toe geleid dat wordt afgezien van het plaatsen van schermen. Bovendien wordt de Kop Zuidas gezien als de entree van de Zuidas en is het vanuit stedenbouwkundige redenen niet gewenst daar hoge schermen te plaatsen.

- Het plangebied biedt geen ruimte om de woningen op voldoende afstand van de wegen te projecteren.
- Het wegdek van de A10 bestaat reeds uit geluidsreducerend zoab. RWS heeft geen plannen dit wegdek te vervangen door een meer reducerende asfaltsoort. Onderzoek heeft uitgewezen dat vervanging van het aanwezige asfalt door dubbellaags zoab de geluidsbelasting bij enkele gevels zal terugbrengen tot de maximaal toelaatbare waarde, d.w.z. dat het aantal dove gevels in geringe mate wordt teruggebracht. Gezien de kosten van een dergelijke maatregel (€ 1.900.000,-) is hier van af gezien.
- Het wegdek van de Europaboulevard en de President Kennedylaan bestaat uit glad asfalt. Bij groot onderhoud van deze wegen kan in principe geluidsreducerend asfalt worden toegepast, maar gezien de aanwezigheid van drukke kruispunten is dit type asfalt op deze wegen ongeschikt. Geluidsreducerend asfalt is minder stevig dan glad asfalt en wordt op drukke kruispunten snel kapot gereden.
- De aanleg van raildempers over een afstand van 1000 meter brengt de geluidsbelasting vanwege het railverkeer met 3 dB terug. De kosten hiervan bedragen ca. € 1.200.000,-. Gezien deze kosten wordt hiervan afgezien. Bovendien is het verkeerslawaaï van de A10 bepalend voor de te treffen maatregelen aan de woningen.
- De geluidsbelasting van de 30 km/uur straten hoeft volgens de Wet geluidhinder niet getoetst te worden aan de normstelling. Onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting op de bebouwing langs de 30 km/uur-straat vanwege het verkeer met de theaterbestemming hoger kan worden dan 55 dB(A). Dat is de norm die in de Wet milieubeheervergunning van het theater is opgenomen. In het bestemmingsplan is bepaald dat de te zwaar belaste geluidsgevoelige bebouwing zal worden voorzien van een vliesgevel.
- Volgens het Amsterdamse geluidsbeleid mag de gecumuleerde geluidsbelasting 3 dB hoger zijn dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Deze waarde wordt in dit plangebied niet overschreden.

Stukken

Meegezonden stukken

Kaart met kavelnummers

Ter inzage gelegde stukken

“Akoestisch onderzoeksrapport Project Kop Zuidas” d.d. 27 maart 2009 referentie 20082073-07, incl. doelmatigheidsanalyse

Behandeling in de raadscommissie

n.v.t.

Behandeling in de gemeenteraad

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Intern overleg / uitkomst

Het plan is op 4 maart 2009 behandeld in het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) waarin de Dienst Ruimtelijke Ordening, de Dienst Milieu en Bouwtoezicht en de Amsterdamse Planologische Commissie zitting hebben. Het advies van het TAVGA was als volgt:

- In het hogere waarden besluit een financiële onderbouwing opnemen voor het afzien van plaatsing van schermen.
- In het bestemmingsplan een regeling opnemen waarmee de woningen met een dove gevel worden voorzien van een geluidsluwe zijde. Deze regeling heeft ook betrekking op de woningen waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld.
- Het hogere waarden besluit moet worden gebaseerd op de faseringsvariant zonder afscherpende bebouwing, dat wil zeggen het worst case scenario.

Deze adviezen zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan en in het ontwerp hogere waarden besluit

Extern overleg / uitkomst

n.v.t.

Bestuursdienstadvies

n.v.t.

Urgentie van de te nemen beslissing

Hoog

Toelichting

Het besluit van Burgemeester en Wethouders tot vaststelling van de hogere grenswaarden moet voorafgaand aan de besluitvorming door de gemeenteraad over het bestemmingsplan Kop Zuidas zijn genomen.

Financiële paragraaf

n.v.t.

Toelichting

De vaststelling van hogere grenswaarden heeft geen financiële consequenties

Inspraak (bevolking / personeel)

Het ontwerp-besluit heeft vanaf 18 juni 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend (zie beslispunt 1 en 2)

Voorlichting en Communicatie

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Beslissing b&w

Akkoord

Behandelend ambtenaar

dienst ruimtelijke ordening, André van Dongen, 552 7885

Ondertekening

(Dienst)directeur

Directeur Directie

Portefeuillehouder

Ondergetekenden,

De heer mr. Marius Job Cohen,
burgemeester van de gemeente Amsterdam
Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam

De heer drs. Henk de Jong,
gemeentesecretaris van de gemeente Amsterdam,
Amstel 1 te 1011 PN Amsterdam

verklaren dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Kop Zuidas, gelden de hierna volgende begripsdefinities.

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Kop Zuidas, 2e partiële herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1604BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.6 bestemmingsplan Kop Zuidas

Het bestemmingsplan Kop Zuidas van de gemeente Amsterdam met identificatienummer NL.IMRO.0363.W0903BPGST, vastgesteld bij besluit van 21 januari 2010, met inbegrip van de eerste herziening van 10 juni 2015, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1408BPGST-VG01.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Gemengd - 1

Artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan Kop Zuidas wordt als volgt herzien.

I. Het bepaalde in artikel 4, lid 4.2, sublid b, onder 2 wordt vervangen door:

'het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1, met een maximale verticale bouwdiepte van drie bouwlagen.'

II. In artikel 4, lid 4.5, sublid a, wordt 'artikel 17' vervangen door 'artikel 18'.

III. In artikel 4, lid 4.5 komt het bepaalde in sublid b, als volgt te luiden:

'wonen is binnen de gehele bestemming toegestaan;'

IV. In artikel 4, lid 4.5, wordt na het sublid d een nieuw sublid e toegevoegd, dat als volgt komt te luiden:

'ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen bestemmingsvlak Gemengd-1 gelden de volgende bepalingen:

- 1. kantoren en horeca V zijn niet toegestaan;*
- 2. maatschappelijke dienstverlening is toegestaan, maar met uitzondering van onderwijs;*
- 3. bedrijven zijn toegestaan, maar uitsluitend voor zover het betreft ambachtelijke bedrijven in de vorm van (kunst)studio's, ateliers, en daarmee vergelijkbare bedrijven.'*

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Overige regels

Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan Kop Zuidas onverminderd en ongewijzigd van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Kop Zuidas, 2e partiële herziening.

De volledige naam is de aanhaaltitel.