Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 428390

10 september 2026

ONTWERP Besluit van de raad van de gemeente Amsterdam tot wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam in verband met regels over de herontwikkeling van de Gustav Mahlerlaan 10 (Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**,

gelet op:

a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
    1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
    2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
c. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
d. **WORDT EVENTUEEL TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**
e. **WORDT EVENTUEEL TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**.

Besluit;

Artikel I Wijziging omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt gewijzigd conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A.

Artikel II Intrekken besluiten

Voor het gebied, weergegeven in bijlage I Bijlagen bij dit besluit, worden alle besluiten, bedoeld in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet, ingetrokken, en daarbij uit het overzicht in de viewer Regels op de kaart verwijderd (Pons: WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT).

Artikel III Wijziging welstandsnota De schoonheid van Amsterdam

De welstandsnota De schoonheid van Amsterdam wordt als volgt gewijzigd: Aan Transformatiegebieden (13 b) Zuidas wordt na de zin ‘Criteria Voor de ontwikkeling van de Zuidas gelden de criteria uit de welstandsnota Zuidas (2011)’, de volgende zin toegevoegd: Voor de ontwikkeling van Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo) gelden de criteria zoals opgenomen in I Bijlagen, nummer 2.

Artikel IV Wijziging welstandsnota Zuidas

De welstandsnota Zuidas (2011) wordt als volgt gewijzigd: De tekst na de achtste bullet onder ‘In het hart van Zuidas’ onder 2.2.3 Deelgebieden, beginnend met ‘Het kantoorgebouw ABN Amro’ tot en met 'openbare ruimte definieert' wordt geschrapt.

Artikel V Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking vier weken na bekendmaking ervan.

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Artikel VI Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo).
Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, **DATUM WORDT TOEGEVOEGD BIJ DEFINITIEF BESLUIT**

Niet getekend ontwerp-exemplaar

DE TERMIJN VOOR HET NAAR VOREN BRENGEN VAN ZIENSWIJZEN START NADAT EEN KENNISGEVING VAN TERINZAGELEGGING IS BEKENDGEMAAKT. DAARIN WORDT AANGEGEVEN WANNEER, DOOR WIE EN OP WELKE WIJZE ZIENSWIJZEN NAAR VOREN KUNNEN WORDEN GEBRACHT.

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 2.23 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.23 Omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening

1. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening' is de maximum bruto-vloeroppervlakte van maatschappelijke dienstverlening de daar bepaalde waarde.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening per vestiging' is de maximum bruto-vloeroppervlak per vestiging van maatschappelijke dienstverlening de daar bepaalde waarde.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening is toegestaan' is maatschappelijke dienstverlening uitsluitend toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

4. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan' is maatschappelijke dienstverlening niet toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen.

5. Ter plaatse van de aanduiding 'minimum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening' is de minimum bruto-vloeroppervlakte van maatschappelijke dienstverlening de daar bepaalde waarde.

B

Na paragraaf 2.3.25 wordt een paragraaf ingevoegd, luidende:

Paragraaf 2.3.26 Zuidas - Zudo horecazaak

Artikel 2.253 Toepassingsbereik horeca Zudo

1. Deze paragraaf is van toepassing op het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca'.

2. Deze paragraaf geldt ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca'.

Artikel 2.254 Begripsbepaling horeca Zudo

Voor de toepassing van deze paragraaf gelden de volgende specifieke begripsbepalingen:
a. lichte horeca: een horecazaak, niet zijnde fastfoodhoreca, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren of niet-alcoholhoudende dranken voor directe consumptie in de horecazaak.
b. reguliere horeca: een horecazaak gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren of al dan niet alcoholhoudende dranken voor directe consumptie in de horecazaak.
c. middelzware horeca: een horecazaak gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren of al dan niet alcoholhoudende dranken voor directe consumptie in de horecazaak, waarbij muziek ten gehore wordt gebracht met een geluidniveau hoger dan 77 dB(A).
d. horeca-activiteit: een activiteit waarbij bedrijfsmatig voor directe consumptie ter plaatse dranken worden geschonken of etenswaren worden bereid of worden verstrekt, met uitzondering van het bedrijfsmatig voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van dranken of bereiden en verstrekken van etenswaren aan diegenen die in een hotel of bed & breakfast overnachten.
e. horecaterras: buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecazaak dat als zodanig herkenbaar is als een gelegenheid waar bedrijfsmatig dranken worden geschonken, etenswaren of waterpijpen worden verstrekt voor directe consumptie op het horecaterras.
f. horecazaak: bedrijf, in hoofdzaak gericht op het uitoefenen van een horeca-activiteit.

g. fastfoodhoreca: een horecazaak gericht op: i. het bedrijfsmatig verstrekken van vooral eenvoudige en snel bereide etenswaren, voor directe consumptie in de horecazaak, en die zich kenmerkt door: 1. snelle service, vaak aan de toonbank, zelfbediening is gebruikelijk, net als gebruik van wegwerpservies en wegwerpbestek, of helemaal geen servies en bestek; 2 veel in- en uitgaande beweging, minder nadruk op langdurig zitten; of ii. het bedrijfsmatig verstrekken van vooral eenvoudige en snel bereide etenswaren en dranken voor directe consumptie in de directe omgeving van de horecazaak.
h. aanbieden van een dansvloer: bedrijfsmatig inrichten of gebruiken van (een deel van) de ruimte als dansvloer, wat zich uit door bijvoorbeeld het structureel of regelmatig (deels) ontbreken van de aanwezigheid van tafels en stoelen, de aanwezigheid van een podium, dj, reclame/adverteren, kaartverkoop of entreeheffing en/of programmering.

Artikel 2.255 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca, toegestaan gebruik

De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' hebben als gebruiksdoel Zudo middelzware horeca, en mogen worden gebruikt voor het exploiteren van middelzware horeca, reguliere horeca en lichte horeca.

Artikel 2.256 Activiteiten die in elk geval zijn toegestaan

Bij het exploiteren van een horecazaak ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' zijn de volgende activiteiten in elk geval toegestaan:
a. het bereiden van etenswaren of dranken binnen in de horecazaak;
b. het verstrekken van etenswaren of dranken voor consumptie in de horecazaak en op het bijbehorende horecaterras;
c. het verstrekken van etenswaren of dranken voor consumptie elders dan in de horecazaak, op het bijbehorende horecaterras of in de publieke buitenruimte;
d. het verstrekken van dranken voor directe consumptie buiten de horecazaak of het bijbehorende horecaterras;
e. het verstrekken van kleine etenswaren voor directe consumptie in de publieke buitenruimte, voor zover het gaat om etenswaren die ter plaatse geen voorbereidingshandelingen nodig hebben, zoals gaar maken, samenstellen of beleggen;
f. het ten gehore te brengen van muziek met een geluidniveau hoger dan 77 dB(A), met inachtneming van subparagraaf 9.2.2.3

Artikel 2.257 Activiteiten die in elk geval niet zijn toegestaan

Bij het exploiteren van een horecazaak ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' is het verstrekken van etenswaren, anders dan bedoeld in artikel 2.256, onder e, voor directe consumptie buiten de horecazaak of het bijbehorende horecaterras in elk geval niet toegestaan.

Artikel 2.258 Het exploiteren van fastfoodhoreca

1. Het exploiteren van fastfoodhoreca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fastfoodhoreca toegestaan - Zudo'.

2. In afwijking van artikel 2.257 is ter plaatse van de aanduiding 'fastfoodhoreca toegestaan - Zudo' bij het exploiteren van fastfoodhoreca het verstrekken van etenswaren voor directe consumptie in de publieke buitenruimte toegestaan, waaronder begrepen de directe omgeving van de horecazaak.

3. Bij het exploiteren van fastfoodhoreca is niet toegestaan:
   a. het ten gehore te brengen van muziek met een geluidniveau hoger dan 77 dB(A); en
   b. het aanbieden van waterpijpen voor gebruik ter plaatse.

Artikel 2.259 Het verstrekken van niet-verwarmde etenswaren voor consumptie in de directe omgeving van de horecazaak

In afwijking van artikel 2.257 en artikel 2.258 is het verstrekken van niet-verwarmde etenswaren, zoals belegde broodjes, voor consumptie in de directe omgeving van de horecazaak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verstrekken van niet-verwarmde etenswaren binnen horeca toegestaan - Zudo'.

Artikel 2.260 Het verstrekken van waterpijpen

Het verstrekken van waterpijpen voor gebruik in de horecazaak is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca met aanbieden waterpijpen toegestaan - Zudo'.

Artikel 2.261 Waar het aanbieden van een dansvloer is toegestaan

Ter plaatse van de aanduiding 'aanbieden van een dansvloer binnen middelzware horeca toegestaan - Zudo' is het aanbieden van een dansvloer toegestaan, onder voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto oppervlak van de horecazaak.

Artikel 2.262 Openingstijden horeca, afwijkmogelijkheden

1. Voor een horecazaak ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' geldt dat het verboden is voor bezoekers geopend te zijn of bezoekers toe te laten op een ander tijdstip dan:
   a. op zondag tot en met donderdag van 07.00 tot 01.00 uur de dag erna; en
   b. op vrijdag en zaterdag van 07.00 tot 03.00 uur de dag erna.

2. Voor zover ter plaatse van een locatie, bedoeld in het eerste lid, sprake is van lichte horeca, kan, als dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, met een maatwerkvoorschrift worden bepaald dat de horecazaak geopend mag zijn vanaf 06.00 uur.

3. Voor zover ter plaatse van een locatie, bedoeld in het eerste lid, sprake is van lichte horeca, reguliere horeca of middelzware horeca, kan, als dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, met een maatwerkvoorschrift worden bepaald dat de horecazaak geopend mag zijn vanaf 07.00 uur.

4. Ter plaatse van de aanduidingen 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' mogen de in het eerste lid bedoelde openingstijden maximaal twaalf keer per kalenderjaar worden overschreden.

5. Tussen de in het vierde lid bedoelde overschrijdingen dienen ten minste zes dagen te zitten.

C

Artikel 3.7 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.7 Van toepassing zijnde parkeernormen

1. Voor de toepassing van deze subparagraaf zijn de geldende parkeernormen over het aantal parkeerplaatsen voor auto's dat bij het gebruik van gronden en bouwwerken feitelijk op eigen terrein beschikbaar is en moet blijven ten behoeve van dat gebruik de normen zoals opgenomen in bijlage IV.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'A-locatie (parkeernormering)' gelden de in bijlage IV aangegeven normen voor een A-locatie.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'B-locatie (parkeernormering)' gelden de in bijlage IV aangegeven normen voor een B-locatie.

4. Ter plaatse van de aanduiding 'C-locatie (parkeernormering)' gelden de in bijlage IV aangegeven normen voor een C-locatie.

5. In afwijking van het eerste lid geldt ter plaatse van de aanduiding 'aantal autoparkeerplaatsen' de daar bepaalde waarde als norm voor het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein feitelijk beschikbaar moet zijn.

6. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeren op eigen terrein niet toegestaan' is het, in afwijking van het eerste lid, niet toegestaan parkeergelegenheid op een gebouwerf beschikbaar te hebben. Dit verbod is niet van toepassing op een motorrijtuig op twee wielen of op een gehandicaptenvoertuig, bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

7. In afwijking van het eerste lid geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Zuidas-Zudo' ten behoeve van het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'Zuidas-Zudo' maximaal 550 parkeerplaatsen feitelijk beschikbaar mogen zijn.

D

Artikel 5.75 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.75 Voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening

1. Ter plaatse van de aanduiding 'voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening' geldt dat een ontsluiting van een auto- of fietsparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting parkeervoorziening toegestaan'.

2. Ter plaatse van de aanduiding ‘voorgeschreven ontsluiting autoparkeervoorziening’ geldt dat een ontsluiting van een autoparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting autoparkeervoorziening toegestaan'.

3. Ter plaatse van de aanduiding ‘voorgeschreven ontsluiting fietsparkeervoorziening’ geldt dat een ontsluiting van een fietsparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting fietsparkeervoorziening toegestaan'.

4. Ter plaatse van de aanduiding ‘voorgeschreven ontsluiting expeditieruimte’ geldt dat een ontsluiting van een expeditieruimte uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting expeditieruimte toegestaan'.

E

Na afdeling 7.1 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 7.2 Zuidas - Zudo

Paragraaf 7.2.1 Algemeen

Artikel 7.6 Toepassingsbereik en meet-en rekenregels

1. Deze afdeling bevat regels over gebruik en bouwwerken.

2. Deze afdeling geldt in aanvulling op de hoofdstukken 2, 3 en 5.

3. Deze afdeling geldt ter plaatse van de aanduiding 'Zuidas-Zudo'.

4. De artikelen 2.2, 3.2 en 5.3 zijn van toepassing.

Artikel 7.7 Specifieke begripsbepalingen ter plaatse van de aanduiding Zuidas-Zudo

Voor de toepassing van deze afdeling gelden de volgende specifieke begripsbepalingen:
a. vestiging: een (deel van een) gebouw waarin de uitoefening van (economische) activiteiten van één onderneming of rechtspersoon plaatsvindt.
b. Start Bouw: het moment waarop alle constructieve elementen van de bovenbouw, zoals kernen, kolommen en/of balken vanaf de begane grondvloer tot en met de onderkant van derde bouwlaag zichtbaar zijn als gevolg van de realisatie van de nieuwe opstallen, expliciet niet door sloopwerkzaamheden of ontmanteling van de bestaande opstallen.
c. voorzieningenvloeroppervlak: deel van de bruto-vloeroppervlakte van een vestiging, dat voor het publiek vrij toegankelijk is. Niet tot het voorzieningenvloeroppervlak worden gerekend niet voor publiek toegankelijke ruimten zoals opslagruimte, kantoorruimte, magazijnruimte, toilet en keukenruimte, kantineruimte, alle ruimten die aan weersinvloeden onderhevig zijn (portiekruimte, ruimte onder een afdak en dergelijke), klantenserviceruimte, productieruimte en reparatieruimte indien niet voor het publiek toegankelijk, liftkokers en trapgaten (uitsparingen).
d. toren: een bovengronds gebouw, of een op een podium gesitueerd deel van een gebouw, bestaande uit meerdere bouwlagen, dat hoger is dan dat het breed en lang is en dat zich in het

geval van situering op een podium qua volumeopbouw onderscheidt van het bouwvolume van dat podium.

e. podium: het bovengrondse gedeelte van een gebouw met een dak, dat zich qua volumeopbouw onderscheidt van een toren.

f. plint: de eerste twee bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

g. setbackzone: een trapsgewijze opbouw in de gebouwvorm, bestaande uit meerdere treden, bedoeld als hoogteoverbrugging tussen de onderzijde van de tweede bouwlaag en het dak van het podium en beginnend met een horizontaal deel en eindigend met een verticaal deel.

h. omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo: activiteit waarbij op een horecaterras bedrijfsmatig voor directe consumptie ter plaatse dranken worden geschonken of etenswaren worden verstrekt, of waterpijpen worden aangeboden.

i. horecaterras: buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecazaak dat als zodanig herkenbaar is als een gelegenheid waar bedrijfsmatig dranken worden geschonken, etenswaren of waterpijpen worden verstrekt voor directe consumptie op het horecaterras.

j. horecazaak: bedrijf, in hoofdzaak gericht op het uitoefenen van een horeca-activiteit.

k. horeca-activiteit: een activiteit waarbij bedrijfsmatig voor directe consumptie ter plaatse dranken worden geschonken of etenswaren worden bereid of verstrekt, met uitzondering van het bedrijfsmatig voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van dranken of bereiden en verstrekken van etenswaren aan diegenen die in een hotel of bed & breakfast overnachten.

Paragraaf 7.2.2 Gebiedseigen regels over gebruik Zuidas - Zudo

Artikel 7.8 Maximum bruto-vloeroppervlaktes voorzieningen Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - maximum bruto vloeroppervlakte voorzieningen: 21.000m2' bedraagt de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van de gebruiksdoelen bedrijf, consumentgerichte dienstverlening, culturele voorziening, detailhandel, ontspanning en vermaak, middelzware horeca, maatschappelijke dienstverlening en sportvoorzieningen gezamenlijk mag worden gebruikt 21.000 m^2.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - maximum bruto-vloeroppervlakte supermarkten en mini-supermarkten: 1.350m2' bedraagt de maximum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van supermarkten en mini-supermarkten gezamenlijk mag worden gebruikt 1.350 m^2.

Artikel 7.9 Minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening: 4.150m2' bedraagt de minimum bruto-vloeroppervlakte die ten behoeve van de gebruiksdoelen culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening gezamenlijk wordt gebruikt 4.150 m^2.

2. In afwijking van het eerste lid geldt, ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening: 4.150m2', wanneer de totale maximum bruto-vloeroppervlakte bovengrondse gebouwen, bedoeld in artikel 5.23, vierde lid, niet volledig is gerealiseerd, dat de bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van de gebruiksdoelen maatschappelijke dienstverlening en culturele voorziening gezamenlijk minimaal 2% bedraagt van de totale bruto-vloeroppervlakte van de bovengronds gerealiseerde gebouwen.

Artikel 7.10 Minimum aantal vestigingen en maximum voorzieningenvloeroppervlak Zudo

Ten behoeve van de gebruiksdoelen bedrijf, consumentgerichte dienstverlening, culturele voorziening, detailhandel, ontspanning en vermaak,middelzware horeca,maatschappelijke dienstverlening en sportvoorzieningen geldt verdeeld over de plinten van de verschillende bovengrondse gebouwen een gezamenlijk minimum aantal vestigingen van 26, waarbij:

a. aan de naar de Gustav Mahlerlaan gerichte zijde van de bovengrondse gebouwen minimaal tien vestigingen zijn gesitueerd ten behoeve van de in dit artikel genoemde gebruiksdoelen, met een minimum van drie vestigingen waarvan het voorzieningenvloeroppervlak per vestiging maximaal 50 m^2 bedraagt;

b. aan de naar de Beethovenstraat gerichte zijde van de bovengrondse gebouwen minimaal zes vestigingen zijn gesitueerd ten behoeve van de in dit artikel genoemde gebruiksdoelen, met

een minimum van twee vestigingen waarvan het voorzieningenvloeroppervlak per vestiging maximaal 50 m² bedraagt;

c. aan de naar de Arnold Schönberglaan gerichte zijde van de bovengrondse gebouwen minimaal tien vestigingen zijn gesitueerd ten behoeve van de in dit artikel genoemde gebruiksdoelen, met een minimum van drie vestigingen waarvan het voorzieningenvloeroppervlak per vestiging maximaal 50 m² bedraagt.

Artikel 7.11 Specifieke regels ondergronds gebruik voor ondergeschikt gebruik wonen en administratieve dienstverlening Zudo

1. In afwijking van artikel 2.42, eerste lid, heeft de daarin vastgelegde maximum bruto-vloeroppervlakte ten behoeve van het gebruiksdoel zakelijke en administratieve dienstverlening, alleen betrekking op bovengronds gebruik ten behoeve van dit gebruiksdoel.

2. In afwijking van artikel 2.3, eerste lid, is gebruik ten behoeve van het gebruiksdoel wonen ook toegestaan buiten de aanduiding 'gebruiksdoel: wonen', voor zover dit ondergronds gebruik van ondergeschikte ruimten bij dit gebruiksdoel betreft, zoals bergruimte en techniekruimte.

3. In afwijking van artikel 2.41, eerste lid, is gebruik ten behoeve van het gebruiksdoel zakelijke en administratieve dienstverlening ook toegestaan buiten de aanduiding 'gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening', voor zover dit ondergronds gebruik van ondergeschikte ruimten bij dit gebruiksdoel betreft, zoals bergruimte, archiefruimte en techniekruimte.

Artikel 7.12 Voorwaardelijke verplichting bij zakelijke en administratieve dienstverlening Gebouw B Zudo

Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - Gebouw B' is het niet toegestaan om gebouw B in gebruik te nemen ten behoeve van zakelijke en administratieve dienstverlening, voordat ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - Toren 2' Start Bouw heeft plaatsgevonden.

Artikel 7.13 Specifiek overgangsrecht Zudo

Het gebruik voor kantoor, in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Mahler' (2013), ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - Gebouw E' en de aanduiding 'Zudo - Toren 2' eindigt uiterlijk tien jaar nadat de wijziging van het omgevingsplan 'Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)' geheel onherroepelijk is geworden.

Artikel 7.14 Verplichting groene inrichting binnenterrein Zudo

Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - groene inrichting binnenterrein' is binnen één jaar na het in gebruik nemen van het laatste bovengrondse gebouw een groene inrichting gerealiseerd en wordt deze in stand gehouden, overeenkomstig paragraaf 3.2 van bijlage IX.

Artikel 7.15 Bijdrage per gebouw aan minimum programma

Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening: 4.150m2' dient in elk bovengronds gebouw culturele voorzieningen of maatschappelijke dienstverlening te worden gerealiseerd, tenzij het bevoegd gezag bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit oordeelt dat het minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening of maatschappelijk dienstverlening, bedoeld in artikel 2.23, vijfde lid en artikel 7.9, eerste lid, is behaald of voldoende zekerheid bestaat dat het minimum in een ander bovengronds gebouw wordt gerealiseerd.

Paragraaf 7.2.3 Gebiedseigen regels over bouwwerken Zuidas - Zudo

Artikel 7.16 Specifieke bouwregels over waar bovengrondse gebouwen zijn toegestaan Zudo

1. In afwijking van artikel 5.15, eerste lid, zijn buiten het daar bedoelde bouwvlak lamellen of architectonische verbijzonderingen toegestaan, voor zover de diepte van deze bouwdelen gemeten vanaf de gevel maximaal 20 centimeter bedraagt.

2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover:

a. deze lamellen of architectonische verbijzonderingen vallen binnen de aanduiding 'Zudo - tussenstraat'; of
b. deze lamellen of architectonische verbijzonderingen gesitueerd zijn aan een gevel grenzend aan de Beethovenstraat.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - gebouw buiten bouwvlak vanaf podium' is, in afwijking van artikel 5.15, eerste lid, een gebouw buiten het daar bedoelde bouwvlak toegestaan vanaf de bovenzijde van het podium.

4. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - gebouw buiten bouwvlak vanaf derde bouwlaag' is, in afwijking van artikel 5.15, eerste lid, een gebouw buiten het daar bedoelde bouwvlak toegestaan vanaf de onderzijde van de verdiepingsvloer van de derde bouwlaag van het podium.

5. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - Toren 2 kolommen toegestaan' zijn, in afwijking van het vierde lid en in afwijking van artikel 5.15, eerste lid, constructieve kolommen toegestaan buiten het daar bedoelde bouwvlak voor zover is aangetoond dat dit constructief noodzakelijk is voor het realiseren van het bovengrondse gebouw.

6. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - gebouw uitkragend buiten bouwvlak' zijn, in afwijking van artikel 5.15, eerste lid, uitkragende gebouwdelen buiten het daar bedoelde bouwvlak toegestaan.

7. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - balkons toegestaan 2m' zijn, in afwijking van artikel 5.15, tweede lid en artikel 5.25, balkons aan de buitenzijde van een gevel toegestaan, voor zover de diepte van deze balkons gemeten vanaf de gevel maximaal 2 meter bedraagt.

8. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - balkons Toren 2' zijn, in afwijking van artikel 5.15, tweede lid en artikel 5.25, balkons aan de buitenzijde van een gevel toegestaan voor zover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   a. tot een bouwhoogte van 30 meter ten opzichte van NAP, reikt het balkon tot maximaal 1 meter buiten het bouwvlak;
   b. vanaf een bouwhoogte van 30 meter tot een bouwhoogte van 60 meter, beide ten opzichte van NAP, reikt het balkon tot maximaal 1,5 meter buiten het bouwvlak;
   c. vanaf een bouwhoogte van 60 meter ten opzichte van NAP, reikt het balkon tot maximaal 2 meter buiten het bouwvlak.

Artikel 7.17 Voorgeschreven rooilijnen eerste bouwlaag, plint en podium Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - voorgeschreven rooilijn eerste bouwlaag' geldt voor bovengrondse gebouwen dat de gevel van de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - rooilijn eerste bouwlaag' in die lijn moet staan.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - voorgeschreven rooilijn plint' geldt voor bovengrondse gebouwen dat de gevel van de plint ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - rooilijn plint' in die lijn moet staan.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - voorgeschreven rooilijn podium' geldt voor bovengrondse gebouwen dat de gevel van het podium vanaf de derde bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - rooilijn podium' in die lijn moet staan.

4. Bij het eerste en tweede lid worden entrees en architectonische verbijzonderingen buiten beschouwing gelaten, voor zover deze niet meer dan drie meter binnen de met de aanduiding 'Zudo - rooilijn plint' aangegeven lijn gesitueerd zijn.

Artikel 7.18 Specifieke regels voor torens Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - maximum bebouwd oppervlak toren' is het maximum bebouwd oppervlak van een toren in vierkante meters de daar bepaalde waarde.

2. Het maximum bebouwd oppervlak van een toren bedoeld in het eerste lid, betreft de grootste bruto-vloeroppervlakte van een afzonderlijke bouwlaag van de toren.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - diagonaal toren: 65m' is de maximum diagonaal van een toren 65 meter.

4. De diagonaal van een toren bedoeld in het derde lid, betreft de afstand tussen de twee punten van de toren die diagonaal het verst van elkaar verwijderd zijn, gemeten aan de buitenzijde van de gevel van de toren.

5. Bouwdelen aan de buitenzijde van de gevel van een toren zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'Zudo - toren'.

6. Het bepaalde in het vijfde lid is niet van toepassing op balkons bedoeld in artikel 7.16, achtste lid.

Artikel 7.19 Setbackzone met groene terrassen Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - podium met setbackzone' is het podium voorzien van een setbackzone.

2. De gezamenlijke oppervlakte van de horizontale delen van een setbackzone bedraagt minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - minimum percentage setbackzone' bepaalde percentage van het bebouwd oppervlak van het betreffende bovengrondse gebouw.

3. De hoogte van het verticale deel van een trede binnen een setbackzone bedraagt maximaal de hoogte van drie aangrenzende bouwlagen van het podium.

4. In afwijking van het derde lid, bedraagt de hoogte van het verticale deel van de onderste trede binnen een setbackzone maximaal de hoogte van twee aangrenzende bouwlagen van het podium.

5. De diepte van het horizontale deel van een trede is minimaal 1,6 meter.

6. Per bovengronds gebouw wordt binnen één jaar na voltooiing van dat bovengrondse gebouw ten minste 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de horizontale delen van de setbackzone groen ingericht en vervolgens in standgehouden overeenkomstig paragraaf 4.2 van bijlage IX.

7. De groene inrichting, bedoeld in het zesde lid, wordt gerealiseerd en in stand gehouden langs minimaal 70% van de randen van de horizontale treden van de setbackzone in groeivoorzieningen met een diepte van ten minste 60 centimeter, gemeten haaks op de rand van de horizontale trede.

Artikel 7.20 Groen podium Zudo

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - groen podium' is binnen één jaar na de voltooiing van de bouw van het betreffende bovengrondse gebouw, op het dak van het podium een groene inrichting gerealiseerd en wordt deze in stand gehouden overeenkomstigparagraaf 4.3 van bijlage IX.

2. De oppervlakte van de groene inrichting, bedoeld in het eerste lid, bedraagt minimaal 45% van het dakoppervlak van het podium.

3. Bij het bepalen van het dakoppervlak van het podium, bedoeld in het tweede lid, worden een setbackzone en een eventuele toren op het podium buiten beschouwing gelaten.

4. De groene inrichting, bedoeld in het eerste lid, wordt gerealiseerd en in stand gehouden langs minimaal 70% van de lengte van de dakrand van het podium in groeivoorzieningen met een minimale diepte van 60 cm gemeten haaks op de dakrand van het podium.

Artikel 7.21 Minimaal draagvermogen ondergronds gebouw Zudo

Ter plaatse van de aanduiding 'Zudo - minimaal draagvermogen ondergronds gebouw: 10 kN/m2' bedraagt het draagvermogen van een ondergronds gebouw ten behoeve van het daarop aan te brengen grondpakket en de daarop te realiseren inrichting tenminste 10 kN/m^2 bij een rustende belasting.

Artikel 7.22 Maatvoering gevelopeningen ten behoeve van ontsluiting parkeergarage Zudo

1. De gevelopening voor de ontsluiting van een autoparkeervoorziening, als bedoeld in artikel 5.75, tweede lid, is maximaal 8 meter breed en 5 meter hoog.

2. De gevelopening voor de ontsluiting van een fietsparkeervoorziening, als bedoeld in artikel 5.75, derde lid, is maximaal 4 meter breed en 5 meter hoog.

3. De gevelopening voor de ontsluiting een expeditieruimte, als bedoeld in artikel 5.75, vierde lid, is maximaal 6 meter breed en 5 meter hoog.

Paragraaf 7.2.4 Gebiedseigen regels over horecaterrassen Zuidas - Zudo

Artikel 7.23 Toepassingsbereik

Deze paragraaf is van toepassing op horecaterrassen en het verrichten van een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo'.

Artikel 7.24 Locatiebepaling Zudo horecaterras

Een horecaterras is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Zudo horecaterras toegestaan - vergunningplicht Zudo'.

Artikel 7.25 Activiteiten die op een horecaterras zijn toegestaan

1. Voor zover verband houdend met de exploitatie van een horecaterras mogen op een horecaterras uitsluitend bedrijfsmatig dranken worden geschonken of etenswaren en/of waterpijpen worden verstrekt voor directe consumptie op het horecaterras. Andere activiteiten die verband houden met de exploitatie van de horecazaak waar het horecaterras bij hoort, zijn niet toegestaan.

2. Het verstrekken van waterpijpen voor directe consumptie op het horecaterras is uitsluitend toegestaan voor zover dit bij vergunningvoorschrift is bepaald.

3. Maximaal twee keer per jaar zijn andere dan de in het eerste lid bedoelde activiteiten toegestaan die verband houden met de exploitatie van de horecazaak waar het horecaterras bij hoort, onder de volgende voorwaarden:
   a. de activiteiten vinden plaats tussen 09:00 en 22:00 uur;
   b. alleen tijdelijke objecten zijn toegestaan;
   c. live-muziek is toegestaan, maar geluidversterkers zijn niet toegestaan.

Artikel 7.26 Objecten die op een horecaterras zijn toegestaan

1. Objecten die het normaal gebruik van het horecaterras, bedoeld in artikel 7.25, mogelijk maken zijn toegestaan.

2. Terrasverwarming in de vorm van losstaande elementen of verwerkt in een parasol of ander op het horecaterras staand object is niet toegestaan.

3. Alle objecten op een horecaterras moeten verwijderd kunnen worden als dat nodig is voor het gebruik of beheer van de openbare ruimte.

4. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag bepalen dat verwijdering van het horecaterras noodzakelijk is in verband met werkzaamheden in de openbare ruimte. In dat geval zorgt de exploitant of de leidinggevende onmiddellijk of binnen de daartoe gestelde termijn voor verwijdering.

Artikel 7.27 Openingstijden horecaterras

1. Het is verboden een horecaterras voor bezoekers geopend te hebben of bezoekers op een horecaterras toe te laten op een ander tijdstip dan waarop de horecazaak waar het horecaterras bij behoort geopend mag zijn, maar tot maximaal:
   a. op zondag tot en met donderdag tot 01.00 uur;

b. op vrijdag en zaterdag tot 02.00 uur.

2. In afwijking van het eerste lid geldt van 1 november tot 1 maart een maximum sluitingstijd van 24.00 uur.

3. In afwijking van het eerste en tweede lid geldt voor een horecaterras bij lichte horeca een maximum sluitingstijd van 22.00 uur.

4. In een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' kan een vroeger tijdstip als maximale sluitingstijd zijn bepaald. In afwijking van het eerste en tweede lid is in dat geval dat de maximale sluitingstijd.

Artikel 7.28 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit horecaterras

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' te verrichten.

2. Een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' is verbonden aan de horecazaak waarbij het horecaterras behoort.

Artikel 7.29 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' wordt alleen verleend als de aanvraag betrekking heeft op een locatie waar op grond van artikel 7.24 een terras is toegestaan

2. Een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' wordt alleen verleend als de activiteit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van de gronden zelf en van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
   b. het woon- en leefklimaat.

3. Bij de in het tweede lid bedoelde beoordeling houdt het bevoegd gezag in elk geval rekening met de volgende aspecten:
   a. de mate waarin het beoogde gebruik schade toebrengt aan de openbare ruimte dan wel gevaar oplevert voor de bruikbaarheid van de openbare ruimte of voor het doelmatig en veilig gebruik daarvan;
   b. de mate waarin het beoogde gebruik een belemmering vormt voor het doelmatig beheer en onderhoud van de openbare ruimte;
   c. de mate waarin het beoogde gebruik afbreuk doet aan andere publieke functies van de weg, inclusief de bescherming van het uiterlijk aanzien daarvan;
   d. de mate van geluidoverlast die naar verwachting op de omgeving zal ontstaan en de mogelijkheden om onaanvaardbare geluidoverlast te voorkomen.

4. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit horecaterras wordt ook geweigerd als de activiteit niet is te verenigen met een voorgenomen herontwikkeling van het gebied of herinrichting van de publieke buitenruimte van het gebied waar het beoogde terras binnen valt.

5. Indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van een bestaand horecaterras, wordt de aanvaardbaarheid van het gehele horecaterras beoordeeld.

6. Een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op een locatie op of aan een weg, als bedoeld in artikel 3.18 van de Algemene Plaatselijke Verordening.

Artikel 7.30 Vergunningvoorschriften

1. Aan een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' worden de voorschriften verbonden die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare aantasting van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van de gronden zelf en van de aangrenzende gronden en bouwwerken; en
   b. het woon- en leefklimaat.

2. Aan een omgevingsvergunning voor een 'omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo' worden in elk geval voorschriften verbonden over:
   a. positionering en maatvoering van het terras;
   b. openingstijden van het terras, met inachtneming van de in artikel 7.27 bedoelde maxima, die niet mogen worden overschreden, maar die met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, rekening houdend met het karakter van de omgeving, kunnen worden beperkt;
   c. het aantal zitplaatsen dat maximaal op het terras aanwezig mag zijn; en
   d. terrasschotten en parasols.

3. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een horecazaak waarbij het aanbieden en gebruiken van een waterpijp is toegestaan, wordt met een voorschrift bepaald of het aanbieden en gebruiken van een waterpijp op het horecaterras is toegestaan.

Artikel 7.31 Aanvraagvereisten

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 7.28, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
a. gegevens over de locatie, aard en omvang van de horecazaak, waarvan het horecaterras onderdeel moet gaan uitmaken;
b. tekeningen op schaal van de locatie van het beoogde horecaterras en van de omvang en inrichting ervan;
c. inzicht in het aantal zitplaatsen op het beoogde horecaterras;
d. inzicht in de aard en omvang van objecten die op het beoogde terras geplaatst zullen worden;
e. een onderzoek naar de mate van stemgeluid vanwege het horecaterras op omliggende woningen en inzicht in maatregelen die genomen kunnen worden om overlast vanwege stemgeluid zo veel mogelijk te voorkomen, voor zover dat naar het oordeel van het college nodig is;
f. de beoogde openingstijden van het horecaterras.

F

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II Overzicht Informatieobjecten

A-locatie (parkeernormering)	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/5fea7f74c2e04297b605d0dce41e8b63/nld@2024-09-25;12591980~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/5fea7f74c2e04297b605d0dce41e8b63/nld@2026-09-09;10544814
aanbieden van een dansvloer binnen middelzware horeca toegestaan - Zudo	/join/id/regdata/gm0363/2026/5c72c66eb833488aad929691729465fb/nld@2026-09-09;10544814
aantal autoparkeerplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/eb8df99e55ec4491aa8cc05e0aed6ab0/nld@2026-01-20;12315259
aantal woningen	/join/id/regdata/gm0363/2025/fea0475ecb494f24876d60c4ae5f2a76/nld@2026-01-20;12315259
aanvraagvereiste kelder (opbarstbeheersmaatregelen)	/join/id/regdata/gm0363/2024/5108c049ffd74d6587bbf88d4cbd0e8f/nld@2026-01-20;12315259
aanvraagvereiste kelder (standstill)	/join/id/regdata/gm0363/2024/d1908c0408d74d90b09e553be591298a/nld@2026-01-20;12315259
activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken	/join/id/regdata/gm0363/2024/df07330dfb764bec88cf33882fa0bab6/nld@2026-01-20;12315259
afkickkliniek toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/6d6f29e059f1422bad2d6c727ded9bc2/nld@2026-02-20;08485239
afwijkend maximum percentage ondergeschikt kantoorvloer	/join/id/regdata/gm0363/2025/a959592b38274bf7862bc16f44fa120f/nld@2026-01-20;12315259
afwijkende hoogte erfafscheiding	/join/id/regdata/gm0363/2025/ae973dc677c0470f9618c4d97be88e88/nld@2026-05-12;08425480
afwijkende maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouw zijnde	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/8df3cedb-bedc4ba0b775af4cb8d0114b/nld@2026-05-12;08425480~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/8df3cedb-bedc4ba0b775af4cb8d0114b/nld@2026-09-09;10544814
afwijkmogelijkheid maximum bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0363/2026/da-ba6ea637d4484882100bf05d478bb3/nld@2026-05-12;08425480
agrarisch bedrijfsperceel	/join/id/regdata/gm0363/2024/5317f3eb83224e22a1406b980eb206a1/nld@2026-01-20;12315259
agrarisch gebied – afwijkende geluidnorm	/join/id/regdata/gm0363/2024/6f92811ae00144db903cf4efc6f7fb06/nld@2026-01-20;12315259
asielzoekerscentrum toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/cd4db076f13443ee-bad0d06cbf413176/nld@2026-02-20;08485239

B-locatie (parkeernormering)	/join/id/regdata/gm0363/2025/a98944eee6de4ac19c60a691033ba09e/nld@2026-01-26;13173720
baliefunctie uitgesloten	/join/id/regdata/gm0363/2024/985bc422683b4804b4a8a14f46f32140/nld@2026-01-20;12315259
baliefunctie uitsluitend op begane grond toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/a4573c5d8d2f405baa85b8c9aede7b0/nld@2026-01-20;12315259
basisschool toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/4dbcadcf692042eb82380dde83aca903/nld@2026-02-20;08485239
bebouwingscontour geur	/join/id/regdata/gm0363/2024/99a0c15b66da456aa483fb9ad09befd9/nld@2026-01-20;12315259
Bed and Breakfast toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/aabbffee1a86480e831e62cc3eefdf0f/nld@2026-01-20;12315259
bedrijf op de begane grond	/join/id/regdata/gm0363/2025/b0890401c1a240e7bbe59be6bb63327e/nld@2026-01-20;12315259
bedrijfswoning	/join/id/regdata/gm0363/2024/fd62ec8149774013b33c2530127b7f4f/nld@2026-01-20;12315259
bedrijventerrein – afwijkende geluidwaarde	/join/id/regdata/gm0363/2024/99e3c20d43ac48fcb95e74966981e0bf/nld@2026-01-20;12315259
beeldbepalend pand met sloopvergunningplicht	/join/id/regdata/gm0363/2026/3bfd60a66d8f40a7b823ffc6dee246ce/nld@2026-02-20;08485239
begraafplaats toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/bad3145415414ba1a9bdad9a6ecc5d9e/nld@2026-01-20;12315259
behoud zelfstandige ontsluiting hogere bouwlagen	/join/id/regdata/gm0363/2026/f7ea5ce587be44d981f3cb1ae7393e14/nld@2026-05-12;08425480
belemmeringengebied buisleiding gevaarlijke stoffen	/join/id/regdata/gm0363/2024/f1180bfa9ddd443e83263f537f1a0f84/nld@2026-01-20;12315259
beperkingen erfbebouwing	/join/id/regdata/gm0363/2024/0461bf430af44db8bdd79798a191fd50/nld@2026-02-20;08485239
beperkingen ten aanzien van de pui	/join/id/regdata/gm0363/2026/17df179bcdff43bb94dfeea722888bfb/nld@2026-05-12;08425480
beperkingen voor opslag goederen op het gebouwerf	/join/id/regdata/gm0363/2026/8347e87313a4413783a3eedccbec760c/nld@2026-05-12;08425480
beperkingengebied plaatsgebonden risico	/join/id/regdata/gm0363/2024/4f5821e968ec403b95d4382934acdf56/nld@2026-01-20;12315259
beschermingszone archeologie	/join/id/regdata/gm0363/2024/24e285d708454795a562dac3ebc6b494/nld@2026-02-20;08485239
beschermingszone bovengrondse hoogspanningsverbindingen	/join/id/regdata/gm0363/2024/519f23fa3df7444e97c171399d775dcf/nld@2026-01-20;12315259

beschermingszone ondergrondse hoogspanningsverbinding	/join/id/regdata/gm0363/2025/8da6914ca983417298f3687103e0a5b8/nld@2026-01-20;12315259
bijbehorende hotelfaciliteiten ook voor niet-hotelgasten	/join/id/regdata/gm0363/2024/7bd6678e277f44edb689bd1038a76df9/nld@2026-01-20;12315259
bijgebouw toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/757ac2b34447407aa1d6dd18204f05a5/nld@2026-05-12;08425480
bijzondere nutsvoorziening toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/fd6b80c4ff144f1cb08e73e49e5f3bcd/nld@2026-02-20;08485239
bioscoop en filmhuis toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/6cd921036f794bc3904accb40cd3871d/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag aangewezen als brandvoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0363/2026/9690e5a65b6e490fafa3fb447e2e127f/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag aangewezen als explosievoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0363/2026/f53538994ef6446d883de4c30a0b50b1/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag met niet-geluidgevoelige gevel	/join/id/regdata/gm0363/2026/44ee3cbdfa6f4ae2a160d1f3791c6195/nld@2026-01-26;13173720
bouwlaag met niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen	/join/id/regdata/gm0363/2025/e9e1c7b8510d406484b861e100cee2e0/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin bedrijf is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/96702611a11048b9a5ef6e73fb88454b/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin bedrijf niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/e49bb8794ee5435689e636e1b01aa587/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin bijeenkomstfaciliteit is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/2e585367aeef419a9629b54d3857fffd/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin bijeenkomstfaciliteit niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/8c6251b4f8de4c01a80181f12ba64659/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin consumentgerichte dienstverlening is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/687db5fddc3646bab29ac37ac341fa1a/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin consumentgerichte dienstverlening niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/791f1435251545f293a194a44ca78569/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin culturele voorzieningen niet zijn toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/062be7b8e0074023b73eb6a896bb8954/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin culturele voorzieningen zijn toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/d65fd4d058e240bd98b92a7cd45af3bd/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin detailhandel is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/3034a32a6b8b4316a70d6959821240da/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin detailhandel niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/8d025e166aff45ea822a509b504be3a1/nld@2026-05-12;08425480

bouwlaag waarin een mini-supermarkt is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/119360d6f8034d50a3938eea1362b2e3/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin een prostitutiebedrijf is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/8472bf6738414b8faa8fde6b2c64ee82/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin een seksinrichting is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/0ab682ac0e53431791235 92f94d99e9c/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin een supermarkt is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/c60f7cb030a34ea2b8f360f2b8b30a55/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin faciliteiten voor ontspanning en vermaak is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/fe6acb27c4424e8cb08b631ca7f76864/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin faciliteiten voor ontspanning en vermaak niet zijn toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/4bda02bbfb4a47bdb06c9ae03a521167/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin hotel is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/c930d93746e54597acda4bbd7330145c/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin hotel niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/7a069db0db3d46d98f3cd350bf1ae68c/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin kinderopvang is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/7211c6b96d434d6383721a3352fcfa73/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/c8cbec53306147558dbb832c50429335/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/4db2df8913fe4aa7be301d6a9274ff3a/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin sportvoorzieningen niet zijn toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/52c2814ee90041c7ad57fc9d031c15fc/nld@2026-05-12;08425480
bouwlaag waarin sportvoorzieningen zijn toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/a74e602d201d4fed9d01a95fe5f08157/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin wonen is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/e2cb0b62c27b4df485ec836d1e8999ae/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin wonen niet is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/fcd011f4b5d246afbd4f99d61e221180/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin zakelijke en administratieve dienstverlening is toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/441e7667ebb34c63a26ac39bfda0550f/nld@2026-01-20;12315259
bouwlaag waarin zakelijke en administratieve dienstverlening niet is toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2026/c92dcb181c6b4234988d5187a87d93b6/nld@2026-05-12;08425480~~ /join/id/regdata/gm0363/2026/c92dcb181c6b4234988d5187a87d93b6/nld@2026-09-09;10544814

bouwvlak	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/a8f1b7d6c3384263b34dfe54e20ee27d/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/a8f1b7d6c3384263b34dfe54e20ee27d/nld@2026-09-09;10544814
bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/74c2db1a5f6c4b7fb30f6afacb04da3d/nld@2026-01-20;12315259
bouwwerken geen gebouw zijnde voor sport in de openbare ruimte toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/062168c6782047dbb310f31b1b29ec5c/nld@2026-02-20;08485239
bovengrondse metro toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/35fb0537184049b6aa74d1f6a166c7d2/nld@2026-01-20;12315259
brandvoorschriftengebied	/join/id/regdata/gm0363/2024/9408e050e6924b8f91e725e5b5d1c56f/nld@2026-01-20;12315259
C-locatie (parkeernormering)	/join/id/regdata/gm0363/2024/55647253b2b849b0957d679efbbf7d82/nld@2024-09-25;12591980
casino toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/37d7cf1ffa374b9b91510ce45a394888/nld@2026-01-20;12315259
celfunctie toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/207c230094564f8d98e5200dab981831/nld@2026-02-20;08485239
civiel explosieaandachtsgebied	/join/id/regdata/gm0363/2024/0cbbebf84dce47a1bd7d741db42fe504/nld@2026-01-20;12315259
complexe bedrijven toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/8f1f077ba3e84d7a93b280fe119578b0/nld@2026-01-20;12315259
crematorium toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/5b4b57f1ee624ddf81c94f357adcd037/nld@2026-01-20;12315259
dagmarkt	/join/id/regdata/gm0363/2024/69281c26d9444c4fb66dea61c412101e/nld@2026-01-20;12315259
dagverblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/2dad0ea301f04bfd973ac8c26f279690/nld@2026-02-20;08485239
dak- en thuislozenopvang toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/a22dc2c2ddc443fca47ee5deb08a2f0f/nld@2026-02-20;08485239
dakvorm uitbouw - dwarskap	/join/id/regdata/gm0363/2026/31093f681bc9406fb2602978ddec85e6/nld@2026-05-12;08425480
datacentrum toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/7882dd20b27b4ce7a94441d54379f430/nld@2026-02-20;08485239
debatcentrum toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/db120551af2c46d5ac7e591bc67299a0/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/db120551af2c46d5ac7e591bc67299a0/nld@2026-09-09;10544814

detailhandel uitsluitend toegestaan in de vorm van een galerie	/join/id/regdata/gm0363/2026/275d819b3a374bbe-be26aea0d66dcd6d/nld@2026-05-12;08425480
dierentuin toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/67a10c207e194dc6a9fb-be352a0dbb23/nld@2026-01-20;12315259
explosieaandachtsgebied vuurwerk	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/4b120d7052334e69b5380f8d7cf11243/nld@2026-01-20;12315259
explosievoorschriftengebied	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/6d8bc03ec05842eba2a5a7c0b6ff6148/nld@2026-02-20;08485239
fastfoodhoreca toegestaan - Zudo	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/e2e3dcf63bc44a7c9bcd310848392891/nld@2026-09-09;10544814
functiemenging	~~/join/id/regda-ta/gm0363/2024/97865e0f318e4b98a4110b5365e8e695/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regda-ta/gm0363/2024/97865e0f318e4b98a4110b5365e8e695/nld@2026-09-09;10544814
garagebox	/join/id/regdata/gm0363/2024/79032264debd4a3087ba-ce914e1c9835/nld@2026-01-20;12315259
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum - 2	/join/id/regdata/gm0363/2026/1fd-cb956cdef46e592a72c202ae2243a/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 1	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/9aab659936574a96a6100a482e0df91f/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 1: eetwinkel toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/ffb6552b369d4775acf8ae4ba89ffe84/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 1: toeristenwinkel toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/807fb73eac94442fb2e298f7eeb293a8/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 1: toeristische dienstverlening toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/13d3e6e9e4034f638f37764cfc0f6a8e/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 1: voorziening gericht op entertainment toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/3c8cf727c98845b1a2182aa32c94ed-fa/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 2: massagesalon toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/8b629f79ac644216957eb82c56681e7d/nld@2026-05-12;08425480
gebiedsspecifieke gebruiksbeperkingen Centrum – 2: souvenirwinkel toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/a1f52c7d7f53401b95650f137e1c3ecf/nld@2026-05-12;08425480
gebouwde publiektoegankelijke parkeervoorziening	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/28e00c1666504daeb7e5fb21c4c8d84d/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: ambulante handel	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/f8df353de1794ad2a79b4ea7f1e5ea54/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: bedrijf	~~/join/id/regda-ta/gm0363/2024/9a36a44292fd4c5bbf2a80b70f1cbdbe/nld@2026-01-20;12315259~~

	/join/id/regdata/gm0363/2024/9a36a44292fd4c5bbf2a80b70f1cbdbe/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: bijeenkomstfaciliteit	/join/id/regdata/gm0363/2026/8023422fa5c845219552d766b7134d09/nld@2026-05-12;08425480
gebruiksdoel: bovengrondse hoogspanningsverbinding van 110 kV of 150 kV	/join/id/regdata/gm0363/2024/2db6ef505e694a75ab904bb0e9745080/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: bovengrondse hoogspanningsverbinding van tenminste 220 kV	/join/id/regdata/gm0363/2024/52e8a21190e54e0ebe7ea6648610bc14/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: buisleiding met gevaarlijke stoffen	/join/id/regdata/gm0363/2024/2822da2c52f140afad6ad3c57682aea0/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: buisleiding voor warm water of stoom	/join/id/regdata/gm0363/2026/d4d3af2fb9594854a64493ab1e0248b2/nld@2026-02-20;08485239
gebruiksdoel: consumentgerichte dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/35db-de0065824d7185e2cb24e7cf8c3f/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/35db-de0065824d7185e2cb24e7cf8c3f/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: culturele voorziening	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/5cfea604101a42d28ddd9e8564aa9737/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/5cfea604101a42d28ddd9e8564aa9737/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: detailhandel	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/7869253fe8ba4717b186a864abbd4176/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/7869253fe8ba4717b186a864abbd4176/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: gewassenteelt in de open lucht	/join/id/regdata/gm0363/2024/e13002ea79b842e5b1d75bfd379fd91f/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: glastuinbouw	/join/id/regdata/gm0363/2024/b890110cb2a9443a952914d16c66a065/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: groen	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/9bc2aa4e9ed2473391a7911326b59afd/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/9bc2aa4e9ed2473391a7911326b59afd/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: hotel	/join/id/regdata/gm0363/2024/e4723729186641f0283d124dbd07fd597/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: maatschappelijke dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/87dd-ca9690b042e488bc13313ef23644/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/87dd-ca9690b042e488bc13313ef23644/nld@2026-09-09;10544814

gebruiksdoel: ondergrondse hoogspanningsverbinding van tenminste 220 kV	/join/id/regdata/gm0363/2024/a7fcde6c7ba946c4afb76859148c06bf/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: ontspanning en vermaak	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/ca0a2897bbd446259e8f6f6895f31d65/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/ca0a2897bbd446259e8f6f6895f31d65/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: prostitutiebedrijf	/join/id/regdata/gm0363/2024/91f437d1fc484b6c8b9d0f31316c375e/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: seksinrichting	/join/id/regdata/gm0363/2024/1bbfc7594d08428f9c1937379e53f9d5/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: sportvoorziening	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/da90b5262a504fdbab2641942de55322/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/da90b5262a504fdbab2641942de55322/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: veehouderij of paardenfokkerij	/join/id/regdata/gm0363/2024/77affb56444a4126a8c1633039bcb3cf/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: verkeer	/join/id/regdata/gm0363/2024/774133cd121848fd92b4facecd5d7dfb/nld@2026-02-20;08485239
gebruiksdoel: volkstuinpark	/join/id/regdata/gm0363/2024/8f5785e41f934b88bcc80d9e46b3d87b/nld@2026-01-20;12315259
gebruiksdoel: water	/join/id/regdata/gm0363/2024/9ccf70e492004693ade99b1da2c44458/nld@2026-02-20;08485239
gebruiksdoel: wonen	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/bd9e3dc2b7b445d38b76232c332bc147/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/bd9e3dc2b7b445d38b76232c332bc147/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/a0336b6745d64f4f8e7f8a9db5818075/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/a0336b6745d64f4f8e7f8a9db5818075/nld@2026-09-09;10544814
gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca	/join/id/regdata/gm0363/2026/0016925039e2421eb0b3bb3d56156cb4/nld@2026-09-09;10544814
geen geluidgevoelige ruimten	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/6bb4a6093c664589ad5e50e086acb146/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/6bb4a6093c664589ad5e50e086acb146/nld@2026-09-09;10544814
geldwisselkantoor	/join/id/regdata/gm0363/2024/3fb253c7fffd48dcb23383a381bb95d0/nld@2026-01-20;12315259
geluidgevoelig gebouw met niet-geluidgevoelige gevel	/join/id/regdata/gm0363/2024/3c904166ec944b9e8d4c8fe3c4cd94c8/nld@2026-01-20;12315259

geluidzone xx	/join/id/regdata/gm0363/2026/e91b1bd72d5f4104909d7a49ab2f5b69/nld@2026-05-12;08425480
gemeenschappelijk gebouw	/join/id/regdata/gm0363/2024/622239f5fd674b06951579b2d2ef3099/nld@2026-01-20;12315259
gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht	/join/id/regdata/gm0363/2024/70f87ae18ab74aae99d3fcbcf340501d/nld@2024-09-25;12591980
gemeentelijk monument	/join/id/regdata/gm0363/2024/9a9e3f5e4d3948d7a99ec157bd2db863/nld@2026-01-20;12315259
gezondheidszorgfunctie met bedgebied toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/af54831bdf8f46a8bf04dc966e5bc652/nld@2026-02-20;08485239
growshop	/join/id/regdata/gm0363/2024/faeb4929514d46dc88ea2a7ff898bc28/nld@2026-01-20;12315259
havengebonden bedrijf	/join/id/regdata/gm0363/2024/a7e980776f1d4513b9add497ed862df5/nld@2026-01-20;12315259
headshop	/join/id/regdata/gm0363/2024/fcd1adbe22394d0ca7bdc096b4544be4/nld@2026-01-20;12315259
hogeschool en universitair onderwijs toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/1fa142e7c67f4059a0012e6b35f2d074/nld@2026-01-20;12315259
horeca met aanbieden waterpijpen toegestaan - Zudo	/join/id/regdata/gm0363/2026/331fae7c59354687b96fb7666bff55e6/nld@2026-09-09;10544814
hotel niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/ded8988c8f994051bd1ee156054d6173/nld@2026-05-20;11382111
huisvesting mantelzorg toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/8f62c1ff058a4b1bad2c4c32d53698c3/nld@2026-01-20;12315259
informatieplicht kleinschalig graven na spoedreparatie vitale ondergrondse infrastructuur	/join/id/regdata/gm0363/2024/047f49c3631e4026b0b4dc258314fe96/nld@2024-09-25;12591980
intensieve veehouderij	/join/id/regdata/gm0363/2024/3ee4777d7c7944cf90784a31e1965b79/nld@2026-01-20;12315259
internetcafé	/join/id/regdata/gm0363/2024/867a53ee2f0f456fabbf5268dae1fea2/nld@2026-01-20;12315259
jeugdzorginstelling toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/926f4654fa8c4687b4bdf8a859bde318/nld@2026-02-20;08485239
kapvorm woning	/join/id/regdata/gm0363/2026/2959fd7aa62e4311a1a7e4a6f3e683d7/nld@2026-05-12;08425480
kartbaan toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/e36ac73c81124cf796142c9772923e21/nld@2026-01-20;12315259
kas toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/c8e79339254044ccbcfad3beba997cb0/nld@2026-01-20;12315259

kinderboerderij	/join/id/regdata/gm0363/2024/1ed487e3976f454397f4532a9d437ce4/nld@2026-01-20;12315259
kinderopvang toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/6e8f0309694a46db9501542641f05146/nld@2026-02-20;08485239
kunstijsbaan toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/708484c1afe64c239ff04f9999477851/nld@2026-01-20;12315259
laden en lossen uitsluitend op eigen terrein toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/34593836e4394dc1b8c22fec2343115e/nld@2026-05-12;08425480
lichthof behouden	/join/id/regdata/gm0363/2026/b8f862242ab943678760d7eadc4c55e1/nld@2026-05-12;08425480
ligplaats toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/913f6ea443184ea09280a7e58e4a444c/nld@2026-02-20;08485239
loggia's aan straatzijde niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/f20a464c54fc42c39b5e04790854698f/nld@2026-05-12;08425480
loketverkoop toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/9637481718e94f6c89449417c1c4b0da/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/9637481718e94f6c89449417c1c4b0da/nld@2026-09-09;10544814
maatschappelijke dienstverlening - uitsluitend kinderboerderij	/join/id/regdata/gm0363/2024/5d2513a1524c4d4e82f566aead54e5e7/nld@2026-05-12;08425480
maatschappelijke dienstverlening - uitsluitend kinderopvang	/join/id/regdata/gm0363/2026/467b9116ed50452e957a94a4441bc49d/nld@2026-05-12;08425480
maatschappelijke dienstverlening - uitsluitend onderwijs	/join/id/regdata/gm0363/2026/6423ad55f25a480496cc555d948b0a68/nld@2026-05-12;08425480
maatschappelijke dienstverlening - uitsluitend school(werk)tuin	/join/id/regdata/gm0363/2024/b8b77e3957154c0f86a7027860a33a25/nld@2026-05-12;08425480
manege toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/b6a1372efcf54973ad5f6ad15db8445a/nld@2026-01-20;12315259
maximaal aansluitvermogen datacentrum	/join/id/regdata/gm0363/2025/16de19428852490ebb8fbc5196b7c868/nld@2026-01-20;12315259
maximale milieuhindercategorie	/join/id/regdata/gm0363/2025/a1b58d18f14a4e41ad82cee37471978c/nld@2026-05-12;08425480
maximum aantal bedden	/join/id/regdata/gm0363/2025/7b33741cd740401085235892cc5a2942/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal bedden per kamer	/join/id/regdata/gm0363/2025/018f181c4547456a889f67510ac088f3/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal bezoekers bijeenkomstfaciliteit	/join/id/regdata/gm0363/2026/cacbedc4da624d7384eea19b4a4085d9/nld@2026-05-12;08425480

maximum aantal bezoekers culturele voorziening	/join/id/regdata/gm0363/2025/40a9695e6d7f4d2c9a2cf30725c3eaa7/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal bezoekers faciliteiten voor ontspanning en vermaak	/join/id/regdata/gm0363/2025/cb7b20b59b0c46a5b4d3981ed351311e/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal bezoekers sportvoorziening	/join/id/regdata/gm0363/2025/4f88a6cdc1a14b96ad2b4a69826e8dd3/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal hotelkamers	/join/id/regdata/gm0363/2025/8fab5c06322b49038af52264595762cb/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal kinderopvang	/join/id/regdata/gm0363/2025/288aaf663b7d4fc584d8f9b4aa8bd37e/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal marktplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/24df4e6058ea41efbc929b4e29fe2b49/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal onzelfstandige woonruimten	/join/id/regdata/gm0363/2025/6311666523504a8483c611963ee55a59/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal prostitutieramen	/join/id/regdata/gm0363/2025/6f7dcd7e82a847cd9c2f1da3f779a7cf/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal publiektoegankelijke parkeerplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/fdd7cecad1474e1c82a05ac634bcc74b/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal rijstroken	/join/id/regdata/gm0363/2025/a335fd8877bb48d4ae01c3cfae98d6bd/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal staan- of ligplaatsen ambulante handel	/join/id/regdata/gm0363/2025/8a3183c16bc745a5a6b2eec57816a2b3/nld@2026-01-20;12315259
maximum aantal supermarkten	/join/id/regdata/gm0363/2025/3a989b7edf0a4424a2416649fa826927/nld@2026-01-20;12315259
maximum ashoogte windturbine	/join/id/regdata/gm0363/2025/c748cc6a4ed347eca61890bcfbda8d43/nld@2026-01-20;12315259
maximum bebouwd oppervlak	/join/id/regdata/gm0363/2025/620e9afa1a6646d5a8d2b853f1e08b97/nld@2026-02-20;08485239
maximum bebouwd oppervlakte voor mensen toegankelijke overkappingen	/join/id/regdata/gm0363/2026/534e2d46c9d3415bbfe9fa90c7811338/nld@2026-05-12;08425480
maximum bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0363/2025/d3ce92b0131d48ffb0e8519225061648/nld@2026-05-12;08425480
maximum bouwdiepte ondergronds gebouw	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/74070727311043699d8c7aa2a34cd0b4/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/74070727311043699d8c7aa2a34cd0b4/nld@2026-09-09;10544814
maximum bouwhoogte artistiek bouwwerk	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/86f6af05793a4f658118bb892f7a691e/nld@2026-01-20;12315259~~

	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/86f6af05793a4f658118bb892f7a691e/nld@2026-09-09;10544814~~
maximum bouwhoogte gebouw	/join/id/regdata/gm0363/2025/7d47d49a0f12433dacc6fe42dcb6f0a7/nld@2026-05-12;08425480
maximum bouwhoogte gebouw t.o.v. NAP	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/f8543019a3874e93a65424f1d6f1ec9f/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/f8543019a3874e93a65424f1d6f1ec9f/nld@2026-09-09;10544814
maximum bouwhoogte infrastructureel kunstwerk	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/5494bddd21bb48b8ad1d91935c8d8bd5/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/5494bddd21bb48b8ad1d91935c8d8bd5/nld@2026-09-09;10544814
maximum bouwhoogte reclamezuil	/join/id/regdata/gm0363/2026/0116c35b87b94f658c4df9509a6aaf2b/nld@2026-05-12;08425480
maximum bouwhoogte tribune	/join/id/regdata/gm0363/2025/37c3bbe88ee040ff92442140181b799b/nld@2026-01-20;12315259
maximum bouwhoogte vlaggenmast	~~/join/id/regdata/gm0363/2026/b609ef1c492546188244ec340e85e8ea/nld@2026-05-12;08425480~~ /join/id/regdata/gm0363/2026/b609ef1c492546188244ec340e85e8ea/nld@2026-09-09;10544814
maximum bouwhoogte voor mensen toegankelijke overkapping	/join/id/regdata/gm0363/2026/6d8902ce687a48ad9e48674d7e288a33/nld@2026-05-12;08425480
maximum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/542c8e9150a549a1aa0caae9ea7a513c/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/542c8e9150a549a1aa0caae9ea7a513c/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening per vestiging	/join/id/regdata/gm0363/2026/75deab36a8e341de8f240ba0dcf8933b/nld@2026-05-12;08425480
maximum bruto-vloeroppervlakte bedrijf	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/a88e04e1d6aa42ef81028df1cf784bc2/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/a88e04e1d6aa42ef81028df1cf784bc2/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte bijeenkomstfaciliteit	/join/id/regdata/gm0363/2026/4074173f4f5b47d3a06bfb2892327b83/nld@2026-05-12;08425480
maximum bruto-vloeroppervlakte bovengrondse gebouwen	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/09b12a71aab44aefad974581c95a8e31/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/09b12a71aab44aefad974581c95a8e31/nld@2026-09-09;10544814

maximum bruto-vloeroppervlakte consumentgerichte dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/e9b3cec7e52248398d669ee213d342d3/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/e9b3cec7e52248398d669ee213d342d3/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte culturele voorzieningen	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/a303b33b4a1d48dea50dc6464c7dd33e/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/a303b33b4a1d48dea50dc6464c7dd33e/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte detailhandel	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/139dc29fa78545e991c0ac3b2e4a475d/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/139dc29fa78545e991c0ac3b2e4a475d/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte faciliteiten voor ontspanning en vermaak	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/09fb702478214caf9a27e18f24f74f56/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/09fb702478214caf9a27e18f24f74f56/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte gebouwen	/join/id/regdata/gm0363/2025/6cb3394b7e094d43b3fa7f04c941c1b6/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte hotel	/join/id/regdata/gm0363/2025/5b4337ce018444ac94052538a79da0c7/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte mini-supermarkt	/join/id/regdata/gm0363/2025/47443883deb2411881ee7e6240ac73d1/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte sportvoorziening	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/f61d2793a9a1451fb2817f6b9ef688f5/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/f61d2793a9a1451fb2817f6b9ef688f5/nld@2026-09-09;10544814
maximum bruto-vloeroppervlakte supermarkt	/join/id/regdata/gm0363/2025/474db66bb48c4d129f5d1bc122bdd52e/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte verhuurbare vergader- en congresfaciliteiten	/join/id/regdata/gm0363/2025/4d04e811651348f887cca5a7e1a5cba2/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte wonen	/join/id/regdata/gm0363/2025/982708dd488c4251833fc2b38e5e5753/nld@2026-01-20;12315259
maximum bruto-vloeroppervlakte zakelijke en administratieve dienstverlening	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/b9b3425462a7487ab05e4c4c460f9f32/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/b9b3425462a7487ab05e4c4c460f9f32/nld@2026-09-09;10544814
maximum diepte vergunningvrije bodemverstoring	/join/id/regdata/gm0363/2025/04b0408bacdc4e7ab5d6b58a3310c255/nld@2026-05-12;08425480

maximum goothoogte	/join/id/regdata/gm0363/2025/020db429a11b4ca196a1608388c4fdc6/nld@2026-02-20;08485239
maximum hoogte hoogspanningsmast	/join/id/regdata/gm0363/2025/5f2323aa898e4933ab3bbb08e73d20c5/nld@2026-01-20;12315259
maximum hoogte lichtmast	/join/id/regdata/gm0363/2025/8ddd52e0f678405286c0f3defd4474ec/nld@2026-01-20;12315259
maximum oppervlak paardenbak	/join/id/regdata/gm0363/2025/c899ebae7f504ef3bb0696dc35696f61/nld@2026-01-20;12315259
maximum oppervlak vergunningvrije bodemverstoring	/join/id/regdata/gm0363/2025/a59f21973a0143fead23ae84b8fcfc38/nld@2026-01-20;12315259
maximum oppervlakte ondergronds gebouw	/join/id/regdata/gm0363/2025/5506b5c826a54498a94fa832478e18b4/nld@2026-01-20;12315259
maximum tiphoogte windturbine	/join/id/regdata/gm0363/2025/7feea144b8e449b396c43c5496fdefaa/nld@2026-01-20;12315259
maximum winkelvloeroppervlak detailhandel	/join/id/regdata/gm0363/2026/183e14b3efd549a590c06a40f27d6966/nld@2026-05-12;08425480
maximum winkelvloeroppervlak fietsenwinkel	/join/id/regdata/gm0363/2026/467b228f7f6744138f3ba6145dfaea5b/nld@2026-05-12;08425480
middelbaar beroepsonderwijs toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/f604b17c2699401fa7eac8289b9e87c8/nld@2026-02-20;08485239
mini-supermarkt toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/7b043a7086ad49de8c43ecaa5ceabe53/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/7b043a7086ad49de8c43ecaa5ceabe53/nld@2026-09-09;10544814
minimum aantal fietsstallingsplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/2eb53f7243a44c2ba3d854f2fbfd752d/nld@2026-01-20;12315259
minimum aantal onzelfstandige woonruimten	/join/id/regdata/gm0363/2025/cb3cdf90f8c54855abe3915e8aa71c70/nld@2026-01-20;12315259
minimum aantal publiektoegankelijke fietsstallingsplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/efc7a91a21a41eca80099025926aa26/nld@2026-01-20;12315259
minimum aantal publiektoegankelijke parkeerplaatsen	/join/id/regdata/gm0363/2025/2d3e243b707b42ac84c8751b7f19edda/nld@2026-01-20;12315259
minimum bebouwd oppervlak	/join/id/regdata/gm0363/2025/8def934c95a64f20a82e0156068f96e6/nld@2026-01-20;12315259
minimum bebouwingspercentage	/join/id/regdata/gm0363/2025/760b65addb4445fe87ed8042d28e60fb/nld@2026-01-20;12315259
minimum bouwhoogte gebouw	/join/id/regdata/gm0363/2025/79ee20f96389418e854fd728bb513d94/nld@2026-01-20;12315259

minimum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening	/join/id/regdata/gm0363/2026/88b61e4f74234abe83e0ff1a76590a90/nld@2026-09-09;10544814
minimum bruto-vloeroppervlakte bovengrondse gebouwen	/join/id/regdata/gm0363/2025/18d8df-cd0a154515a5f8c9651ee509fa/nld@2026-01-20;12315259
minimum bruto-vloeroppervlakte gebouwen	/join/id/regdata/gm0363/2025/cb4c5231a4c34ef89f9837d2946ed1cf/nld@2026-01-20;12315259
minimum hoogte eerste bouwlaag	~~/join/id/regdata/gm0363/2025/fe9b1d732cbc42df80fcf4a99ab20e1d/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2025/fe9b1d732cbc42df80fcf4a99ab20e1d/nld@2026-09-09;10544814
minimum hoogte onderdoorgang	/join/id/regdata/gm0363/2025/e01f0be46c2c45b883245f3f94b46376/nld@2026-05-12;08425480
mogelijke toepassing overschrijding grenswaarde geluid bij zeehavengebonden activiteiten	/join/id/regdata/gm0363/2024/88ce1bb8352e43ad8d198e87ba0b6a4e/nld@2026-01-20;12315259
museum en expositieruimte toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/c00747192f604350b0510d3ca-dec1786/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/c00747192f604350b0510d3ca-dec1786/nld@2026-09-09;10544814
nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/b9e014586e654d7f8bea75954c1f46a3/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/b9e014586e654d7f8bea75954c1f46a3/nld@2026-09-09;10544814
nadere afweging geluid bij gebruikswijziging noodzakelijk	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/3622c719a30b41cebd4867c27c9af865/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/3622c719a30b41cebd4867c27c9af865/nld@2026-09-09;10544814
niet-geluidgevoelige gevel	/join/id/regdata/gm0363/2026/9c12dbe20d8d4d6cb6e3dd8d12096904/nld@2026-01-26;13173720
niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen	/join/id/regdata/gm0363/2024/578f5a40f019495ebd05aab38054bc2e/nld@2026-01-20;12315259
niet-overdekt zwembad toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/bb7dc71b98d44253983a0c4d35947c1f/nld@2026-01-20;12315259
niet-overdekte paardenbak toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/457575204bf04534834fa5a68981b030/nld@2026-01-20;12315259
~~*ontsluiting parkeervoorziening toegestaan*~~	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/19faaa7e49124c21a1fe9e62e416770c/nld@2026-01-26;13173720~~
nutstuinpark	/join/id/regdata/gm0363/2024/80a080db65124fb7aec7bad70db67be6/nld@2026-01-20;12315259
omgevingsplanactiviteit horecaterras - Zudo	/join/id/regdata/gm0363/2026/74589ecd-af324d4d88c13566e6171d99/nld@2026-09-09;10544814

ondergronds gebouw toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/544d019ba061485391f1fa5332218e47/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/544d019ba061485391f1fa5332218e47/nld@2026-09-09;10544814
ondergrondse metro toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/9a590a5228c144dca-dec2e218bd34b00/nld@2026-01-20;12315259
onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking uitgesloten	~~/join/id/regdata/gm0363/2026/498487ab84d444119c1ce356e48106ce/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2026/498487ab84d444119c1ce356e48106ce/nld@2026-09-09;10544814
ontsluiting autoparkeervoorziening toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/ed0d2503f9764489aee110e42c79b960/nld@2026-09-09;10544814
ontsluiting expeditieruimte toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/b4362905bd1148028f68d10a244b6fa2/nld@2026-09-09;10544814
ontsluiting fietsparkeervoorziening toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/537a25dff17c4946a49f6c8f0472a0ec/nld@2026-09-09;10544814
ontsluiting parkeervoorziening toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/19faaa7e49124c21a1fe9e62e416770c/nld@2026-01-26;13173720
onzelfstandige woonruimte niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2025/c0b73950f1ba4d8bb95506c84c53d1dc/nld@2026-01-20;12315259
onzelfstandige woonruimte toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/7aeabeb1967145f4b6a9bb-ce828ba0d3/nld@2026-01-20;12315259
overgangsbepaling bouw- en goothoogte	/join/id/regdata/gm0363/2026/de5c86b57b7d4ace8732c0da9dde1ad2/nld@2026-05-12;08425480
overgangsbepaling dakvorm Centrum	/join/id/regdata/gm0363/2026/63b8c3839ee54c79834ecc383fdf90ae/nld@2026-05-12;08425480
overnachten niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/53102a7a78104c40b50794135b9bb664/nld@2026-01-20;12315259
parkeerterrein	/join/id/regdata/gm0363/2024/c3983764c9c24856b6112b24d301b6d5/nld@2026-01-20;12315259
parkeren op eigen terrein niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/764ca63afc0e484bab58fb14d296f319/nld@2026-02-20;08485239
peildatum bvo prostitutiebedrijf 1	/join/id/regdata/gm0363/2024/cf5dfbd2e61b4d51b546d8865d54f9c8/nld@2026-01-20;12315259
peildatum bvo prostitutiebedrijf 2	/join/id/regdata/gm0363/2024/a8cd50c7a51b4f6e982b110ebc17a539/nld@2026-01-20;12315259
peildatum bvo prostitutiebedrijf 3	/join/id/regdata/gm0363/2024/b9c2a4aae40645c98c1b30d379dfa9c7/nld@2026-01-20;12315259

peildatum bvo seksinrichting 1	/join/id/regdata/gm0363/2024/323a0f5e63a94c1fa1cf61a6e361cd1c/nld@2026-01-20;12315259
peildatum bvo seksinrichting 2	/join/id/regdata/gm0363/2024/f4d79b26430f49dbb0c1bc640b62e6e1/nld@2026-01-20;12315259
peildatum bvo seksinrichting 3	/join/id/regdata/gm0363/2024/918301c481e44f3bac789bcfce857668/nld@2026-01-20;12315259
periodieke markt	/join/id/regdata/gm0363/2024/1f3183e822fb496b89a82c9b7c2a796e/nld@2026-01-20;12315259
plaatsgebonden risico 10-5 windturbine	/join/id/regdata/gm0363/2024/22cb42048910493bb9f98e60e5202f05/nld@2026-01-20;12315259
publiektoegankelijke (brom)fietsstalling	/join/id/regdata/gm0363/2024/390e86f6e2cc4c6d965bb7338503b58b/nld@2026-01-20;12315259
raamprostitutiebedrijf toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/64467e79b00f4fc69b492a464575ff9d/nld@2026-01-20;12315259
Rie-bedrijven toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/2722953cf8694fc3879c61a96edabb9d/nld@2026-01-20;12315259
rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht	/join/id/regdata/gm0363/2024/3a753034d4f44c84b3c29167515d5b56/nld@2024-09-25;12591980
risicobedrijf toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/4eaef29b32d040fd86796769708f2060/nld@2026-01-20;12315259
risicogebied externe veiligheid	/join/id/regdata/gm0363/2024/dd5e76f613644f8d875aacddd7acea0c/nld@2026-01-20;12315259
rooilijn	/join/id/regdata/gm0363/2024/14452d9dad2e46f49942fbec0cb5652b/nld@2026-01-20;12315259
ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/46b13a6470aa4e178431220b193c5bdf/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/46b13a6470aa4e178431220b193c5bdf/nld@2026-09-09;10544814
ruimtelijke regels tijdelijk deel vervallen	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/b98b443889514292aa60e2daaf454e30/nld@2026-02-20;08485239~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/b98b443889514292aa60e2daaf454e30/nld@2026-09-09;10544814
samenvoegen panden niet toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/9fab275dabae40cf9294d424d61fcc54/nld@2026-05-12;08425480
seedshop	/join/id/regdata/gm0363/2024/f64b64c459c5424ebaa5c65bf002e371/nld@2026-01-20;12315259
sekswinkel toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/33fe177d5ef94e058a3b869c54c373d6/nld@2026-01-20;12315259

short stay toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/784f848e1a0c4b07a7feeae300945da8/nld@2026-01-20;12315259
smartshop	/join/id/regdata/gm0363/2024/bd86d41bd48b468897c69fc085521b64/nld@2026-01-20;12315259
speelautomatenhal toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/860d9a4161924f69a1431a55a670a934/nld@2026-01-20;12315259
spel en vermaak toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/5a2bf94296e744b4a87e4ea7c5457184/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/5a2bf94296e744b4a87e4ea7c5457184/nld@2026-09-09;10544814
spoorweg toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/e309c810ed0e4d50b52fcd9ea8c583c9/nld@2026-01-20;12315259
sportschool toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/ade8295a055946a0aa4a3d69ccfdf6e5/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/ade8295a055946a0aa4a3d69ccfdf6e5/nld@2026-09-09;10544814
staan- of ligplaats ambulante handel buiten de markt	/join/id/regdata/gm0363/2024/41ae2e0e271c4d8281a002598514754e/nld@2026-01-20;12315259
Stadsdeel Centrum	/join/id/regdata/gm0363/2026/e528cd357c134c82a9769e368b854a9a/nld@2026-05-12;08425480
stadsnatuur	/join/id/regdata/gm0363/2026/09280c6526d747b3a27a64a2d7868c21/nld@2026-02-20;08485239
stadspark: maximum bebouwingspercentage bouwwerken geen gebouw zijnde	/join/id/regdata/gm0363/2026/902b7406a6324e16a75a974b3a46d8e5/nld@2026-02-20;08485239
supermarkt toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/620dc0efea534ca4b1a101dcd8c771e6/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/620dc0efea534ca4b1a101dcd8c771e6/nld@2026-09-09;10544814
telefoneerinrichting	/join/id/regdata/gm0363/2024/368d4379830f43a8a86ded83fcfb545c/nld@2026-01-20;12315259
theater en concertzaal toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/89fb04b1b6824b7b97118dcd109706b7/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/89fb04b1b6824b7b97118dcd109706b7/nld@2026-09-09;10544814
tram toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/6edeb6ee709a4aac9988ea51f849279d/nld@2026-02-20;08485239
tuin	/join/id/regdata/gm0363/2024/150dcfc596c44283932c23ce0c174474/nld@2026-01-20;12315259

twee bedrijfswoningen toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/3cf91f0e7be34d119246731bb3181a18/nld@2026-01-20;12315259
uitbreiding aan de achterzijde toegestaan-Centrum	/join/id/regdata/gm0363/2026/548e2f4085c7443f9cc8faea160f6b11/nld@2026-05-12;08425480
uitgebreid bodemonderzoek bouwen bodemgevoelig gebouw	/join/id/regdata/gm0363/2024/b0bfe3415c9b4a7fb7b4337928d212f2/nld@2024-09-25;12591980
uitsluitend ABC-goederen	/join/id/regdata/gm0363/2024/111f8f0f1c074896ba8cc49464aac525/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend afhaaldepot goederen	/join/id/regdata/gm0363/2024/8feabfb850e843ae810e9dd43e80f5b8/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend bouwmarkt	/join/id/regdata/gm0363/2024/e732338e5f7a44e1befc8019909a5b82/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend detailhandel in fietsen toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/d1b15ac34acb4a17b998d06cf7a3e0f9/nld@2026-05-12;08425480
uitsluitend dienstverlening persoonlijke verzorging toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/2715731522eb477e9c530eaac1f21f8e/nld@2026-05-12;08425480
uitsluitend grootschalige detailhandel	/join/id/regdata/gm0363/2024/cd86aa0be8414a8895d5ca831d845575/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend kinderopvang zonder bedgebied toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/339bd4047eea4532ab6077fa6f968382/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend perifere detailhandel	/join/id/regdata/gm0363/2024/b857c651efcc4da6b7b480c368ad21f3/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend studentenwoningen	/join/id/regdata/gm0363/2024/1d08d8c2969c4b95b4565b0251d57c4c/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend supermarkt toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/627876bdc82946cdaec22e8623934b1e/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend tuincentrum	/join/id/regdata/gm0363/2024/e18d5aa07c5e4b79833240521c731751/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/3250dd297fc54bf5b974f50d49358383/nld@2026-05-12;08425480
uitsluitend windturbine toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/7f5e5fea1be947618b4db77996ea0f53/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend woninginrichting	/join/id/regdata/gm0363/2024/ded22bfe093943b28f5df79bcf998044/nld@2026-01-20;12315259
uitsluitend yogastudio toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/a01584beb6bc49739e27f7f94188a876/nld@2026-05-12;08425480

uitzondering maximum percentage ondergeschikt kantoorvloer	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/e911344e54d1409699d9463dd6546457/nld@2026-01-20;12315259
~~*voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening*~~	~~/join/id/regda-ta/gm0363/2026/b91513a876514e5187a00e0d82e9f3ae/nld@2026-05-12;08425480~~
verenigingsgebouw	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/83bcb5d91dbe4af7a5bd5ed5ce4df723/nld@2026-01-20;12315259
vergunningplicht aanlegactiviteit hoofdgroenstructuur	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/a8ee13b14f3a4ceb8b1daa22439cab6e/nld@2026-02-20;08485239
vergunningplicht bij wijziging ambachtelijk bedrijf	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/e26123bf32b047cab10350ad1f0df622/nld@2026-01-20;12315259
verkoop LPG toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/47ae2f6ed5bf4234aab0f2d530e96d85/nld@2026-01-20;12315259
verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/7648125de737466d939bb7db3df4cc4c/nld@2026-01-20;12315259
verpleeghuis of verzorgingshuis toegestaan	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/468d2ab053b54f2390fe81942195add2/nld@2026-01-20;12315259
verplicht verkennend bodemonderzoek bij graven	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/a09bdda99a0e456cb192c1b7f75ea292/nld@2024-09-25;12591980
verplicht verkennend bodemonderzoek bij kleinschalig graven	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/4b063da5b41f4ebe9fb36a6054bd4b8d/nld@2024-09-25;12591980
verstrekken van niet-verwarmde etenswaren binnen horeca toegestaan - Zudo	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/cfbd2855646d4553b008688c1e1d7f11/nld@2026-09-09;10544814
voorgeschreven ontsluiting autoparkeervoorziening	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/d1e20f6504154ea7931d240bca091f85/nld@2026-09-09;10544814
voorgeschreven ontsluiting expeditieruimte	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/f7ad3f9b318045f7b92b9662d3120831/nld@2026-09-09;10544814
voorgeschreven ontsluiting fietsparkeervoorziening	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/65d86f43621b4669bf6aef567fcd6197/nld@2026-09-09;10544814
voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/b91513a876514e5187a00e0d82e9f3ae/nld@2026-05-12;08425480
voorgeschreven rooilijn	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/f3a9dd2ae2e64dc5bc4dabc1686ac067/nld@2026-02-20;08485239
voorgeschreven rooilijn (minimum %)	/join/id/regda-ta/gm0363/2025/fd46f6576f784af8910a49fac8a13506/nld@2026-01-20;12315259
voormalige functionele binding - geluid	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/70c8d916e0c84c65878470cebc66c9d2/nld@2026-01-20;12315259

voormalige functionele binding - geur	/join/id/regdata/gm0363/2024/4dbdd9316e0141f88e59d1c9a6c45981/nld@2026-01-20;12315259
voormalige functionele binding - slagschaduw	/join/id/regdata/gm0363/2024/8afebd6676bb426080110b4c335c72c4/nld@2026-01-20;12315259
voormalige functionele binding - trilling	/join/id/regdata/gm0363/2024/435fab2ebccf4e46a46e24cba90459bc/nld@2026-01-20;12315259
voortgezet onderwijs toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/aec256ab8616447aaeb70b8e331ddabb/nld@2026-02-20;08485239
vrijwaringsgebied ontplofbare stoffen voor civiel gebruik	/join/id/regdata/gm0363/2024/34a605e93bd14ee3bc5fb6f00f070896/nld@2026-01-20;12315259
vrijwaringsgebied vuurwerk	/join/id/regdata/gm0363/2024/3ae2f90379dd4e20b8c1a2ceba71edca/nld@2026-01-20;12315259
waarde gezamenlijk geluid	/join/id/regdata/gm0363/2026/8378ffc377e547dabd7036972511cb02/nld@2026-01-26;13173720
watersportvoorzieningen	/join/id/regdata/gm0363/2024/840839c5e31540b0875533dc60362d72/nld@2026-01-20;12315259
weekmarkt	/join/id/regdata/gm0363/2024/298881acc2e94d319246aa697cd8298e/nld@2026-01-20;12315259
weg toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/4c70d1af1a8745bca7dae3f2d5becfa1/nld@2026-02-20;08485239
wellness toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/97473188793b4681b22b7a5ce522733b/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/97473188793b4681b22b7a5ce522733b/nld@2026-09-09;10544814
windturbine toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/94e4656a04ea436a9ac76c4eae95be89/nld@2026-01-20;12315259
woonschip - afwijkende geluidsnorm	/join/id/regdata/gm0363/2024/270127bbec214155898fb9816e8aba7e/nld@2026-01-20;12315259
ziekenhuis toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2024/1e820b3b041f4bbb847946c0bccd131e/nld@2026-01-20;12315259
Zone 1: hoge stallingsnorm fiets	/join/id/regdata/gm0363/2024/2e0c95a3f93742f2a89228136788021b/nld@2024-09-25;12591980
Zone 2: gemiddelde stallingsnorm fiets	/join/id/regdata/gm0363/2024/1d1307cc877c47d2a769d28a8c7794d8/nld@2024-09-25;12591980
Zone 3: lage stallingsnorm fiets	/join/id/regdata/gm0363/2024/74f0152fdb75470f988c022c66c95e8d/nld@2026-01-26;13173720
zorgwoning	/join/id/regdata/gm0363/2024/99867d9738bc49519f4e70e23c86462f/nld@2026-02-20;08485239

Zudo - balkons toegestaan 2m	/join/id/regdata/gm0363/2026/6412f60d37674b409077d6bd850f4b39/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - balkons Toren 2	/join/id/regdata/gm0363/2026/515a902c98604812b655a4d8146e1faf/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - diagonaal toren: 65m	/join/id/regdata/gm0363/2026/a5e3b2c9c64d4e60a5404c2dfb7ce34e/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - Gebouw B	/join/id/regdata/gm0363/2026/7ad8e38d84574f2294de989a6ab1b65b/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - gebouw buiten bouwvlak vanaf derde bouwlaag	/join/id/regdata/gm0363/2026/038b458ff7664e31b7dbaad4924ff0b4/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - gebouw buiten bouwvlak vanaf podium	/join/id/regdata/gm0363/2026/fdd7321be82f4d7790c30dbc0687da05/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - Gebouw E	/join/id/regdata/gm0363/2026/6400008ad947430487f44f4dce4fe2d3/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - gebouw uitkragend buiten bouwvlak	/join/id/regdata/gm0363/2026/c8b89635023d42d9a8ebb547f3bd11ab/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - groen podium	/join/id/regdata/gm0363/2026/77ec280882a043ddad2afc1d8b3da241/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - groene inrichting binnenterrein	/join/id/regdata/gm0363/2026/23e4de883a4744d9a046be4c3d9a8e40/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - maximum bebouwd oppervlak toren	/join/id/regdata/gm0363/2026/22b89ef9fea64f02ba342ca8680ed7b9/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - maximum bruto vloeroppervlakte voorzieningen: 21.000m2	/join/id/regdata/gm0363/2026/b9c889e2cbc84514be41b4e1e1ac7e8a/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - maximum bruto-vloeroppervlakte supermarkten en mini-supermarkten: 1.350m2	/join/id/regdata/gm0363/2026/28aa1af38b094b9e917af0d55dc2013e/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - minimaal draagvermogen ondergronds gebouw: 10 kN/m2	/join/id/regdata/gm0363/2026/c9623b2f257d4c47950b8d95191af9a1/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening: 4.150m2	/join/id/regdata/gm0363/2026/a3f32a9fc0984aaf832d3938bce27251/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - minimum percentage setbackzone	/join/id/regdata/gm0363/2026/7bdc385294194c3bb2ccf29737b6a947/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - podium met setbackzone	/join/id/regdata/gm0363/2026/91f81506de1d46aba01150bd8dac0900/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - rooilijn eerste bouwlaag	/join/id/regdata/gm0363/2026/dbc501559b2b40689947e4febe701dea/nld@2026-09-09;10544814

Zudo - rooilijn plint	/join/id/regdata/gm0363/2026/6e5c24f7efe2432695845acba827ad9e/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - rooilijn podium	/join/id/regdata/gm0363/2026/d2651b04a64b496fbfe55b127d619b9a/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - toren	/join/id/regdata/gm0363/2026/01ecc58f54814b379c8f99b430bed96c/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - Toren 2	/join/id/regdata/gm0363/2026/5aac07df16974875930514f49a98bbc4/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - Toren 2 kolommen toegestaan	/join/id/regdata/gm0363/2026/cd97c6e870884d60aac10a53115f4d36/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - tussenstraat	/join/id/regdata/gm0363/2026/2f5d66101bdf47e4a71bb4be7c599121/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - voorgeschreven rooilijn eerste bouwlaag	/join/id/regdata/gm0363/2026/02045318d92942f79df61be581c2dba2/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - voorgeschreven rooilijn plint	/join/id/regdata/gm0363/2026/b6d42ea483714bc8ba2f6264749f6156/nld@2026-09-09;10544814
Zudo - voorgeschreven rooilijn podium	/join/id/regdata/gm0363/2026/75f309ab07274bb4b2d1f53f9d79b80d/nld@2026-09-09;10544814
Zudo horecaterras toegestaan - vergunningplicht Zudo	/join/id/regdata/gm0363/2026/7c64a7eb4df44df4b23fe34eeff55279/nld@2026-09-09;10544814
Zuidas-Zudo	/join/id/regdata/gm0363/2026/cda65f139ba54a2594c024ff09501dd6/nld@2026-09-09;10544814
zwembad toegestaan	~~/join/id/regdata/gm0363/2024/9ecc40b6c6cb4621b8c6185bf0f7c07f/nld@2026-01-20;12315259~~ /join/id/regdata/gm0363/2024/9ecc40b6c6cb4621b8c6185bf0f7c07f/nld@2026-09-09;10544814

G

Bijlage VIII wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage VIII Overzicht Documentenbijlagen

Normering fietsstalling	/join/id/regdata/gm0363/2024/680d50f31a26459d8e8f9cfd-fc0c5c22/nld@2024-09-25;12591980
Bijlage bij de toelichting: stroomschema omgevingsplanactiviteit bouwwerken	/join/id/regda-ta/gm0363/2024/d2382c01c7c6424f9d76aba7128c9782/nld@2024-09-25;12591980
Parkeernormering voor auto's	/join/id/regdata/gm0363/2024/eedc-fa5296f145df958e3e2c71867738/nld@2024-09-25;12591980
Kwaliteitskader Zudo	/join/id/regda-ta/gm0363/2026/df2de980d30a437488d8c8fff71bd04b/nld@2026-09-09;10544814

H

Na bijlage VIII wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage IX Kwaliteitskader Zudo

1 Kwaliteitskader Zudo

Kwaliteitskader Zudo

I

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 2.23 Omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening

Artikel 2.23 bevat beperkende regels over de omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening. Met dit artikel kunnen locatiegericht beperkingen zijn gesteld. Deze regels zijn alleen van toepassing voor zover de betreffende aanduiding op een locatie van toepassing is. Is geen aanduiding opgenomen, dan gelden de betreffende beperkingen niet.

Eerste en tweede lid:

Het eerste lid bevat een beperking voor het maximum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening dat is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bruto-vloeroppervlakt maatschappelijke dienstverlening'. Deze aanduiding gaat altijd gepaard met een op de digitale kaart weergegeven waarde. Die waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 2.2, derde lid, geldt dat maximum per afzonderlijk aanduidingsvlak. Het tweede lid maakt mogelijk dat er een maximum bruto-vloeroppervlak geldt per vestiging.

Derde lid:

Het derde lid bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening is toegestaan' maatschappelijke dienstverlening uitsluitend is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze aanduiding gaat altijd gepaard met een op de digitale kaart weergegeven waarde. Die waarde bepaald in welke bouwlaag of bouwlagen maatschappelijke dienstverlening is toegestaan.

Vierde lid:

Het vierde lid bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwlaag waarin maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan' maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan in de daar bepaalde bouwlaag of bouwlagen. Deze aanduiding gaat altijd gepaard met een op de digitale kaart weergegeven waarde. Die waarde bepaald in welke bouwlaag of bouwlagen maatschappelijke dienstverlening niet is toegestaan.

Vijfde lid:

Het vijfde lid schrijft het minimum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening voor dat ter plaatse van de aanduiding 'minimum bruto-vloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening' is voorgeschreven. Deze aanduiding gaat gepaard met een op de digitale kaart weergegeven waarde. Die waarde bepaalt het maximum oppervlak. Gelet op artikel 2.2, derde lid, geldt dat maximum per afzonderlijk aanduidingsvlak.

J

Na sectie ' Omvang en situering van bijeenkomstfaciliteit ' worden tien secties ingevoegd, luidende:

Artikel 2.253 Toepassingsbereik horeca Zudo

In afdeling 2.3 worden gebruiksdoelen aan locaties gegeven, wordt bepaald welk gebruik daar is toegestaan, en worden regels over het gebruik gegeven. Paragraaf 2.3.26 bevat regels over horeca-zaken binnen het werkingsgebied van Zuidas-Zudo. Dit artikel bepaalt het toepassingsbereik van de regels in deze paragraaf.

Eerste lid:

In het eerste lid is bepaald dat de paragraaf van toepassing is op het exploiteren van een horecazaak binnen het werkingsgebied Zuidas-Zudo. Een horecazaak als hier bedoeld is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het uitoefenen van een horeca-activiteit. De inhoudelijke regels over dit gebruiksdoel volgen per onderscheiden gebruiksdoel in de volgende artikelen.

Tweede lid:

In het tweede lid is bepaald dat de paragraaf geldt ter plaatse aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca'. Hiermee is het geografisch werkingsgebied van de regels bepaald. Het gaat om het maximale werkingsgebied. De regels in deze paragraaf gelden alleen binnen dat werkings-gebied.

Artikel 2.254 Begripsbepaling horeca Zudo

In afdeling 2.3 worden gebruiksdoelen aan locaties gegeven, wordt bepaald welk gebruik daar is toegestaan, en worden regels over het gebruik gegeven. Paragraaf 2.3.26 bevat regels over het ex-ploiteren van een horecazaak in het werkingsgebied Zuidas-Zudo. In artikel 2.254 staan de begrippen die in deze paragraaf worden gebruikt.

Artikel 2.255 Gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca, toegestaan gebruik

Artikel 2.255 bevat regels over het gebruiksdoel ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca', en over het daar toegestane gebruik.

Het artikel bepaalt dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' als gebruiksdoel middelzware horeca hebben, en dat ze mogen worden gebruikt ten behoeve van het exploiteren van middelzware horeca, reguliere horeca en lichte horeca. Daarbij moeten uiteraard de overige regels die op het gebruiksdoel betrekking hebben, in acht worden genomen.

In artikel 2.254 is bepaald wat onder middelzware, reguliere en lichte horeca wordt verstaan.

Onder middelzware horeca wordt verstaan een horecazaak, niet zijnde fastfoodhoreca, gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide etenswaren en/of al dan niet alcoholische dranken voor directe consumptie in de horecazaak, waarbij muziek ten gehore wordt gebracht met een geluidsniveau hoger dan 75 dB(A).

Bij middelzware horeca gaat het in hoofdzaak om cafés waar na verloop van de avond het muziek-niveau omhoog gaat naar een niveau van meer dan achtergrondmuziek. Maar uiteraard kan dit ook het geval zijn bij restaurants en eetcafés. Overigens zijn die ook toegestaan zonder dat daarbij sprake is van muziek met een hoger geluidniveau. Hetzelfde geldt voor vormen van lichte horeca. Binnen de in deze subparagraaf aangegeven beperkingen zijn dus ook vormen van lichte en regu-liere horeca toegestaan.

Ten opzichte van locaties bedoeld voor reguliere horeca is het grootste verschil dat muziek ten ge-hore wordt gebracht met een geluidniveau hoger dan 75 dB(A) en dat er ruimere openingstijden gelden. Ook kan op sommige locaties het aanbieden van waterpijpen zijn toegestaan.

Artikel 2.256 Activiteiten die in elk geval zijn toegestaan

Dit artikel geeft aan welke activiteiten in elk geval zijn toegestaan binnen het exploiteren van een horecazaak op een locatie met als gebruiksdoel Zudo middelzware horeca. Voor de beleidsmatige onderbouwing wordt verwezen naar het horecabeleid.

Op het verstrekken van alcoholhoudende dranken is de Alcoholwet onverkort van toepassing.

Met betrekking tot onderdeel c wordt opgemerkt dat het dus is toegestaan etenswaren zoals een warme maaltijd vanuit een restaurant te verstrekken voor consumptie thuis.

Artikel 2.257 Activiteiten die in elk geval niet zijn toegestaan

Dit artikel geeft voor een aantal activiteiten specifiek aan dat deze binnen een horecazaak ter plaatse van de aanduiding 'gebruiksdoel: Zudo middelzware horeca' niet zijn toegestaan. De desbetreffende activiteiten hebben deels direct gevolgen voor de fysieke leefomgeving die op locaties, bedoeld voor Zudo middelzware horeca, ongewenst zijn. Voor een deel ook is dat effect indirect, bijvoorbeeld als de desbetreffende activiteit zorgt voor andere bezoekersstromen of gedragingen dan dat passend is op een locatie, bedoeld voor Zudo reguliere horeca. Het gaat om activiteiten die, als ze wel zouden zijn toegestaan, bijdragen aan een wezenlijk ander karakter van de horeca-activiteit. Voor de beleidsmatige onderbouwing wordt verwezen naar het horecabeleid.

Artikel 2.258 Het exploiteren van fastfoodhoreca

Dit artikel regelt binnen locaties die voor Zudo middelzware horeca zijn aangewezen waar Zudo fastfoodhoreca is toegestaan. Het eerste lid bepaalt dat dit uitsluitend het geval is ter plaatse van de aanduiding 'Zudo fastfoodhoreca toegestaan'. De aanduiding rust evenwel op het gehele besluitgebied.

Het tweede lid bepaalt dat bij het exploiteren van Zudo fastfoodhoreca is toegestaan etenswaren voor directe consumptie in de directe omgeving van de horecazaak te verstrekken. Het verstrekken van etenswaren voor directe consumptie in de directe omgeving van de Zudo horecazaak is alleen toegestaan als sprake is van Zudo fastfoodhoreca. Is sprake van een andere vorm van horeca, dan is dit niet toegestaan.

Het derde lid bepaalt dat het bij het exploiteren van Zudo fastfoodhoreca niet is toegestaan muziek ten gehore te brengen met een geluidniveau hoger dan 77 dB(A). Ook het aanbieden van waterpijpen voor gebruik ter plaatse is niet toegestaan.

Artikel 2.259 Het verstrekken van niet-verwarmde etenswaren voor consumptie in de directe omgeving van de horecazaak

Dit artikel maakt mogelijk dat in afwijking van artikel 2.257 en artikel 2.258 het verstrekken van niet verwarmde etenswaren, zoals belegde broodjes, voor consumptie in de directe omgeving van de horecazaak is toegestaan daar waar geldt de aanduiding 'verstrekken van niet verwarmde-etenswaren binnen horeca toegestaan - Zudo'. Deze aanduiding rust op het gehele besluitgebied.

Artikel 2.260 Het verstrekken van waterpijpen

Dit artikel regelt binnen locaties die voor Zudo middelzware horeca zijn aangewezen waar het verstrekken van waterpijpen voor gebruik in de horecazaak is toegestaan. Dat is uitsluitend het geval ter plaatse van de aanduiding 'Zudo horeca met aanbieden waterpijpen toegestaan'. Deze aanduiding rust op het gehele besluitgebied.

Artikel 2.261 Waar het aanbieden van een dansvloer is toegestaan

Met dit artikel wordt mogelijk gemaakt dat op een aangewezen locatie binnen het gebruiksdoel Zudo middelzware horeca het aanbieden van een dansvloer, onder de daarbij aangegeven voorwaarden, is toegestaan. Deze aanduiding rust op het gehele besluitgebied.

Artikel 2.262 Openingstijden horeca, afwijkmogelijkheden

Dit artikel bevat de algemene openingstijden voor een Zudo horecazaak. De openingstijden zijn gekoppeld aan de zwaartecategorieën van horeca.

Het vierde lid biedt de mogelijkheid om een bepaald maximaal 12 keer per jaar de maximum openingstijden te overschrijden. Deze mogelijkheid is bedoeld voor incidentele festiviteiten die door de exploitant van de horecazaak worden georganiseerd. Het vijfde lid bepaalt dat tussen deze overschrijdingen ten minste zes dagen moeten zitten. Voor deze overschrijdingen hoeft op grond van het omgevingsplan geen melding te worden gedaan of ontheffing te worden aangevraagd.

Dit artikel laat de werking van de APV ongemoeid, wat wil zeggen dat met het oog op de openbare orde de burgemeester de openingstijden van een horecazaak kan beperken. Als dat aan de hand is, gelden op grond van dit omgevingsplan ruimere openingstijden dan met het oog op openbare orde en veiligheid aanvaardbaar is. De in de exploitatievergunning opgenomen openingstijden zijn maatgevend voor wat daadwerkelijk is toegestaan.

K

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 3.7 Van toepassing zijnde parkeernormen

In artikel 3.7 is bepaald welke parkeernormen van toepassing zijn.

Eerste lid:

In het eerste lid is bepaald dat voor de toepassing van deze subparagraaf de normen zoals opgenomen in bijlage IV de geldende parkeernormen zijn. In bijlage IV zijn de parkeernormen opgenomen zoals die zijn vastgesteld in de Nota parkeernormen Auto 2017 (hierna: Nota parkeernormen). Vanuit de regels wordt via artikel 3.7 naar die bijlage verwezen. De bijlage maakt daarmee onderdeel uit van de regels. Een wijziging in die bijlage werkt direct door.

Tweede tot en met vierde lid:

In artikel 3.7 wordt conform het geldend beleid een onderscheid gemaakt tussen drie verschillende typen locatie, met elk een eigen parkeernormering. Het gaat om de volgende gebieden:

a. A-locaties: kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Gebieden die dicht bij een intercitystation zijn als A-locatie aangemerkt. Ook de binnenstad van Amsterdam en de Wibautas zijn als A-locatie geclassificeerd. In deze gebieden schrijft de gemeente alleen een maximumparkeernorm voor.
b. B-locaties: hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af. Het grootste deel van Amsterdam wordt als B-locatie geclassificeerd. Hier kiest de gemeente ervoor om naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm te hanteren. Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.
c. C-locaties: bestaan uit Landelijk Noord, Driemond, het Havengebied en een aantal bedrijventerreinen en sportlocaties. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder goed dan in de rest van de stad. Bij nieuwbouwplannen in deze gebieden is maatwerk nodig. Het kan zijn dat de gemeente eist dat het parkeren op eigen terrein opgelost wordt, maar ook het parkeren op straat kan een optie zijn.

De onderscheiden locaties worden met aanduidingen in het omgevingsplan aangegeven. Het is dan duidelijk welke locatie-type op een specifieke locatie van toepassing is.

Vijfde lid:

Uitgangspunt bij die onderverdeling zijn de bestaande A-, B- en C-locaties. Het is echter mogelijk dat bij nieuwe gebiedsontwikkelingen of transformatie op basis van een specifieke afweging andere

normen, of bijvoorbeeld een gebiedsnorm, meer gewenst zijn. Ook in dergelijke gevallen kan de afwijkende norm aan de desbetreffende locatie worden gekoppeld. Het vijfde lid voorziet hierin. Hetzelfde geldt uiteraard ook voor bestaande ontwikkelingsgebieden waarvoor het voorheen van toepassing zijnde bestemmingsplan voorzag in een specifieke norm, en waarbij de ontwikkeling nog niet is afgerond. Ook in dat geval is nodig dat (indien gewenst) de afwijkende norm specifiek van toepassing wordt verklaard. Pas wanneer de ontwikkeling is afgerond is immers sprake van een bestaande situatie die, ongeacht de algemeen geldende parkeernorm, in stand gehouden mag worden.

Zesde lid:

Het zesde lid bevat een verbod om motorrijtuigen op eigen terrein (het gebouwerf) te parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeren op eigen terrein niet toegestaan'. Dat verbod kan nodig zijn omdat parkeren op eigen erf wordt beschouwd als normaal gebruik van het erf, terwijl dat niet altijd wenselijk is. Parkeren op het bij woonruimte behorende erf komt veelal voor binnen een daartoe klaarblijkelijk bedoeld bouwwerk (denk aan een garage of een carport) of buiten een daartoe klaarblijkelijk bedoeld bouwwerk, doorgaans wanneer de bestaande inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting van het erf op de openbare weg hieraan niet aan in de weg staan. In het laatste geval gaat het bijvoorbeeld om de situatie dat er inritten aanwezig zijn en daarmee een aansluiting op de openbare weg. Maar in bepaalde gevallen kan het (denk bijvoorbeeld aan een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990) vanwege de aansluiting van het eigen erf op die openbare ruimte mogelijk zijn dat er op eigen erf geparkeerd wordt, maar is dit toch niet wenselijk. Ook kan het uit stedenbouwkundig of cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk zijn om parkeren op eigen terrein niet toe te staan. Het zesde lid voorziet in de mogelijkheid om parkeren op eigen terrein uit te zonderen in de gevallen als voornoemd. Het verbod om op eigen terrein te parkeren geldt niet voor motorrijtuigen met twee wielen of een gehandicaptenvoertuig, bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990. Daaronder wordt verstaan een voertuig dat is ingericht voor het vervoer van een gehandicapte, niet breder is dan 1,10 meter en niet is uitgerust met een motor, dan wel is uitgerust met een motor waarvan de door de constructie bepaalde maximumsnelheid niet meer dan 45 km per uur bedraagt, en geen bromfiets is.

Zevende lid:

Voor de ontwikkeling van Zudo (voormalig ABN AMRO Complex) in Zuidas is een zevende lid toegevoegd waarmee een absoluut aantal parkeerplaatsen wordt vastgelegd. In de motivering van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan (verwijzing opnemen) wordt onderbouwd dat dit aantal parkeerplaatsen in relatie tot ontwikkeling voldoet aan het beleid en getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De redactie van het artikel zorgt ervoor dat ter plaatse van de aanduiding maximaal 550 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd en ook alleen ten behoeve van de ontwikkeling Zudo. Het zevende lid is bovendien een afwijking van het eerste lid en dat betekent dat de gemeentelijke parkeernormen in bijlage IV niet meer getoetst worden in het kader van omgevingsvergunningaanvragen.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.19 Minimale hoogte van de eerste bouwlaag

In artikel 5.19 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'hoogte eerste bouwlaag' de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag de daar bepaalde waarde. Daarbij is aangegeven dat deze wordt gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag, tot bouwlaag tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag. In bijlage I is de eerste bouwlaag omschreven als de bouwlaag op de begane grond. Omdat de eerste bouwlaag ophoudt waar de tweede bouwlaag begint, wordt dit gemeten tot dat punt. Dit behoeft geen verduidelijking in de regels.

~~Er zijn locaties waar een bepaalde minimale hoogte van de eerste bouwlaag om stedenbouwkundige redenen niet voor de volledige eerste bouwlaag is vereist, maar voor een deel daarvan. Mede om die reden is in het derde lid bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen ten aanzien van de eerste bouwlaag' de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag, gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, niet minder dan 3,5 meter bedragen, met dien verstande dat deze bij ten minste 50% van de eerste bouwlaag niet minder dan 5 meter mag bedragen.~~

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 5.75 Voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening

~~In artikel 5.75 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting parkeervoorziening' geldt dat een ontsluiting van een auto- of fietsparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze aanduiding.~~

In artikel 5.75, eerste lid is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting parkeervoorziening' geldt dat een ontsluiting van een auto- of fietsparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. In het tweede, derde en vierde lid is een soortgelijke bepaling opgenomen voor een ontsluiting van een parkeervoorziening voor auto's (tweede lid), een ontsluiting van een parkeervoorziening voor fietsers (derde lid) en een ontsluiting van een parkeervoorziening voor expeditieruimte (vierde lid). De aanduidingen 'ontsluiting autoparkeervoorziening toegestaan', 'ontsluiting fietsparkeervoorziening toegestaan' en 'ontsluiting expeditieruimte toegestaan' hebben uitsluitend betrekking op de locaties waar zich de openingen ten behoeve van deze ontsluiting bevinden in de gevels of het maaiveld. En dus waar de betreffende ontsluiting aansluit op het openbaar gebied. De betreffende aanduidingen hebben géén betrekking op inpandige bouwdelen zoals inpandige hellingbanen.

N

Na sectie ' Uitbreiding aan de achterzijde ter plaatse van de aanduiding 'uitbreiding aan de achterzijde toegestaan-Centrum'' worden 26 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 7.6 Toepassingsbereik en meet-en rekenregels

Dit artikel bepaalt dat deze afdeling regels bevat over bouwwerken, het bouwen en in stand houden van bouwwerken en gebruik. Deze afdeling geldt in aanvulling op de regels in de hoofdstukken 2, 3 en 5. Met de aanduiding 'Zuidas-Zudo' is het toepassingsbereik van deze afdeling ook geometrisch is afgebakend, zodat deze specifieke afdeling uitsluitend ter plaatse van (en voor) Zuidas-Zudo geldt. Het vierde lid regelt dat de meet- en rekenregels uit hoofdstuk 2, 3 en 5 van toepassing blijven.

Artikel 7.7 Specifieke begripsbepalingen ter plaatse van de aanduiding Zuidas-Zudo

In dit artikel zijn definities opgenomen die behoren bij een aantal begrippen die terugkomen in de specifieke bouw- en gebruiksregels ten behoeve van Zuidas-Zudo.

De begrippen vestiging en voorzieningenvloeroppervlakte hebben betrekking op regels over het gebruik waarbij het doel is een plint te realiseren met diverse functies voor levendigheid, passend bij deze ontwikkeling.

Het begrip Start Bouw is belangrijk gezien het artikel waarbij wordt aangegeven dat het kantoorgebouw bekend als Gebouw B pas in gebruik mag worden genomen als met de bouw van Toren 2 (de woontoren) is gestart.

De begrippen plint, podium en toren komen in de bouwregels terug en hebben betrekking op verschillende delen van het bovengrondse gebouwvolume. De plint zijn de eerste twee bovengrondse bouwlagen, ongeacht of die bouwlagen onderdeel zijn van een toren of een podium. Van een plint is zodoende altijd sprake bij een bovengronds gebouw.

Een podium en een toren kunnen zowel alleen of in combinatie van toepassing zijn. Waarbij een toren bestaat uit een bovengronds gebouw dat bestaat uit meerdere bouwlagen en dat hoger is dan dat het breed of lang is.

Een podium bestaat uit de bovengrondse bouwlagen vanaf de derde bouwlaag (dus boven de plint) en onderscheidt zich qua volumeopbouw van een toren. Een podium is dus niet hoger dan dat het breed of lang is. Dit betreft in de praktijk de bouwlagen tot een hoogte van circa 30 meter, die dusdanig en in samenhang met elkaar vormgegeven zijn dat deze een bepalende factor vormen

in de verbinding tussen de afzonderlijke bouwdelen van Zuidas-Zudo. Terwijl de torens zich daar als hoogte-accenten tegen afzetten.Het is eveneens mogelijk dat een toren op een podium wordt gerealiseerd, vandaar dat in de definitie van beide begrippen ook specifiek opgenomen is.

Artikel 7.8 Maximum bruto-vloeroppervlaktes voorzieningen Zudo

Eerste lid

Deze bepaling borgt het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van alle gebruiksdoelen die onderdeel uitmaken van de 'voorzieningen'. In afdeling 2.3 is per gebruiksdoel een eigen maximum opgenomen. Wanneer die maxima per gebruiksdoel allemaal volledig zouden worden gerealiseerd, ontstaat een groter programma dan de beoogde, onderzochte en gemotiveerde omvang van 21.000 m^2 bvo. Het eerste lid borgt daarom dat het gezamenlijk bruto vloeroppervlak gemaximeerd is.

Tweede lid

Het tweede lid voorziet in een regeling die het maximum bruto vloeroppervlak van supermarkten én mini-supermarkten gezamenlijk vastlegt. De hoofdregeling kent in afdeling 2.3 immers alleen bepalingen waarmee het maximum aan supermarkten en het maximum aan mini-supermarkten afzonderlijk geregeld kan worden. Omdat beide typen supermarkten in dit plan mogelijk gemaakt worden, is een gezamenlijk maximum bvo vastgelegd.

Gezien de gefaseerde ontwikkeling van Zuidas-Zudo, zullen er naar verwachting meerdere, afzonderlijke omgevingsvergunningen worden aangevraagd. Om het overzicht te behouden in welke gebouwdelen al ruimte is vergund voor dit gebruik en welk deel van dit maximum er (dus) nog resteert, is tussen partijen afgesproken dat dit (voor zover relevant) door de aanvrager inzichtelijk wordt gemaakt bij een omgevingsvergunningaanvraag.

Artikel 7.9 Minimum bruto-vloeroppervlakte culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening Zudo

Het eerste lid regelt een minimum bruto vloeroppervlak van 4.150 m^2 voor de gebruiksdoelen 'maatschappelijke dienstverlening' en 'culturele voorzieningen' gezamenlijk. In afdeling 2.3 zijn alleen bruto vloeroppervlakten per gebruiksdoel te regelen, vandaar dat deze gezamenlijke geldende bepaling hier is opgenomen. Het is de bedoeling dat in het gebied Zuidas-Zudo één attractor of meerdere kleinere attractors met cultureel of sociaal-maatschappelijke invulling, zoals een museum, dat passend is bij Zuidas. Het minimum programma dat is voorzien met één of meerdere attractor(s) in het gebied Zuidas-Zudo moet worden gerealiseerd in de gebouwen/bouwblokken A tot en met D.

Het tweede lid regelt dat het minimum van 4.150 m^2 bvo niet van toepassing is, wanneer bovengronds niet het maximale aantal vierkante meters bvo van 207.500 m^2 wordt gerealiseerd. Het derde lid bepaalt dat in dat geval een minimum van 2% geldt van het totale bruto-vleoroppervlakte van de bovengronds gerealiseerde gebouwen.

Zoals bij artikel 7.8, tweede lid is toegelicht zal bij een vergunningaanvraag door de aanvrager inzichtelijk worden gemaakt welk metrage reeds is vergund en welk deel van dit minimum er (dus) nog resteert.

Artikel 7.10 Minimum aantal vestigingen en maximum voorzieningenvloeroppervlak Zudo

Dit artikel borgt een zekere mate van spreiding en diversiteit in grootte voor het voorzieningenprogramma. Met de aanhef is voorgeschreven dat er binnen Zuidas-Zudo als geheel minimaal 26 vestigingen gerealiseerd moeten worden ten behoeve van de gebruiksdoelen die het voorzieningenprogramma betreffen. Met sub a tot en met c is vervolgens een verdere uitsplitsing gemaakt van het minimum aantal voorzieningen dat geldt voor de zijden gericht naar de Gustav Mahlerlaan, Beethovenstraat, Arnold Schönberglaan.

Voor ieder van die zijden is bovendien bepaald dat er een minimum aantal vestigingen gerealiseerd moet worden waarvan de maximum omvang 50 m^2 voorzieningenvloeroppervlak betreft. Voor de oppervlak van het voorzieningenvloeroppervlak geldt de specifieke definitie uit artikel 7.7.

Ook bij dit artikel voorziet de aanvrager in een overzicht van reeds vergunde aantallen en metrages, zodat bij de vergunningaanvraag helder is welk deel van de aan te houden minima en maxima nog resteren.

Artikel 7.11 Specifieke regels ondergronds gebruik voor ondergeschikt gebruik wonen en administratieve dienstverlening Zudo

Eerste lid

Het eerste lid voorziet in een afwijking op artikel 2.42, eerste lid, waarmee het maximum bruto vloeroppervlak voor het gebruiksdoel 'zakelijke en administratieve dienstverlening' is vastgelegd. De aanleiding hiervoor is dat artikel 2.42, eerste lid, zonder deze afwijking het bruto-vloeroppervlak als geheel maximeert. Voor Zudo zijn er echter tussen de gemeente en de ontwikkelaar afspraken gemaakt over het maximum bvo *bovengronds* (207.500 m2) en het maximum bvo voor kantoren is daar een afgeleide van. Dit lid bepaalt in dat licht dat het maximum uit artikel 2.42, eerste lid in dit geval geen betrekking heeft op ondergronds gebruik ten behoeve van zakelijke en administratieve dienstverlening.

Tweede lid

Het tweede lid voorziet in een bepaling dat het gebruiksdoel wonen ook buiten de aanduiding 'gebruiksdoel: wonen' is toegestaan voor zover het om ondergronds gebruik van ondergeschikte ruimten gaat behorende bij dit gebruiksdoel. De aanleiding hiervoor is dat de aanduiding 'gebruiksdoel: wonen' is opgenomen ter plaatse van de twee bovengrondse gebouwen waarin woningen zijn voorzien. Op die manier is geborgd dat er in de andere bouwdelen van Zudo geen woningen toegestaan zijn. Diezelfde aanduiding heeft echter de onbedoelde uitwerking, dat ondergronds gebruik ook aan het opgenomen aanduidingsvlak 'gebruiksdoel: wonen' gehouden is. Dit lid voorziet dat ondergeschikte ruimten behorende bij dat gebruiksdoel, zoals bergingen of techniekruimten, ook buiten deze aanduiding zijn toegestaan.

Derde lid

Het derde lid voorziet in een bepaling dat het gebruiksdoel zakelijke en administratieve dienstverlening ook buiten de aanduiding 'gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening' is toegestaan voor zover het om ondergronds gebruik van ondergeschikte ruimten gaat behorende bij dit gebruiksdoel. De aanleiding hiervoor is dat de aanduiding 'gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening' is opgenomen ter plaatse van de bovengrondse gebouwen waarin kantoren zijn voorzien. Op die manier is geborgd dat er in de andere bouwdelen van Zudo geen kantoren toegestaan zijn. Diezelfde aanduiding heeft echter de onbedoelde uitwerking, dat ondergronds gebruik ook aan het opgenomen aanduidingsvlak 'gebruiksdoel: zakelijke en administratieve dienstverlening' gehouden is. Dit lid voorziet dat ondergeschikte ruimten behorende bij dat gebruiksdoel, zoals bergingen, archiefruimten of techniekruimten, ook buiten deze aanduiding zijn toegestaan.

Artikel 7.12 Voorwaardelijke verplichting bij zakelijke en administratieve dienstverlening Gebouw B Zudo

Dit artikel voorziet in de borging dat binnen de gefaseerde ontwikkeling van Zudo als geheel, op een zeker moment aangevangen wordt met de realisatie van het woongebouw T2. Het kantoorgebruik in gebouw B, dat eerder gerealiseerd zal worden dan T2, mag immers pas aanvangen als Start Bouw voor T2 heeft plaatsgevonden. Waarbij Start Bouw gedefinieerd is in artikel 7.7.

Artikel 7.13 Specifiek overgangsrecht Zudo

De voorgenomen ontwikkeling is pas ruimtelijk aanvaardbaar als ook het woonprogramma tot stand komt en niet alleen het extra kantoorprogramma. Daarom wordt hier bepaald dat op enig moment het huidige kantoorgebruik in Gebouw E en Toren 2 moet worden gestaakt. Omdat Zudo echter in fasen ontwikkeld wordt, zal in het begin nog wel gebruik worden gemaakt van gebouwen in de vorm van kantoor. Met dit specifieke overgangsrecht wordt geborgd dat dit overgangsrechtelijke

gebruik eindig is, om daarmee te borgen dat ter plaatse van bouwdelen E en T2 het kantoorgebruik plaatsmaakt voor de nieuw beoogde woonfunctie.

Artikel 7.14 Verplichting groene inrichting binnenterrein Zudo

Een belangrijke component binnen Zudo is de inrichting van het gebied tussen de afzonderlijke gebouwen als een groen hart. Het opnemen van enkel het gebruiksdoel Groen op basis van afdeling 2.3 is niet voldoende om de realisatie van dat groene hart ook te borgen, aangezien het gebruiksdoel Groen de inrichting enkel mogelijk maakt, maar niet voorschrijft.

Dit artikel voorziet in de bepaling dat het groene hart ook daadwerkelijk als bedoeld wordt gerealiseerd en daarna ook als zodanig in stand wordt gehouden. Bepaald is dat de groene inrichting binnen de aanduiding 'gebruiksdoel: groen' gerealiseerd moet zijn uiterlijk 1 jaar na het in gebruik nemen van het laatste gebouw.

De bepaling borgt ook dat de groene inrichting aan vooraf bepaalde uitgangspunten voldoet. Die uitgangspunten en randvoorwaarden staan in het Kwaliteitskader Zudo. Om daadwerkelijk aan dit kader te kunnen toetsen, maakt dit onderdeel uit van het omgevingsplan.

Het artikel spreekt bewust van *het laatste gebouw,* nu op voorhand niet duidelijk is welke gebouw als laatste gerealiseerd zal worden. Wanneer alle beoogde blokken gerealiseerd worden, wordt vanzelf duidelijk wat het laatste gebouw zal zijn. Eerder inrichten is doorgaans niet opportuun omdat de inrichting dan weer moet worden verwijderd om het gebouw dat dan in aanbouw wordt genomen te kunnen realiseren.

Met deze flexibele formulering, voorziet het artikel ook in het scenario waarbij de herontwikkeling onverhoopt niet volledig tot realisatie komt. Als in dat geval voldoende evident is dat een bepaald gebouw niet meer gerealiseerd wordt, kan het op dat moment laatste gebouw als laatste gebouw worden aangemerkt. Om daarmee te voorkomen dat de groene inrichting van het groene hart in dat geval niet gerealiseerd zou hoeven te worden.

Bij de totstandkoming van deze formulering is overwogen dat deze flexibele wijze van formuleren geen belemmering vormt voor de vergunningverlening, aangezien het een bepaling betreft waar pas nadien (dus niet bij de vergunningaanvraag) aan voldaan hoeft te worden.

Artikel 7.15 Bijdrage per gebouw aan minimum programma

Dit artikel bepaalt dat de verplichting om het minimum programma voor culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening niet per afzonderlijk bouwblok (Gebouw of Toren) geldt, maar voor een groot deel van het besluitgebied. Dit artikel zorgt ervoor dat het realiseren van het minimum programma niet steeds wordt doorgeschoven, tenzij het college voldoende zekerheid heeft dat er voldoende ruimte is in het resterende deel van het programma om dit minimum te realiseren.

Artikel 7.16 Specifieke bouwregels over waar bovengrondse gebouwen zijn toegestaan Zudo

Eerste lid

Artikel 5.15, eerste lid, regelt dat bovengrondse gebouwen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de ontwikkeling van Zudo is het wenselijk om lamellen of architectonische verbijzonderingen tot 20 cm vanaf de gevel mogelijk te maken. Dit lid voorziet in die mogelijkheid.

Tweede lid

Het tweede lid slaat terug op het eerste lid en regelt dat lamellen of architectonische verbijzonderingen als bedoeld het eerste lid, niet (tot) buiten het bouwvlak zijn toegestaan in een aantal specifiek aangeduide locaties (sub a) en aan een gevel die gekeerd is naar de Beethovenstraat (sub b).

Derde lid

Het derde lid bepaalt dat op een specifiek aangeduide locatie een bovengronds gebouw tot buiten het bouwvlak mag reiken. Doordat het uitsluitend vanaf de bovenzijde van het podium is toegestaan, gaat het per definitie om een uitkragend gebouwdeel dat geen ondersteuning heeft op de grond.

Vierde lid

Het vierde lid bepaalt dat op een specifiek aangeduide locatie een bovengronds gebouw tot buiten het bouwvlak mag reiken. Doordat het uitsluitend vanaf de vanaf de onderzijde van de 3e bouwlaag is toegestaan, gaat het per definitie om een uitkragend gebouwdeel dat geen ondersteuning heeft op de grond.

Vijfde lid

Met het vijfde lid zijn constructieve kolommen ter ondersteuning van een bovengronds gebouw ter plaatse van deze aanduiding ook buiten bouwvlak zijn toegestaan. De aanduiding geldt specifiek voor Toren 2. Met het vierde lid is daarvoor al toegestaan dat het gebouw vanaf de 3e bouwlaag tot buiten het bouwvlak mag reiken. Het vijfde lid maakt het mogelijk dat daarbij ook kolommen tot op maaiveld (en daaronder) zijn toegestaan, wat op basis van enkel het vierde lid niet mogelijk zou zijn. Uit de bepaling volgt dat deze kolommen uitsluitend zijn toegestaan wanneer deze constructief noodzakelijk zijn, wat aangetoond kan worden met constructieve berekeningen voor het beoogde gebouw.

Zesde lid

Het zesde lid bepaalt dat op een specifiek aangeduide locatie uitkragende onderdelen van een bovengronds gebouw tot buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Anders dan bij het derde en het vierde lid, waar concreet is voorgeschreven vanaf welke hoogte dat is toegestaan, is dat hier niet het geval. De aanduiding is specifiek opgenomen voor het reeds vergunde en in aanbouw zijnde gebouw Mahler 1. Gelet op de vele verspringingen in de volumeopbouw, is hier geen eenduidige hoogte te bepalen vanaf waar het gebouw tot buiten het bouwvlak mag reiken. Daarom is met het zesde lid geregeld dat het uitsluitend om uitkragende onderdelen mag gaan, waarmee duidelijk wordt gemaakt dat het om gebouwdelen gaat die geen (eigen) ondersteuning op maaiveld kennen en waar dus op maaiveld onderdoor bewogen kan worden.

Zevende lid

Het zevende lid bepaalt dat binnen deze aanduiding balkons aan de buitenzijde van de gevel zijn toegestaan, waarbij de diepte van het balkon vanaf de gevel maximaal 2 meter mag zijn. De balkons zijn toegestaan over de gehele bouwhoogte van het betreffende bovengrondse gebouw.

Achtste lid

Voor Toren 2 is een specifieke balkonregeling opgenomen. Balkons zijn hier aan de buitenzijde van de gevel toegestaan, waarbij tot een bepaalde bouwhoogte steeds is aangegeven tot waar het balkon maximaal buiten het bouwvlak mag uitkragen.

Artikel 7.17 Voorgeschreven rooilijnen eerste bouwlaag, plint en podium Zudo

Dit artikel schrijft voor welke verplichte rooilijnen er van toepassing zijn op de gevels van de bovengrondse gebouwen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de plint en het podium. Het eerste lid ziet op verplichte rooilijnen voor de eerste bouwlaag, het tweede lid op de verplichte rooilijnen voor de plint en het derde lid op de verplichte rooilijnen voor het podium.

Wanneer er sprake is van een verplichte rooilijn, is op het betreffende bouwdeel (dat wil zeggen het gehele bouwvlak) de aanduiding voorgeschreven rooilijn eerste bouwlaag, ‘voorgeschreven rooilijn plint’ dan wel ‘voorgeschreven rooilijn podium’ opgenomen. De verplichte rooilijn zelf is gedetailleerd ingetekend en uitsluitend daar opgenomen waar de gevel van de plint dan wel het podium verplicht in die lijn moet worden gebouwd.

Het vierde lid regelt tot slot welke delen van de gevel uitgezonderd zijn van de verplichte rooilijnen.

Artikel 7.18 Specifieke regels voor torens Zudo

Eerste en tweede lid

Het eerste lid borgt het maximum bebouwd oppervlak van een toren. Dit vloeit voort uit de systematiek dat de aanduidingsvlakken waarmee op grond van artikel 5.17 de bouwhoogten voor de beoogde torens zijn opgenomen, groter zijn in oppervlakte dan wat de torens in oppervlakte mogen worden. Zonder inperking kan een toren het aanduidingsvlak dat voorziet in die hogere bouwhoogte, volledig beslaan. Het eerste lid voorziet in een beperking, door het maximaal bebouwd oppervlak voor de toren vast te leggen. Het tweede lid voorziet in de bepaling hoe het bebouwd oppervlak als bedoeld in het eerste lid wordt gemeten. Hiervoor wordt het bruto vloeroppervlak aangehouden van de grootste bouwlaag van de toren.

Derde en vierde lid

Het derde lid borgt de maximale diagonaal van een toren. Het opnemen van een diagonaal vloeit voort uit de gemeentelijke hoogbouwbeleid. Hiermee wordt gestuurd op de uiteindelijke vormgeving van de toren en in het bijzonder de verhouding tussen de lengte en de breedte van een toren. Het vierde lid voorziet in de bepaling hoe de diagonaal als bedoeld in het derde lid wordt gemeten.

Vijfde en zesd lid

Het vijfde lid voorziet in de bepaling dat bouwdelen aan de buitenzijde van de gevel van een toren, uitsluitend zijn toegestaan binnen de opgenomen aanduiding 'Zudo-toren'. Dit lid kan, afhankelijk van de situering van een toren ten opzichte van de aanduiding bouwvlak, tot gevolg hebben dat hiermee de mogelijkheden volgend uit 5.15, achtste lid voor een toren weer ingeperkt worden. Het zesde lid voorziet in de bepaling dat het vijfde lid niet van toepassing is op balkons die in art. 7.15, achtste lid, ter plaatse van een specifieke aanduiding zijn toegestaan. Dit om een onbedoelde inperking als gevolg van vijfde lid te voorkomen.

Artikel 7.19 Setbackzone met groene terrassen Zudo

Eerste lid

Het eerste lid wijst met de aanduiding 'Zudo- podium met setbackzone' aan op welke locatie de bepaling geldt dat een podium voorzien is van een setbackzone.

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat de gezamenlijke oppervlakte van de horizontale delen van een setbackzone aan een minimale omvang moeten voldoen, uitgedrukt als percentage van het bebouwd oppervlak van het betreffende, bovengrondse gebouw. Het omgevingsplan schrijft overigens bewust niet voor waar de setbackzone exact gesitueerd moet zijn. Er gaat wel sturing uit van de voorgeschreven rooilijnen voor de plint en het podium, die maken dat setbackzones op bepaalde locaties waar gevels in een verplichte rooilijn gebouwd moeten worden, niet mogelijk zijn.

Derde lid

Het derde lid bepaalt de maximale hoogte van het verticale deel van een (enkele) trede van de setbackzone.

Vierde lid

Het vierde lid vormt een uitzondering op het derde lid en bepaalt de maximale hoogte van het verticale deel van de onderste trede van de setbackzone.

Vijfde lid

Het vijfde lid bepaalt de minimale diepte van het horizontale deel van een trede van de setbackzone.

Zesde lid

Het zesde bepaalt dat binnen een gestelde termijn een groene inrichting gerealiseerd is en blijft op de setbackzone. Deze groene inrichting dient minimaal 30% te beslaan van de gezamenlijke oppervlakte van de horizontale delen van de betreffende setbackzone. Verdere uitgangspunten ten aanzien van de groene inrichting waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in een separate bijlage waarnaar verwezen wordt in zesde lid. Deze bijlage is het Kwaliteitskader Zudo.

Zevende lid

Het zevende lid functioneert in aanvulling op het zesde lid en bepaalt dat er voor de groene invulling die in het zesde lid voorgeschreven wordt, vereisten gelden over de wijze waarop deze langs de randen van de setbackzone wordt gesitueerd. Om het groen voldoende zichtbaar te maken vanaf maaiveld, is geregeld dat er langs minimaal 70% van de randen van de setbackzone groen gerealiseerd moet worden. Om tot voldoende robuust groen te komen, dienen de groeivoorzieningen waarin het groen wordt aangebracht een diepte van minimaal 60 cm te hebben. Met diepte wordt in dit geval gedoeld op de diepte tot achter de randen van de setbackzone, dus gemeten haaks op die rand.

Artikel 7.20 Groen podium Zudo

Eerste lid

Het eerste lid bepaalt voor bovengrondse gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'groen podium', dat binnen één jaar na de voltooiing van de bouw van het betreffende gebouw, een groene inrichting wordt gerealiseerd op het dak van het podium van dat gebouw. Uitgangspunten ten aanzien van de groene inrichting waaraan voldaan moet worden, zijn opgenomen in een separate bijlage waarnaar verwezen wordt in het eerste lid. Deze bijlage is het Kwaliteitskader Zudo.

Tweede lid

Het tweede lid bepaalt dat de oppervlakte van de in het eerste lid bedoelde groene inrichting, minimaal de oppervlakte kent die als percentage wordt afgeleid van de oppervlakte van het dakoppervlak van het betreffende podium. Dit percentage staat met een waarde digitaal weergegeven.

Derde lid

Het derde lid bepaalt dat bij het dakoppervlak van het podium waar in tweede lid een percentage over gerekend wordt om de minimale oppervlakte van de daarop bedoelde groene inrichting te bepalen, een eventuele toren op dat podium alsmede een setbackzone op het betreffende gebouw, buiten beschouwing worden gelaten.

Vierde lid

Het vierde lid functioneert in aanvulling op het derde lid en bepaalt dat er voor de groene invulling die wordt voorgeschreven, vereisten gelden over de wijze waarop deze langs de dakranden van het podium wordt gesitueerd. Om het groen voldoende zichtbaar te maken vanaf maaiveld, is geregeld dat er langs minimaal 70% van de dakranden van het podium groen gerealiseerd moet worden. Om tot voldoende robuust groen te komen, dienen de groeivoorzieningen waarin het groen wordt aangebracht een diepte van minimaal 60 cm te hebben. Met diepte wordt in dit geval gedoeld op de diepte tot achter de dakrand, dus gemeten haaks op die rand.

Artikel 7.21 Minimaal draagvermogen ondergronds gebouw Zudo

Dit artikel is gekoppeld aan een aanduiding die alle gronden tussen de bouwvlakken beslaat. Het betreft zodoende het binnengebied en de tussenstraten, waar geen bovengrondse bebouwing komt. Zoals eerder toegelicht wordt hier een groene inrichting beoogd, die ook geborgd is in de gebruiksregels. Om te borgen dat de ondergrondse bebouwing over voldoende draagvermogen beschikt, is met dit artikel het minimale draagvermogen van deze ondergrondse gebouwen ter plaatse van de betreffende aanduiding voorgeschreven. Deze bepaling is opgenomen zodat hier vroegtijdig, namelijk reeds als de kelder wordt gebouwd, rekening mee wordt gehouden. Om te voorkomen dat

in een later stadium van de ontwikkeling van het project de beoogde, groene inrichting niet haalbaar blijkt.

Artikel 7.22 Maatvoering gevelopeningen ten behoeve van ontsluiting parkeergarage Zudo

Met artikel 5.75 zijn de locaties aangeduid waar een ontsluiting van een autoparkeervoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen en expeditieruimte is toegestaan. Dat artikel regelt verder niet de omvang van zo'n ontsluiting.

Dit artikel voorziet daarin door voor ieder van deze drie vormen van ontsluiting, maximum maatvoeringen vast te leggen voor de voor de ontsluiting bedoelde gevelopening.

Artikel 7.23 Toepassingsbereik

Dit artikel bepaalt dat subparagraaf 7.2.4 van toepassing is op Zudo horecaterrassen en het verrichten van een omgevingsplanactiviteit horecaterras. Onder een omgevingsplanactiviteit horecaterras wordt verstaan een activiteit waarbij op een horecaterras tegen betaling of anders dan om niet, voor directe consumptie ter plaatse, dranken worden geschonken of eetwaren worden bereid of verstrekt, of waterpijpen worden aangeboden.

Artikel 7.24 Locatiebepaling Zudo horecaterras

Dit artikel regelt waar een horecaterras is toegelaten. Bij het aanwijzen van een locatie moet wel worden aangetoond dat die locatie in beginsel geschikt is voor het toelaten van een terras. Dat kan met een ruimtelijke toets op hoofdlijnen, wat in het kader van Zuidas-Zudo ook is gebeurd. Voor een concreet initiatief is vervolgens een omgevingsvergunning nodig. Daarbij wordt gekeken naar de specifieke gevolgen van het concrete initiatief en de aanvaardbaarheid daarvan. Die aanvullende vergunningplicht is opgenomen in artikel 7.28.

Artikel 7.25 Activiteiten die op een horecaterras zijn toegestaan

Het eerste lid bepaalt dat naast eten en drinken op een horecaterras geen andere activiteiten zijn toegestaan. Het tweede en derde lid bepalen wat aanvullend is toegestaan en onder welke voorwaarden.

Artikel 7.26 Objecten die op een horecaterras zijn toegestaan

Het exploiteren van een terras is naar haar aard een tijdelijke functie: een terras wordt alleen geëxploiteerd als de horeca-inrichting waar het bij hoort in bedrijf is (en vaak korter, gezien de weersomstandigheden).Het is dan ook niet wenselijk permanent gebruik van terrassen toe te staan, al dan niet door bebouwing. Objecten die op een terras worden geplaatst moeten verwijderd kunnen worden. Het is wel toegestaan parasols en terrasschotten te verankeren. De verankerde objecten moeten eenvoudig verwijderd kunnen worden.

Het tweede lid bepaalt expliciet dat terrasverwarming in de vorm van losstaande elementen of verwerkt in een parasol, niet is toegestaan. Het derde lid bepaalt dat alle objecten op een horecaterras verwijderd moeten kunnen worden als dat nodig is voor het gebruik of beheer van de openbare ruimte.

Het vierde lid is overgenomen uit de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. Het artikel was vooral bedoeld voor incidentele toepassing, bijvoorbeeld uit motieven van openbare orde of wegens werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor zover betrekking hebbend op werkzaamheden in de openbare ruimte is de bevoegdheid nu in het omgevingsplan opgenomen. Een soortgelijke bevoegdheid voor de burgemeester met als oogmerk openbare orde en veiligheid is in de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 opgenomen. Hier heeft deze bevoegdheid de vorm van een maatwerkvoorschrift gekregen.

Artikel 7.27 Openingstijden horecaterras

Dit artikel regelt de openingstijden voor de Zudo horecaterrassen. Terrassen hebben impact op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk middel om onaanvaardbare overlast te voorkomen, is door te sturen op de openingstijden. Het reguleren van openingstijden is nodig met het oog op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vierde lid bevat een uitzondering op de eerste drie leden.

Artikel 7.28 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit horecaterras

Dit artikel bevat een vergunningplicht voor een omgevingsplanactiviteit horecaterras. Het eerste lid bepaalt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit horecaterras te verrichten. Het tweede lid bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit horecaterras is verbonden aan de horecazaak waarbij het horecaterras behoort.

Artikel 7.29 Beoordelingsregels

Dit artikel bevat de beoordelingsregels die van toepassing zijn op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit Zudo horecaterras.

Het eerste lid bepaalt dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de aanvraag betrekking heeft op een locatie waar een terras op grond van artikel 7.24 is toegestaan. Is dat niet het geval, dan wordt de vergunning geweigerd.

Het tweede lid bevat een inhoudelijke beoordelingsregel, namelijk dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als de activiteit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de gronden zelf en van de aangrenzende gronden of tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het derde lid bevat een aantal aspecten waarmee bij de beoordeling, bedoeld in het tweede lid, in elk geval rekening wordt gehouden.

Verreweg de meeste horecaterrassen bevinden zich in de publieke buitenruimte. Er kunnen zich situaties voordoen dat een gebied wordt herontwikkeld, of dat de publieke buitenruimte wordt heringericht. Het is van belang dat daarmee bij besluitvorming over een vergunningaanvraag rekening kan worden gehouden. Daar is met het derde lid in voorzien.

Het vijfde lid maakt duidelijk dat indien de aanvraag betrekking heeft op de wijziging van een bestaand horecaterras, de aanvaardbaarheid van het gehele horecaterras wordt beoordeeld.

Artikel 3.20 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008 bepaalt dat de burgemeester, in het belang van de bescherming van de openbare orde en veiligheid of met het oog op de spanning waaraan het woon- en leefklimaat ter plaatse reeds bloot staat, gebieden wegen of weggedeelten kan aanwijzen waar het verboden is een terras te exploiteren. Het is onwenselijk dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit horecaterras wordt verleend voor een locatie waarvan op voorhand vast staat dat de exploitatievergunning horecabedrijf geweigerd zal worden. Daarom bepaalt het zesde lid dat in die gevallen een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit horecaterras in elk geval wordt geweigerd.

Artikel 7.30 Vergunningvoorschriften

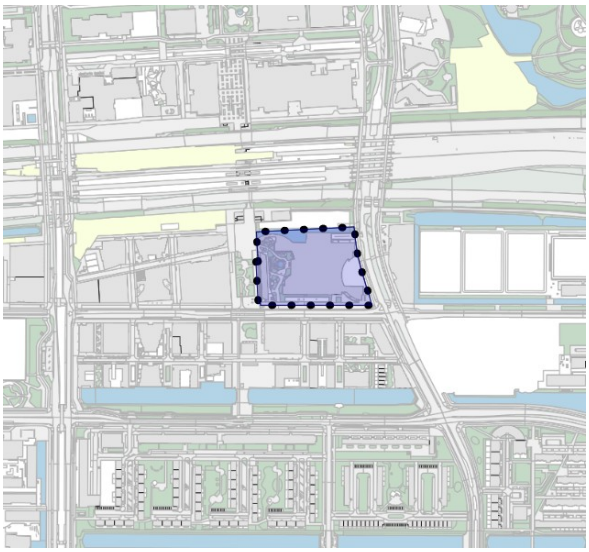
Dit artikel heeft betrekking op de voorschriften die aan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit Zudo horecaterras kunnen en moeten worden verbonden. Het eerste lid bepaalt dat aan de vergunning de voorschriften worden verbonden die nodig zijn met het oog op het voorkomen van een onaanvaardbare aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de gronden zelf en van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van het woon- en leefklimaat. Het tweede lid bepaalt waarover in elk geval voorschriften worden opgenomen. Het derde lid bepaalt dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een horecazaak waarbij het aanbieden en gebruiken van een waterpijp is toegestaan, met een voorschrift wordt bepaald of het aanbieden en gebruiken van een waterpijp op het horecaterras is toegestaan.

Artikel 7.31 Aanvraagvereisten

Dit artikel bevat aanvraagvereisten met het oog op de op grond van artikel 7.29 te maken beoordeling.

I Bijlagen

1 Gebied waarvoor de besluiten, bedoeld in artikel 22, lid 6, Omgevingswet, worden ingetrokken



Afbeelding: begrenzing besluitgebied

2 Aanvulling welstandsnota De schoonheid van Amsterdam: Kwaliteitskader Zudo

Aanvulling welstandsnota De schoonheid van Amsterdam Kwaliteitskader Zudo

Gemeente Amsterdam

II Overzicht Documentenbijlagen

Aanvulling welstandsnota De schoonheid van Amsterdam Kwaliteitskader Zudo /join/id/publdata/gm0363/2026/7450/bd8d181745/6da653aeb774f71e23/nld@2026-09-09;10544814

Toelichting

1 Artikel I: het wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A van het Wijzigingsbesluit

Artikel I voorziet erin het Omgevingsplan gemeente Amsterdam te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A. Die bijlage A bevat in renvooiweergave de daadwerkelijke wijziging van het omgevingsplan. Die wijzigingen leiden tot een nieuwe versie van het omgevingsplan, die geconsolideerd wordt weergegeven in de landelijke voorzieningen. Na publicatie in de landelijke voorzieningen zal het wijzigingsbesluit en de consolidatie ervan raadpleegbaar zijn in de landelijke voorzieningen.

In de Motivering wordt het wijzigingsbesluit juridisch onderbouwd.

2 Artikel II: intrekken bestemmingsplannen

Dit wijzigingsbesluit voorziet in nieuwe regels voor het gebied waarvan de grens is aangegeven in bijlage I Bijlagen bij het besluit. Voor dat gebied moeten de daar geldende, onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen en dergelijke, worden ingetrokken. Het gaat om alle besluiten, bedoeld in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet. Artikel II voorziet daar in.

Omdat de betreffende besluiten binnen dat gebied niet langer gelden, moeten ze ook uit de gemeentelijke planvoorraad, zoals die in de viewer Regels op de kaart wordt weergegeven, worden verwijderd. Dat gebeurt met een zogenoemde 'pons'. De pons zorgt ervoor dat de viewer Regels op de Kaart na een klik binnen de ponslocatie alleen de geldende regelingen weergeeft. Dat gebeurt door in artikel II te bepalen dat met bekendmaking van de daar aangegeven locatie de betreffende besluiten uit het overzicht in de viewer Regels op de kaart worden verwijderd.

3 Artikel III Wijziging welstandskader De schoonheid van Amsterdam

Vanwege de (her)ontwikkeling van het bestaande monofunctionele en gesloten kantoorgebouw naar een open, toegankelijk en gemengd gebied waar wordt gewoond en gewerkt is het noodzakelijk om het huidige welstandskader voor dit gebied aan te passen. Om de stedenbouwkundig en architectonische (beeld)kwaliteit van de herontwikkeling te borgen is het Kwaliteitskader Zudo opgesteld. Daarin zijn kaders en criteria opgenomen over stedenbouw, welstand, ecologie en de inpassing van groen en techniek. In het plan worden de kwalitatieve ambities en criteria omschreven waaraan de bouwplannen worden getoetst. Voor het beoordelen of bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van welstand, beschikt de gemeente Amsterdam over een Welstandsnota De Schoonheid van Amsterdam. Voor Zuidas geldt daarop de aanvulling Welstandsnota Zuidas (2011). Het vigerende welstandskader volstaat niet voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarom wordt de welstandsnota De schoonheid van Amsterdam gewijzigd door voor dit gebied in aanvulling daarop het Kwaliteitskader Zudo vast te stellen. Artikel III voorziet hierin.

De redelijke eisen van welstand zijn inmiddels onderdeel geworden van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voor zover de regels uit het kwaliteitskader regels zijn omtrent de redelijk eisen van welstand, voorziet dit besluit in een wijziging daarin. Aanvragen omgevingsvergunningen voor een omgevingsplan activiteit worden hieraan getoetst. Het kwaliteitskader Zudo is bijgevoegd als I Bijlagen, nummer 2 bij dit ontwerpbesluit.

4 Artikel IV Wijzigen welstandsnota Zuidas

De vigerende welstandsnota Zuidas gaat uit van het bestaande ABN AMRO complex. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt de welstandsnota Zuidas aangepast door de tekst die over het bestaande ABN AMRO-complex gaat te schrappen.

5 Artikel V: inwerkingtredingsdatum

Artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet bepaalt dat een besluit tot wijziging van een omgevingsplan in werking treedt op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Er is geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid af te wijken van de hoofdregel. Artikel V van dit besluit bepaalt daarom dat dit besluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan in werking treedt.

Dat betekent ook dat het besluit tot intrekking van de in artikel II bedoelde besluiten niet eerder in werking treedt dan op dat moment. Daarmee wordt voorkomen dat er een gat in de regelgeving ontstaat.

6 Artikel VI: aanhaaltitel

Niet alleen het omgevingsplan, maar ook elk afzonderlijk wijzigingsbesluit heeft een eigen aanhaaltitel. De aanhaaltitel voor voorliggend wijzigingsbesluit is Wijzigingsbesluit omgevingsplan Amsterdam: Zuidas - Herontwikkeling Gustav Mahlerlaan 10 (Zudo)

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel wijzigingsbesluit

Zuidas heeft als gebied sinds eind vorige eeuw internationale allure gekregen als zakendistrict. Het hoofdkantoor van ABN AMRO vormt daarbij een prominent complex dat met haar ontwikkeling destijds het startschot heeft ingeluid voor de verdere ontwikkeling van Zuidas aan de zuidelijke kant van het station Amsterdam Zuid.

Met de ontwikkeling van meer recente deelgebieden van Zuidas, zoals Ravel en Kenniskwartier, wordt niet langer ingezet op enkel de rol als zakendistrict. In plaats daarvan is de focus door de jaren heen meer komen te liggen op Zuidas als een multifunctioneel gebied.

Eind 2021 heeft ABN AMRO haar hoofdkantoor aan de Zuidas verkocht aan Victory Group, nadat de bank in 2020 besloten had haar hoofdkantoor te verruilen voor een nieuw gerenoveerd kantoor aan de Foppingadreef in Amsterdam Zuidoost. Daar zal ABN AMRO omstreeks 2027 haar intrek in nemen.

In dat licht heeft Victory Group het complex aangekocht met de bedoeling hier een stedelijke herontwikkeling te realiseren. Die herontwikkeling past binnen de grootstedelijke ambities van de gemeente Amsterdam, zoals ook beschreven in haar omgevingsvisie, om Amsterdam als meerkernige stad verder te ontwikkelen. Zuidasdok wordt eveneens gerealiseerd om de bereikbaarheid te vergroten, het station Amsterdam Zuid uit te breiden en de leefbaarheid van het gebied te verbeteren door de A10 Zuid deels ondergronds te brengen.

Binnen deze context heeft Victory Group voor de herontwikkeling van het ABN AMRO complex een Masterplan opgesteld (Bijlage 1 Masterplan Zudo). Dat Masterplan – dat in hoofdstuk 4 van deze motivering verder aan de orde komt - voorziet met sloop, renovatie en nieuwbouw per saldo in een toevoeging van bebouwing én in een brede functiemix. Anders dan het huidige, monofunctionele kantoorgebouw, voorziet de nieuwbouw behalve in (nieuwe) kantoorruimte, ook in woningen en een diverse mix aan voorzieningen.

In ruimtelijke zin is het Masterplan zo opgesteld, dat er tussen de nieuwbouw, die uit verschillende gebouwen bestaat, een nieuw toegankelijk privaat maar openbaar gebied wordt ingericht. Hierdoor wordt de doorwaadbaarheid van het algehele gebied en het openbaar toegankelijk gebied vergroot en verbetert ten opzichte van de bestaande, naar binnen gekeerde en gesloten bouwmassa.

Het Masterplan is in nauwe samenwerking met de gemeente tot stand gekomen en over het Masterplan heeft tevens participatie plaatsgevonden. In paragraaf 8.1 wordt nader ingegaan op dit participatieproces, net als het participatieproces over de wijziging van het omgevingsplan. Het Masterplan plan legt de ontwikkelvisie en de contouren en ambities voor het toekomstig ontwerp vast. Samen met de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Victory Group, waarin onderlinge afspraken en verplichtingen zijn geregeld, vormt dit de basis voor de verdere ontwikkeling.

Eén van de vervolgstappen om tot herontwikkeling te komen, is de wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan. De beoogde herontwikkeling is namelijk niet mogelijk binnen het omgevingsplan gemeente Amsterdam, zoals dat op dit moment luidt. Om de herontwikkeling mogelijk te maken, is daarom deze omgevingsplanwijziging voorbereid, waarmee voorzien wordt in een passend, ruimtelijk kader om de beoogde herontwikkeling binnen de kaders van het (gewijzigde) omgevingsplan te kunnen realiseren. De voorliggende motivering maakt samen met de regeling onderdeel uit van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan.

1.2 Geldende regelingsversie

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt de hoofdregeling van het geldende Omgevingsplan gemeente Amsterdam gewijzigd. De geldende hoofdregeling is te vinden op lokaleregelgeving.nl: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR696291. Daar is ook de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam te vinden. De geldende regelingsversie en de algemene toelichting zijn ook te vinden in de viewer Regels op de kaart: https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/?regelsandere=regels.

1.3 Motivering wijzigingsbesluit

Voor elke wijziging van het omgevingsplan geldt dat die voorzien moet zijn van een goede motivering. Daarin wordt onder meer aangegeven waarom het wijzigingsbesluit wordt genomen, en wat het doel ervan is. Ook moet daaruit blijken dat wordt voldaan aan het wettelijk vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Om te beoordelen of een wijziging aan dat vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voldoet, wordt getoetst aan van toepassing zijnde instructieregels van Rijk en provincie en aan toepasselijk beleid. Het wijzigingsbesluit gaat vergezeld van een motivering waaruit dat blijkt. Voorliggend document vormt deze motivering.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing wijzigingsgebied

Het omgevingsplan voor Amsterdam geldt voor het gehele grondgebied van Amsterdam. De plangrens van het omgevingsplan is dus gelijk aan de begrenzing van het grondgebied van Amsterdam. Besluiten tot wijziging van het omgevingsplan kunnen betrekking hebben op heel dat plangebied, maar ook op delen ervan. Ter onderscheid van het plangebied wordt bij wijzigingsbesluiten daarom gesproken van besluitgebied. Daarmee wordt bedoeld het gebied waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft.

Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan gewijzigd voor het gebied dat globaal wordt begrensd door:

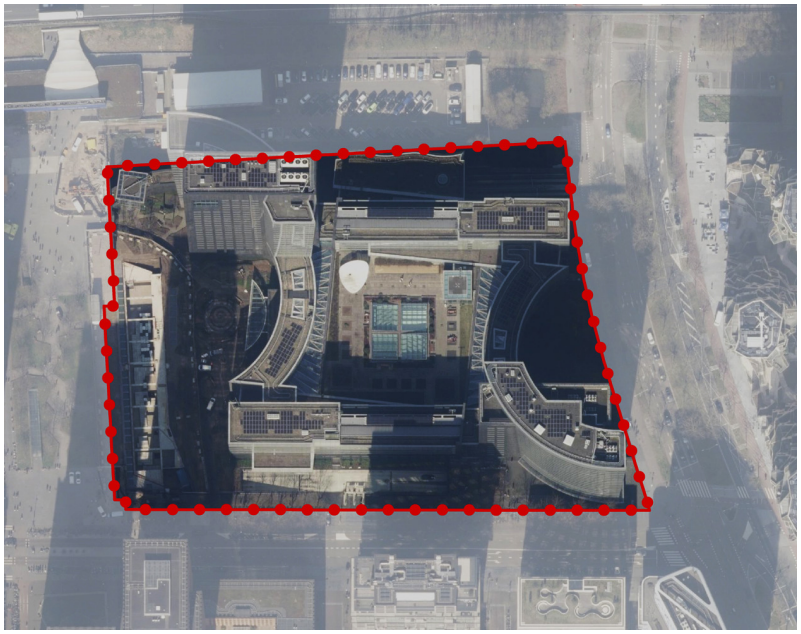
- aan de noordzijde:de snelweg A10
- aan de westzijde: Mahlerplein
- aan de zuidzijde: Gustav Mahlerlaan
- aan de oostzijde: Beethovenstraat

Begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied ligt ingesloten tussen de A10, de Beethovenstraat, de Gustav Mahlerlaan en het Mahlerplein in de wijk Zuidas in Amsterdam. De locatie bestaat uit een kantorencomplex en betreft nu nog het hoofdkantoor van ABN-AMRO. Het hoofdkantoor bestaat uit meerdere, met elkaar verbonden gebouwen.

Het besluitgebied grenst in het noorden aan de snelweg A10 met daarachter de spoorlijn en station Amsterdam Zuid. De A10 zal hier in de toekomst ondergronds gaan, om zo ruimte te maken voor de uitbreiding van station Zuid. Tussen de A10 en het besluitgebied ligt een voetpad, dat strekt van de Beethovenstraat tot de ingang van het station. In het oosten wordt het besluitgebied begrenst door de Beethovenstraat en in het zuiden door de Gustav Mahlerlaan. De ontsluiting van het gebied vindt hoofdzakelijk plaats aan deze zijde. In het westen is het Gustav Mahlerplein gelegen. Dit is een breed opgezet plein met verschillende groenvlakken en functioneert als het stationsplein voor Amsterdam Zuid.

De ligging en begrenzing van het besluitgebied zijn weergegeven in figuur 2.1. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 24.000 m^2.



Figuur 2.1: Ligging en begrenzing besluitgebied

Daarnaast wordt ook een aantal regels toegevoegd of gewijzigd. Een deel van die regels geldt of gaat gelden binnen heel Amsterdam. Daarvoor geldt dus het gehele grondgebied van Amsterdam als besluitgebied.

2.2 Algemene gebiedstypering

In de huidige situatie bestaat het besluitgebied uit het kantorencomplex van ABN-AMRO. Er is sprake van circa 89.314 m^2 bvo aan bebouwing bovengronds. Het besluitgebied is nagenoeg volledig verhard, met uitzondering van een groene binnentuin en voortuin, kleine groenbakken rondom het perceel, en een waterpartij aan de noordzijde van het gebouw. In het hart van het besluitgebied, gelegen op de binnenplaats, bevindt zich de handelsvloer.

Het ontwerp van het huidige gebouw was bedoeld om de ambitie van ABN-AMRO om de grootste bank ter wereld te worden, uit te dragen. Het zou voorbijgangers, bewoners en gebruikers moeten aanspreken, en tegelijkertijd een gevoel van gemeenschap binnen de bank zelf moeten oproepen.

In plaats van deze ambitie waar te maken, heeft het gebouw de uitstraling van een gesloten en monofunctioneel complex gekregen doordat het ontwerp volledig geënt is op de enige gebruiker van het complex, ABN AMRO. Het gebouw heeft, met uitzondering van de formeel publieke entreehal en voortuin, geen interactie met de omgeving. Deze voortuin wordt ook meer als privaat gezien. Aan de noordzijde is een waterpartij gesitueerd welke lijkt te fungeren als slotgracht.

Het complex bestaat uit meerdere onderling verbonden gebouwen, gelegen bovenop een tweelaagse parkeergarage. Het complex bestaat uit kantoorruimten en bijbehorende kantoor- c.q. bankvoorzieningen, zoals auditoria, vergaderfaciliteiten, restaurants en een beursvloer. Het geheel is gebouwd op een parkeergarage van twee verdiepingen, waar ruim 700 autovoertuigen geparkeerd kunnen worden en waar diverse technische functies zijn gehuisvest.



Figuur 2.2: Opbouw huidige bebouwing (bron: Victory Group)

2.3 Bevoegdheidsverdeling

Op grond van de Omgevingswet wordt het omgevingsplan door de gemeenteraad gewijzigd. De planlocatie (hierna het besluitgebied) is gelegen binnen de grenzen van het stadsdeel Zuid (bestaande uit de gebieden Oud-zuid, BuitenVeldert, Zuidas, De Pijp en Rivierenbuurt).

De Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 verdeelt de taken (bijlage 2 bij verordening) en bevoegdheden (bijlage 3 bij verordening) tussen de centrale stad en stadsdelen (en het stadsgebied Weesp, hier verder niet relevant).

Op de kaart in bijlage A behorende bij de Verordening zijn de gebieden aangewezen die vallen onder een stedelijk gebied of project. De voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan binnen een gebied dat is aangewezen als stedelijk gebied of project is een taak van de centrale stad.

Het besluitgebied is in de kaart in Bijlage A aangewezen als stedelijk gebied. Daarom is deze wijziging van het omgevingsplan door de centrale stad voorbereid. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid wordt in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen. Dit gebeurt alvorens het ontwerpbesluit van de wijziging van het omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

2.4 Geldende juridisch-planologische besluiten

Het geldend juridisch planologisch kader betreft het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is voor iedere gemeente een tijdelijk omgevingsplan ontstaan, bestaande uit onder meer de voormalige bestemmingsplannen, diverse gemeentelijke verordeningen en een set regels waar tot dat moment door landelijke regelgeving in werd voorzien (de Bruidsschat).

Met dit tijdelijke omgevingsplan dat van rechtswege is ontstaan, is het aan de gemeente om de daarin opgenomen regels vervolgens om te zetten naar het nieuwe c.q. permanente omgevingsplan. Omdat dat omgevingsplan betrekking heeft op een breed scala aan onderwerpen en de gehele gemeente beslaat, wordt dit veelal stapsgewijs gedaan, bijvoorbeeld per onderwerp of per gebied.

Deze stapsgewijze aanpak om tot een compleet en gemeente dekkend omgevingsplan te komen, maakt dat er in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam een onderscheid is gemaakt tussen gebieden waar de voormalige ruimtelijke regels nog van kracht zijn en waar deze al zijn ingetrokken ten faveure van een regeling in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Ter plaatse van het besluitgebied waar deze wijziging van het omgevingsplan betrekking op heeft, zijn de voormalige ruimtelijke regels nog van toepassing.

Ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen

Ter plaatse van het besluitgebied geldt het bestemmingsplan ‘Mahler’ (vastgesteld op 27 november 2013 en geheel onherroepelijk in werking).



Figuur 2.3: Uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Mahler', onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (bron: Omgevingsloket)

Het overgrote deel van de gronden van het besluitgebied kent op basis van dit bestemmingsplan de bestemming ‘Kantoor’. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor kantoren, congresruimten, horeca (categorie 3), detailhandel, expositieruimten en ondergrondse parkeervoorzieningen. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 65 meter, met uitzondering van de toren aan de noordwestzijde waar een maximale bouwhoogte van 105 meter is toegestaan. Het maximale brutovloeroppervlak (hierna bvo) exclusief parkeren mag binnen deze bestemming 75.000 m^2 bedragen. De horeca, detailhandel en expositieruimten zijn uitsluitend toegestaan voor zover direct grenzend aan de westgevel en uitsluitend op de eerste bouwlaag. Op twee locaties aan de noordzijde en een locatie aan de zuidzijde geldt de bouwaanduiding ‘onderdoorgang’. Deze gronden mogen (met uitzondering van ondersteuningsconstructies) uitsluitend gebruikt worden als sierwater of waterlopen.

Rondom de kantoorbestemming bevindt zich aan oost-, zuid- en westzijde de bestemming ‘Tuin – 2’. Deze gronden zijn bestemd voor openbare tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorrijstroken, pleinen, ontsluitingswegen, water, ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen (alsmede in- en uitritten) en nutsvoorzieningen. Aan de noordzijde van de kantoorbestemming bevindt zich de bestemming ‘Water’. Deze gronden zijn bestemd voor sierwater en waterlopen.

In het noordoosten van het besluitgebied is een klein deel van de gronden bestemd als ‘Groen’ ten behoeve van een groenstrook. De overige gronden binnen het besluitgebied hebben de bestemming ‘Verkeer -2’. Deze gronden zijn bestemd ten behoeve van de openbare ruimte voor het langzaam verkeer. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan, zowel voor auto’s alsook voor fietsen en andere vervoersmiddelen. De bestemming biedt verder ruimte voor ongebouwde terrassen en entrees van gebouwen.

Voor het besluitgebied gelden verder nog de volgende (paraplu)bestemmingsplannen:

a. Het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ (vastgesteld 7 oktober 2021 en geheel onherroepelijk in werking). Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor nieuw te realiseren kelders.
b. Het bestemmingsplan ‘Darkstores’ (vastgesteld 10 mei 2023 en geheel onherroepelijk in werking) Dit bestemmingsplan bevat een regeling voor darkstores.

Omgevingsvergunning Mahler 1

In afwijking van het bestemmingsplan Mahler, heeft de gemeente Amsterdam op 30 januari 2024 een omgevingsvergunning verleend met toepassing van de uitgebreide Wabo-procedure.

De vergunning heeft betrekking op de nieuwbouw van een kantoorgebouw van bovengronds 24.000 m^2 bvo kantoor en 1.500 m^2 bvo voorzieningen (25.500 m^2 in totaal) op het perceel Gustav Mahlerplein 1B. Het gebouw wordt 59,5 m +NAP hoog en de bestaande parkeerkelder wordt daarbij vernieuwd.

Deze ontwikkeling betreft het eerste gebouw van de integrale herontwikkeling van het ABN-AMRO complex, dat verder met dit omgevingsplan mogelijk wordt gemaakt. Het betreft de nieuwbouw in de zuidwesthoek van het besluitgebied van dit omgevingsplan (zie figuur 2.4).

Dit deel van de nieuwbouw kon relatief eenvoudig vooruitlopend op de verdere herontwikkeling voorbereid worden, omdat hiervoor geen grootschalige ingrepen aan het ABN-AMRO complex nodig zijn. Ter plaatse bevond zich het nadien gerealiseerde CIRCL-gebouw, dat inmiddels ontmanteld en opgeslagen is.

Binnen de totale herontwikkeling van het complex, betreft dit Toren 1 (T1, ook bekend als Mahler 1) van de nieuwbouw. Dit gebouw maakt eveneens deel uit van de omgevingsplanwijziging.

Omdat dit omgevingsplan in een regeling voorziet voor de gehele herontwikkeling, met een zeker abstractieniveau en een zekere mate van flexibiliteit, is Mahler 1 in dit omgevingsplan niet met hetzelfde detailniveau opgenomen als de eerder verleende omgevingsvergunning. Een voorbeeld hiervan is dat het functionele programma in dit omgevingsplan voor het project als geheel is opgenomen en dus niet per afzonderlijk gebouw. Dit maakt – binnen de kaders van dit omgevingsplan - uitwisseling van functioneel programma tussen de verschillende bouwdelen mogelijk. Een kenmerk van Mahler 1 dat in dit omgevingsplan wel exact wordt vastgelegd, is de bouwhoogte van 59,5 m +NAP uit de omgevingsvergunning. Ook de hoofdvorm van het bouwvlak in dit omgevingsplan, volgt de hoofdvorm van het vergunde ontwerp, zonder daarbij overigens ieder gebouwdetail exact te volgen.

We benadrukken op deze plaats dat het gerealiseerde deel Mahler 1 is voortgevloeid uit hetzelfde Masterplan, dat we nu voor de gehele herontwikkeling als basis hebben gebruikt voor dit omgevingsplan. Daar waar het omgevingsplan op onderdelen meer ontwikkelruimte c.q. uitwisselbaarheid met andere bouwdelen biedt, sluit dit net als het gerealiseerde Mahler 1 altijd aan bij de uitgangspunten van het Masterplan.

In die zin maakt het omgevingsplan dus geen wezenlijk andere ontwikkeling mogelijk op deze plek. Daarnaast is het van belang te vermelden dat de planologische mogelijkheden die dit omgevingsplan biedt, dus inclusief de mogelijkheden ter plaatse van het reeds gerealiseerde Mahler 1, in zijn geheel zijn getoetst aan de kaders van de Omgevingswet.



Figuur 2.4: Situering Mahler 1 – deel van nieuwbouw dat reeds met omgevingsvergunning mogelijk is gemaakt



Figuur 2.5: Impressie nieuwbouw Mahler 1 (bron: 3XN Architects)

Regels omgevingsplan gemeente Amsterdam

Behalve de ruimtelijke regels uit het tijdelijk deel, omvat het gemeentelijk omgevingsplan ook regels over uiteenlopende onderwerpen uit het nieuwe deel van het omgevingsplan. Op 18 september 2024 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de basisregeling vastgesteld. Deze set regels vormt de basis voor het (nieuwe deel van het) Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voormalige rijksregels (uit de tijdelijke Bruidsschat) zijn hierin verwerkt, zoals regels uit de erfgoed- en hemelwaterverordening en veelvoorkomende regels uit bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zelf zijn hiermee nog niet vervangen. Die gelden nog steeds totdat binnen een gebied de voormalige bestemmingsplannen worden ingetrokken en vervangen worden door nieuwe regels (op grond van de basisregeling) van toepassing te verklaren.

De basisregeling (wat strikt genomen uitsluitend de set regels is zoals vastgesteld op 18-09-2024) is inmiddels in verschillende, opvolgende wijzigingsbesluiten verder aangevuld door de gemeente. Op deze wijze bouwt de gemeente Amsterdam steeds verder aan het gemeentelijk omgevingsplan.

Regels uit (het nieuwe deel van) het omgevingsplan die op deze manier al ter plaatse van toepassing zijn, zijn onder meer een vergunningplicht voor bouwen, regels waaraan vergunningaanvragen worden getoetst en een lijst van vergunningsvrije bouwwerken. Verder zijn er regels over activiteiten bij monumenten en over milieubelastende activiteiten.

In de basisregeling, of hoofdregeling zoals de gehele set aan regels wordt genoemd, wordt met dit plan deels gewijzigd. Zo is opgenomen een regeling over een minimum programma aan maatschappelijke dienstverlening, wordt en extra specifieke regeling toegevoegd aan de bestaande parkeerregeling en is om horeca mogelijk te maken een horecaregeling opgenomen.

3 Beschrijving van de wijziging

3.1 Historie van het besluitgebied

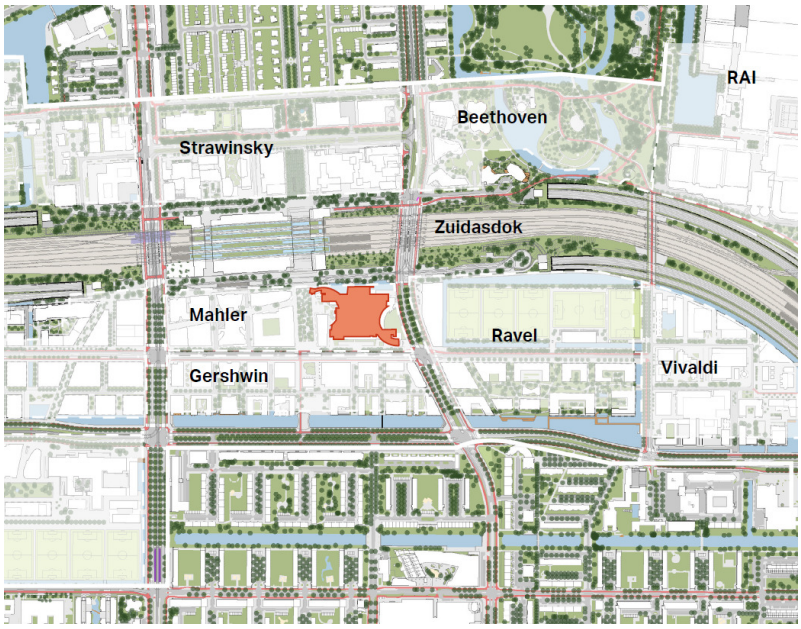
Zuidas

Zuidas is een wijk in Amsterdam, binnen het stadsdeel Zuid. Zuidas ligt deels binnen en deels buiten de ring A10 (Zuid), tussen de wijken Buitenveldert en Oud Zuid en tussen de natuurgebieden Nieuwe Meer en Amstel. Vanaf de jaren ‘80 van de vorige eeuw ontstond het idee om een nieuw zakencentrum te ontwikkelen dat Amsterdam internationaal op de kaart moest zetten. De centrale ligging tussen luchthaven Schiphol en het historische centrum van Amsterdam maakte het gebied strategisch aantrekkelijk. Vanaf begin jaren ’90 van de vorige eeuw werden er oriënterende studies verricht naar de mogelijkheden om een specifiek deel van de kantorenmarkt langs de snelweg tussen Schiphol en Amsterdam-Zuidoost de ruimte te geven. Dit gebied had de werktitel ‘Zuid-as’.

Begin jaren ‘90 besloot ABN AMRO zich te vestigen aan de Zuidas. Architectenbureau Pei Cobb Freed & Partners (PCF&P) werd geselecteerd om het ontwerp te maken voor het nieuwe hoofdkantoor van de net

gefuseerde banken ABN en AMRO. Hun opdracht omvatte zowel het ontwerp van het gebouw als de directe omgeving. De toegang tot het terrein werd in overleg met de gemeente ontwikkeld, met als doel de bereikbaarheid van Station Zuid te verbeteren. Dit gebeurde ter voorbereiding op de verwachte groei van de Zuidas, die destijds nog grotendeels uit groen en tennisvelden bestond. De vestiging van ABN AMRO werd een belangrijke katalysator voor het gebied en was voor de gemeente Amsterdam aanleiding om een Masterplan Zuidas op te stellen. Dit Masterplan (vastgesteld door de gemeenteraad in 1998) kan gezien worden als start van de gebiedsontwikkeling Zuidas. Projecten zoals het WTC, het ING-hoofdkantoor en gebouwen als The Rock en UN Studio Tower volgden.

Door de sterke nadruk op kantoorontwikkeling, later gevolgd door voornamelijk hoog segment woningbouw, heeft het gebied een weinig toegankelijk karakter gekregen. Recente initiatieven hebben een omslag in gang gezet naar een meer divers programma. Deze omslag wordt verder ondersteund door nieuwe ontwikkelingen die meer variatie in functies toevoegen, waarbij de nadruk op een stedelijk voorzieningen programma ligt.



Figuur 3.1: Deel van de Zuidas met daarin het ABN AMRO-complex weergegeven met oranje kader (bron: Masterplan)

Mahler

Sinds de vaststelling van het Masterplan Zuidas is de ontwikkelingsstrategie voor Zuidas uitgewerkt in verschillende deelprojecten. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Mahler. Dit gebied is zo goed als uitontwikkeld en de grootschalige ontwikkelingen binnen dit gebied bestonden hoofdzakelijk uit kantoren. De invulling van de plinten hebben weinig toegevoegde waarde voor de stad of de inmiddels ingetrokken bewoners. Het straatbeeld kenmerkt zich door rust in de avonduren en weekenden.

Zuidasdok

Rond 2010 zijn de plannen voor Zuidasdok van start gegaan: een grootschalig infrastructuurproject gericht op het verbeteren van de bereikbaarheid door de ondertunneling van de A10, de uitbreiding van station Amsterdam Zuid en de scheiding van regionaal en internationaal verkeer. Dit project is nog in uitvoering en speelt een belangrijke rol in de verdere ontwikkeling van het gebied. De ingrepen van Zuidasdok hebben ook directe invloed op de planlocatie en vereisen daarom zorgvuldige afstemming, met name op het gebied van bouwlogistiek.

3.2 Het ruimtelijk kader

Inleiding

Het daadwerkelijke realiseren van de herontwikkeling binnen dit besluitgebied zal een lange doorlooptijd (circa 10 jaar) kennen en is opgebouwd uit meerdere fasen en deelontwikkelingen. De basis voor deze

ontwikkeling is vastgelegd in het Masterplan, waarin de ruimtelijke hoofdstructuur, programmatische uitgangspunten en ontwikkelstrategie zijn opgenomen.

Het Masterplan is contractueel geborgd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De publiekrechtelijke borging van die elementen uit het Masterplan die relevant zijn om te kunnen spreken van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)' gebeurt met deze omgevingsplanwijziging. Die behalve voor de gemeente en voor de ontwikkelaar ook rechtszekerheid biedt voor de omgeving.

Het Masterplan maakt in juridische zin geen onderdeel uit van het omgevingsplan. Dit hoofdstuk behandelt het Masterplan op hoofdlijnen en licht toe welke elementen daaruit op welke wijze zijn vertaald naar c.q. vastgelegd in deze omgevingsplanwijziging. Met daarbij enerzijds zekerheid over de ruimtelijke en programmatische kaders en tegelijkertijd voldoende ruimte voor flexibiliteit in de uitwerking van de (latere) bouwplannen binnen die gestelde kaders. Het Masterplan zelf is als bijlage bij deze motivering opgenomen als Bijlage 1 Masterplan Zudo.

Masterplan - visie

Voor de herontwikkeling is een Masterplan opgesteld. De visie uit het Masterplan op gebied is om het ABN-AMRO-complex te transformeren van een fort naar een forum. Figuur 3.2 visualiseert deze visie in een graphic.



Figuur 3.2: Van fort (boven, bestaand) naar forum (onder, toekomstig)

De hoofdgedachte bij deze visie is om het gebied toegankelijker te maken en beter te verbinden met Zuidas. Het Masterplan schrijft de visie verder uit aan de hand van de volgende vier fundamenten:

Ontwerpen voor de menselijke maat

Het fundament Ontwerpen voor de menselijke maat stelt in het Masterplan het ontwerpen met menselijke maat in gedachten centraal. De torens zijn gestapeld op podia, met op maaiveldniveau aandacht voor de opbouw van de plint en de voorbijganger. In contrast met de huidige Zuidas waar massale volumes met anonieme plinten de boventoon voeren. Het landschapsontwerp zal bestaan uit meerdere deelgebieden, die voor kalmte en intimiteit zullen zorgen. Mobiliteitsoplossingen richten zich allereerst op de kleinschalige gebruiker, langzaam verkeer, de voetganger en fiets. Een focus op kleinschalige voorzieningen in de plint betekent dat er ook op de Zuidas ruimte en betaalbaarheid is voor de groenteboer, bloemenwinkel en fietsenmaker. Door de menselijke maat als leidraad te nemen op alle facetten, ontstaat er in Zudo een unieke beleving waar de mens centraal staat.

Duurzaam vergroenen

Het fundament Duurzaam Vergroenen ziet toe op het project om de Zuidas verder te transformeren tot een groen en duurzaam stadsdeel. De ontwikkeling verduurzaamt de bestaande gebouwen rigoureus en verbetert de natuurlijke leefomgeving aanzienlijk. Het masterplan streeft naar een aanzienlijke vergroening door het aanleggen van parken, groene daken en gevels en het integreren van blauw-groenstructuren om veerkrachtig en klimaatbestendig te zijn.

Metropolitane stadswijk

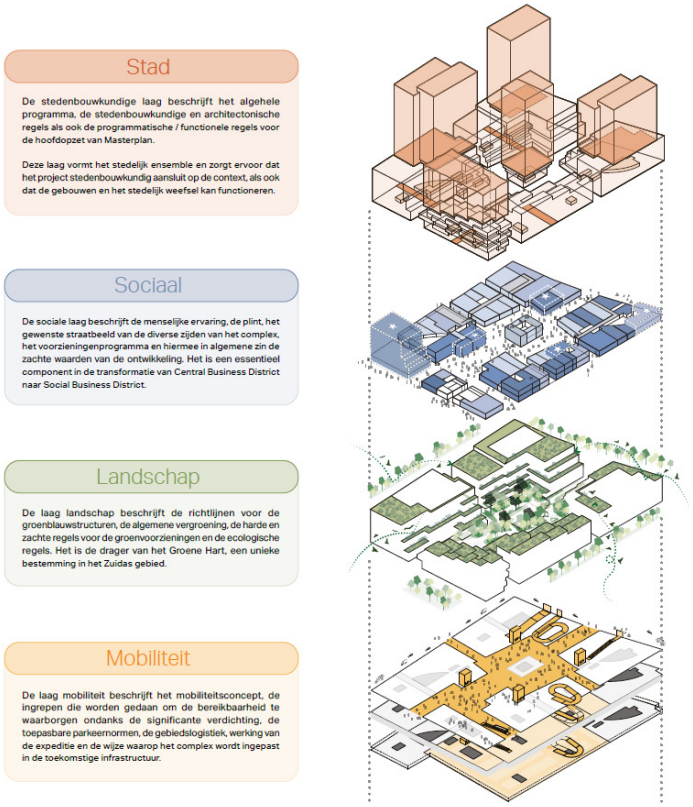
Het fundament Metropolitaanse stadswijk legt de focus op de context van de stad Amsterdam, allereerst op de Amsterdammer, maar ook als aantrekkelijke vestigingsstad voor bedrijven, expats en toeristen. De gedachtegang sluit aan op het huidige karakter van de Zuidas, een wijk van internationale allure in transitie. De ontwikkeling verstevigt het bestaande fundament van uitzonderlijke kwaliteit, hoogwaardige architectuur en hoogwaardige voorzieningen, en mixt dit met de vraag naar een stadswijk en tweede stadskern, cultuur en toegankelijke maatschappelijke en buurtvoorzieningen.

Levendige Zuidas

Het fundament Levendig Zuidas ziet toe op maximaal ontwerpen voor de menselijke interactie met de gebouwde omgeving. Dit betekent concreet een diverse mix van werken en niet-werken, welke zorg draagt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor de kantoren, betrokken bewoners en een constante stroom van mensen en activiteiten door het diverse voorzieningenprogramma. Het betekent ook een goed ontworpen openbare ruimte, toegankelijkheid en mobiliteit, zodat mensen zich uitgenodigd voelen om in het gebied te verblijven en deel te nemen aan de gemeenschap. Op het niveau van beheer denkt het Masterplan na over diverse evenementen, welke interactie en betrokkenheid stimuleren en het gebied kleur en karakter geven. Ook laat het Masterplan ruimte aan de gebruikers, bewoners en bezoekers om mee te denken en zo een gevoel van eigenaarschap over het gebied te geven.

Visie als leidraad voor uitwerking van onderwerpen en lagen

De beschreven visie en fundamenten, hebben in het Masterplan als vertrekpunt gediend voor de verdere uitwerking van een groot aantal onderwerpen. Figuur 3.3 geeft een impressie van de wijze waarop het Masterplan in verschillende lagen verder invulling geeft aan de beschreven visie. Zonder deze figuur hier al te gedetailleerd te beschrijven, maakt de figuur duidelijk welk soort onderwerpen in het Masterplan aan de orde komen en nader zijn uitgewerkt, en op welk schaalniveau.



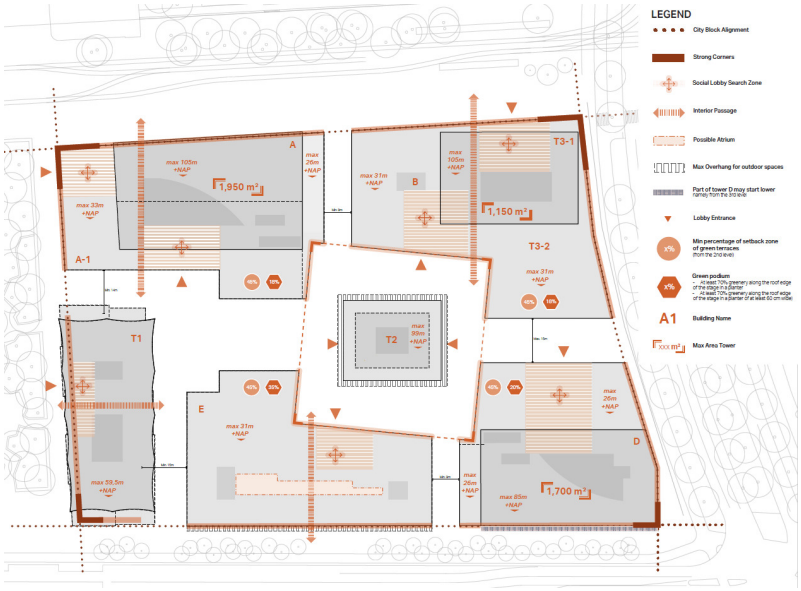
Figuur 3.3: Lagenbenadering Masterplan Zudo

Stedenbouwkundige aspecten

Het Masterplan bevat behalve uitgebreide beschrijvingen en impressies, ook kaderstellende elementen. Het voornaamste kader op stedenbouwkundig vlak is de in figuur 3.4 opgenomen Zoneringskaart.

Belangrijke elementen die met deze zonekaart zijn vastgelegd, zijn de situering, de maximale footprint en de maximale bouwhoogten van de afzonderlijke bouwdelen, zonder al gedetailleerd vooruit te lopen op de exacte uitwerking van de afzonderlijke bouwplannen.

Belangrijke, stedenbouwkundige uitgangspunten zijn uit deze Zonekaart af te leiden, zoals de toepassing van afzonderlijke gebouwen, tussenstraten die in alle richtingen aansluiten op het omliggende gebied, hogere gebouwdelen (torens) op een minder hoge onderbouw (podiums) en de karakteristieke vorm van het middengebied, die met zijn iets gedraaide vorm een knipoog vormt naar de huidige handelsvloer met soortgelijke vorm.



Figuur 3.4: Zonekaart Masterplan

Wat uit een dergelijke, platte figuur niet duidelijk wordt is de wijze waarop groen een rol speelt in de kwaliteit en samenhang van het gebied. Dit wordt meer duidelijk uit de impressie in figuur 3.5. Op het gebied van groen zijn met name de groene inrichting op het maaiveld, de groene terrassen c.q. setbacks en de groene inrichting bovenop de podia dragende elementen van het Masterplan. Met de groene setbacks wordt gedoeld op het principe dat de gebouwen vanuit het groene hart gezien een getrapte opbouw krijgen, die ruimte biedt voor terrassen en groen.



Figuur 3.5: Impressie van groene inrichting en aankleding

Het Masterplan is te uitgebreid om de achterliggende keuzes integraal langs te lopen. Uit de beschrijving tot zover kan worden opgemaakt dat het Masterplan vanuit een integrale visie tot stand is gekomen, op basis daarvan verder voor een groot aantal aspecten is uitgewerkt om vervolgens op het gebied van stedenbouw uit te monden in de getoonde zonekaart. Deze zonekaart is op stedenbouwkundig vlak het belangrijkste onderdeel waar de omgevingsplanwijziging op gebaseerd is.

Voor een nadere toelichting op gemaakte keuzes en overwegingen, wordt naar het Masterplan zelf verwezen.

Ruimtelijke functionele aspecten

Programma

Het maximumprogramma van Zudo bedraagt bovengronds 207.500 m² bvo. Ondergronds kent het Masterplan geen maximum programma, maar hier zijn in het kader van deze omgevingsplanwijziging verdere kaders voor opgenomen.

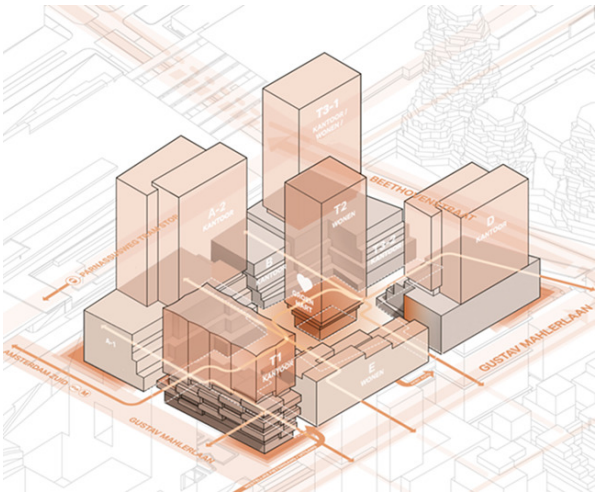
In de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en de ontwikkelende partij is gesloten, is over dit maximum programma vastgelegd dat de toevoeging ten opzichte van het bestaande programma bovengronds voor 60% uit werken (d.w.z. kantoor) en 40% uit niet-werken (d.w.z. wonen en voorzieningen) bestaat.

De afspraak tussen partijen dat maximaal 60% van de toevoeging uit kantoor mag bestaan, resulteert – rekening houdend met de omvang van het huidige complex – in een maximum van 160.226 m² aan bruto vloeroppervlak kantoor bovengronds in de toekomstige situatie. Dit maximum is ook als zodanig in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

Voor de woningen en voorzieningen resteert op die manier circa 47.000 m² bvo bovengronds (207.500 m² – 160.226 m²). De woningen komen in Toren 2 (T2) en gebouw E (E). Naast woningen kunnen er in deze gebouwen ook voorzieningen worden gerealiseerd in met name de plint. Het totale aantal m2 bvo voorzieningen over het hele plangebied is gemaximeerd op 21.000.

Bouwdelen

De herontwikkeling bestaat uit individuele bouwdelen (zie figuur 3.6) met elk hun eigen architectonische uitstraling. Alle volumes kennen een maximaal oppervlakte. De volledige herontwikkeling wordt gerealiseerd op de te reconstrueren parkeergarage, deze omvat twee ondergrondse bouwlagen. De maximale, ondergronds bouwdiepte van -10,5 m NAP is in de planregels vastgelegd.



Figuur 3.6 Indicatieve situering van functies en de gebouwen

Kantoren en woningen

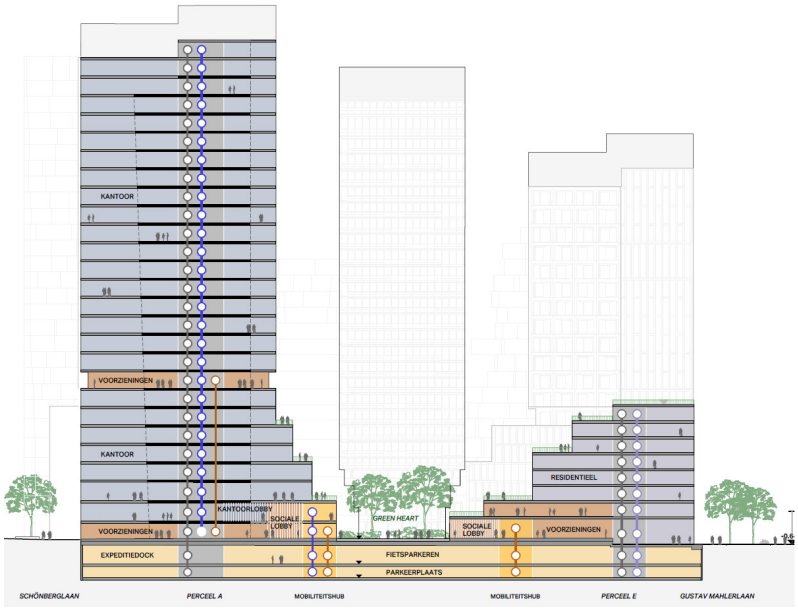
Bouwdelen A, B, T1 en D zullen op de verdiepingen ingevuld worden als kantoren. Bouwdelen T2 en E zijn aangewezen voor wonen. Met in al deze torens tevens mogelijkheden voor publieksgerichte voorzieningen (waarover meer onder het kopje levendige plint).

Het woonprogramma is enerzijds gecentreerd (T2) voor sociale controle in het gebied zelf, en anderzijds gerealiseerd aan de Gustav Mahlerlaan (E) om aan te sluiten bij de toekomstige boulevard. In de planregels is voorzien dat in T2 en E alleen woningen kunnen worden gerealiseerd en voorzieningen. De voorzieningen zullen hoofdzakelijk in de plint landen. Zakelijke en administratieve dienstverlening is bij deze gebouwen uitgesloten. Hiermee is voldoende verzekerd dat in deze gebouwen een minimaal woonprogramma wordt gerealiseerd.

Bouwdeel T3 is in deze omgevingsplanwijziging voorzien als kantoor (eveneens met publieksgerichte voorzieningen) wat betekent dat met deze omgevingsplanwijziging binnen dit bouwdeel de gebruiksactiviteit 'kantoor' wordt toegestaan. Het bouwdeel biedt mogelijkheden om later getransformeerd te worden naar een andere functie. Wanneer plannen voor transformatie concreet aan de orde zijn zal een separate, planologische procedure nodig zijn.

Levendige plint

Alle gebouwen rusten op een plint met publieksgerichte voorzieningen, waaronder detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Deze plint bestaat uit één laag, soms uit twee lagen. Op hoger gelegen verdiepingen in de torens kunnen eveneens publieksgerichte voorzieningen worden gerealiseerd, waar zij bijvoorbeeld kunnen aansluiten op dakterrassen op de daken van lagere bouwdelen. Deze spreiding van functies over de verschillende verdiepingen is gevisualiseerd in figuur 3.7.



Figuur 3.7: Principe-uitwerking van functies naar bouwlaag

Cultureel en maatschappelijk programma

Binnen het voorzieningenprogramma, geldt een minimum bruto vloeroppervlakte van 4.150 m^2 voor culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening gezamenlijk. Dit betreft 2% van de totale bovengrondse ontwikkelmogelijkheden (207.500 m^2 bvo). Dit is eveneens in de regels van het omgevingsplan vastgelegd.

Parkeergarage

De te reconstrueren parkeergarage is de verbindende factor tussen alle bouwdelen zoals in de voorgaande beschrijving en figuren zijn toegelicht.

Doorvertaling Masterplan in wijziging omgevingsplan

Het Masterplan betreft een uitvoerig document waarin de hoofduitgangspunten van de herontwikkeling zijn vastgelegd, zodanig dat het een goed kader vormt voor de verdere uitwerking van de herontwikkeling tot een hoogwaardige en op de locatie afgestemde ontwikkeling. Het Masterplan maakt onderdeel uit van de tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen gesloten overeenkomst. Dit is relevant omdat de gemeente daarmee heeft geborgd aan welke ontwikkeling zij hier medewerking wil verlenen.

Het Masterplan is dusdanig omvangrijk en kent een dusdanige diversiteit aan onderwerpen, dat niet alle onderdelen van het Masterplan leiden tot een borging of vertaling in het Omgevingsplan. Bovendien moet het Masterplan niet gezien worden als een gedetailleerd en technisch uitgewerkt eindplan.

Dat neemt niet weg dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op basis van het Masterplan zijn gekaderd met deze omgevingsplanwijziging. De elementen uit het Masterplan die met deze omgevingsplanwijziging zijn vastgelegd, zijn in deze paragraaf verder beschreven en toegelicht.

Door deze elementen uit het Masterplan vast te leggen in deze omgevingsplanwijziging, ontstaat juridische rechtszekerheid voor zowel de ontwikkelaar, de gemeente als voor (belanghebbenden in) de omgeving. Binnen het juridische kader van deze omgevingsplanwijziging, worden de uiteindelijke bouwplannen en de verdere inrichting verder uitgewerkt en gerealiseerd.

Omvang en situering bovengrondse gebouwen

De omvang en situering van bovengrondse gebouwen is op drie belangrijke manieren gemaximeerd. In de eerste plaats is er een algemeen maximum aan bruto vloeroppervlakte voor de bovengrondse gebouwen vastgelegd van 207.500 m^2.

Verder zijn er afzonderlijke bouwvlakken opgenomen voor de bovengrondse (delen van) de gebouwen. Hiermee is geborgd dat er bovengronds afzonderlijke gebouwen worden gerealiseerd. Dit is van belang gezien de ambitie om tussen de gebouwen een levendig, aantrekkelijk en doorwaadbaar middengebied te realiseren. Met de bouwvlakken is geborgd welke ruimte er minimaal onbebouwd blijft, zodanig dat hiermee uitnodigende doorgangen kunnen worden gerealiseerd die vanaf het huidige openbaar gebied het projectgebied in leiden.

Tot slot zijn per bouwvlak maximum bouwhoogtes opgenomen, die verder aan de orde komen onder het volgende kopje.

Podiums en torens

De omvang van de bovengrondse bouwmassa's zijn niet alleen via de bouwvlakken vastgelegd. De omgevingsplanwijziging kent per bouwvlak o0k maximum bouwhoogtes en een regeling voor aan te houden rooilijnen.

Podiums

Net als in het Masterplan is er bij de opgenomen bouwhoogtes een onderscheid gemaakt tussen de podia (d.w.z. de onderste, beeldvormende laag van verdiepingen) en de daarop gepositioneerde torens.

In het omgevingsplan zijn in dat verband maximum bouwhoogtes opgenomen die de maximum hoogte van het podium vastleggen en afzonderlijke maximum bouwhoogtes die uitsluitend voor de torens gelden. De maximum bouwhoogtes voor de podia variëren, maar bevinden zich allemaal tussen circa 20 – 35 m + NAP. Deze bandbreedte zorgt enerzijds voor een herkenbaarheid van het niveau van de podia, doordat zij geen al te grote onderlinge hoogteverschillen kennen. Tegelijkertijd zorgt de diversiteit van de opgenomen maximum bouwhoogtes er (binnen de genoemde bandbreedte) voor dat er verspringingen mogelijk zijn om te voorkomen dat de podia te uniform worden.

Torens

De torens zijn in het omgevingsplan mogelijk gemaakt door hier grotere, maximum bouwhoogten toe te staan. Deze grotere maximum bouwhoogten gelden voor specifieke delen van de verschillende delen, waarmee de situering van de torens ingekaderd is. De vlakken waar deze grotere hoogtematen gelden, zijn groter van omvang dan de oppervlakte die de toren uiteindelijk mag beslaan. Op die manier bieden de torenvlakken uit het omgevingsplan een zekere mate van flexibiliteit voor de definitieve situatiering van de torens, wat gewenst is met het oog op uitwerkingsmogelijkheden op het gebied van architectuur en (het voorkomen van) windhinder.

Om te voorkomen dat de vlakken waar een hogere bouwhoogte voor de torens is toegestaan, ook volledig worden opgevuld, geldt er binnen deze vlakken een maximum bebouwd oppervlak voor de torens. In navolging van het hoogbouwbeleid is er voor iedere toren ook een maximum diagonaal opgenomen. De maximum diagonaal stuurt op de verhouding tussen de breedte en de diepte van de toren en voorkomt dat torens een te pompeuze omvang krijgen wat weer van invloed zou zijn op zichtlijnen, bezonning en de uitstraling.

Rooilijnen

De eerder genoemde bouwvlakken borgen dat er bovengronds sprake is van afzonderlijke gebouwen. De bouwvlakken regelen alleen dat er binnen die bouwvlakken moet worden gebouwd, maar niet dat daarvoor de exacte belijning van de bouwvlakken moet worden gevolgd.

In het Masterplan zijn diverse gevels echter van belang voor de wijze waarop de herontwikkeling aansluit bij haar omgeving. Om die reden zijn in het omgevingsplan diverse rooilijnen vastgelegd, waar voor de situering van de gevels rekening mee gehouden moet worden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen.

Het omgevingsplan onderscheidt rooilijnen voor de eerste bouwlaag, voor de plint (gedefinieerd als de eerste twee bouwlagen) en voor (de overige bouwlagen van) het podium. De rooilijnen zijn zo vastgelegd, dat ze zorgen voor heldere gevellijnen naar enerzijds de buitenzijde van de herontwikkeling (d.w.z. richting het huidige, openbaar gebied) en anderzijds het nieuw te realiseren binnengebied. Naar het binnengebied toe, zijn de verplichte rooilijnen zodanig bepaald, dat hiermee de gedraaide vormt van het nieuw te realiseren binnengebied benadrukt wordt door de gevels van de aangrenzende gebouwen.

Groene inrichting, groene setbackzone en groene podia

De borging van de beoogde groene inrichting vindt deels plaats in het omgevingsplan en deels in het Kwaliteitskader. Voor de groene inrichting van het middengebied en de tussenstraten, voorziet het omgevingsplan in een voorwaardelijke verplichting. Deze schrijft voor dat binnen één jaar na aanvang van het feitelijk gebruik van de woonruimten in gebouw E, een groen hart (binnenterrein) gerealiseerd is en in stand wordt gehouden. De vereisten waar deze groene inrichting aan moet voldoen, zijn vastgelegd in een bijlage bij het omgevingsplan die volgt uit het Kwaliteitskader.

Een bepaling in het omgevingsplan die hiermee samenhangt is de bouwregel dat het draagvermogen van de ondergrondse parkeergarage ten behoeve van de bovengrondse inrichting ten minste 10 kN/m2 moet bedragen. Hiermee is geborgd dat reeds bij de bouw van deze parkeergarage rekening wordt gehouden met de nadien aan te brengen grondlaag en groene inrichting daar bovenop. Dit om te voorkomen dat de ambities op het gebied van groen nadien niet uitvoerbaar blijken.

De groene setbacks zijn als verplichting in de bouwregels opgenomen. Deze regeling schrijft voor bij welke gebouwen en zo'n setbackzone bij de bouw toegepast moet worden (alle gebouwen m.u.v. T1 en T2), aan welke diepte- en hoogtematen de trapsgewijze opbouw moet voldoen, dat hier binnen een voorgeschreven termijn een groene inrichting gerealiseerd moet zijn en aan welke vereisten deze groene inrichting. Die laatste vereisten, zijn vastgelegd in een bijlage bij het omgevingsplan die volgt uit het Kwaliteitskader.

Een vergelijkbare regeling is opgenomen voor de groene inrichting op de podia, eveneens gekoppeld aan een realisatietermijn en met vereisten voor de groene inrichting vastgelegd in een bijlage bij het omgevingsplan, volgend uit het Kwaliteitskader.

Functiemix

Zoals al meermaals aangehaald in deze motivering, is de functiemix een belangrijk aspect van de beoogde herontwikkeling. De functiemix bestaat uit een combinatie van kantoren, woningen en (commerciële en maatschappelijke) voorzieningen.

De kantoorfunctie is in dit omgevingsplan gemaximeerd op 160.226 m^2 bvo bovengronds en is toegestaan in vrijwel alle bouwdelen, met uitzondering van de bouwdelen E en T2. Het uitsluiten van de bouwdelen E en T2 volgt uit de begrenzing van de voor dit gebruiksdoel opgenomen aanduiding. Overigens is er een uitzondering opgenomen voor ondergronds gebruik ten behoeve van kantoren. Dat is ook toegestaan buiten de bouwdelen E en T2. Deze uitzondering maakt het mogelijk dat delen van de kantoorfunctie die ook ondergronds denkbaar zijn, zoals archief- of bergruimte, ondergronds niet specifiek gebonden zijn aan de vlakken behorende bij bouwdelen E en T2.

Een andere uitzondering is gemaakt voor het huidige kantoorgebruik ter plaatse van de (toekomstige) bouwdelen T2 en E. Zoals hierboven beschreven is kantoorgebruik ter plaatse van die twee bouwdelen uitgesloten met deze omgevingsplanwijziging. Tegelijkertijd vindt hier momenteel nog kantoorgebruik plaats. Om enerzijds te zorgen dat dit kantoorgebruik vooralsnog mag blijven voortduren en anderzijds te borgen dat dit kantoorgebruik op een zeker moment beëindigd wordt (waarmee de weg vrij wordt gemaakt voor woningbouw in deze nieuwe bouwdelen), voorziet deze omgevingsplanwijziging in specifiek overgangsrecht voor dit gebruik ter plaatse van de betreffende twee gebouwen. Die bepaling houdt in dat het kantoorgebruik op deze twee locaties 10 jaar na het geheel onherroepelijk worden van deze omgevingsplanwijziging beëindigd moet zijn.

Het wonen is juist uitsluitend toegestaan in die twee gebouwdelen waar kantoren niet zijn toegestaan (E en T2). Dit volgt uit de begrenzing van het voor dit gebruiksdoel opgenomen aanduiding. Met de situering in deze twee gebouwdelen, bevinden de woningen zich in het hart van de herontwikkeling (T2) en aan de Gustav Mahlerlaan (E). Dit voorkomt een te grote aaneenschakeling van kantoorgebouwen op deze twee locaties, waar juist de uitstraling van een gemengd gebied gewenst is. Er is geen maximum aantal woningen opgenomen, om zo flexibel in te kunnen spelen op de woningbehoefte. Evenmin is er een specifiek woningaantal als minimum opgenomen. Dat een bepaald aandeel van het project uitsluitend uit woningen kan bestaan, volgt reeds uit de combinatie van de opgenomen maxima voor kantoren (165.000 m^2 bvo) en voorzieningen (21.000 m^2 bvo) in verhouding tot het maximum van 207.500 m^2 bvo voor de ontwikkeling als geheel (bovengronds).

Overigens is voor het wonen net als voor de kantoren geregeld dat ondergrondse ruimten, zoals bergingen, wel gesitueerd mogen worden buiten de vlakken die bovengronds voor het gebruiksdoel wonen zijn aangemerkt (bouwdelen E en T2).

De voorzieningenmix die de omgevingsplanwijziging mogelijk maakt, kent een maximum brutovloeroppervlak van 21.000 m^2. Voor het voorzieningenprogramma als geheel is er geen minimum metrage vastgelegd. Doordat kantoren niet zijn toegestaan op de begane grond (zie ook kopje ‘levendige plint’ hierna) en doordat het wonen enkel is toegestaan in de bouwdelen E en T2, leidt dit er toe dat op de begane grond van de overige bouwdelen uitsluitend voorzieningen zijn toegestaan. Dit maakt dat ook zonder een voorgeschreven minimum, bepaalde delen van het plan per definitie als voorzieningen zullen functioneren.

Voor culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening gelden nog wel twee specifieke bepalingen ten aanzien van het minimum metrage. Voor (sec) maatschappelijke voorzieningen geldt een minimum bruto vloeroppervlakte van 350 m^2, terwijl voor culturele voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening samen een minimum bruto vloeroppervlakte van 4.150 m^2 is opgenomen. Het minimum aan culturele voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen gezamenlijk, hangt samen met de gezamenlijke ambitie van de gemeente en ontwikkelaar om binnen de herontwikkeling een sociaal-culturele attractor te realiseren, die uit één of meerdere voorzieningen kan bestaan. Om verder sturing te geven aan de mix van functies, is er behalve een absoluut maximum voor de voorzieningen ook sprake van maxima voor de afzonderlijke soorten voorzieningen die het omgevingsplan mogelijk maakt.

Een totaaloverzicht welke functies, waar en in welke omvang zijn toegestaan, is hieronder opgenomen:

Functie	**Toegestaan in gebouwdeel/-delen**	**Minimum**	**Maximum**	**Gezamenlijk minimum**	**Gezamenlijk maximum**	**Totaal Maximum (bovengronds)**
Kantoor	Alle, m.u.v. E en T2 (ondergronds overal)	-	162.226 m^2 bvo*	-	-	
Wonen	uitsluitend E en T2 (ondergronds overal)	-	-	-	-	
Voorzieningen		*Zie hieronder*				207.500 m^2 bvo *
Maatschappelijke dienstverlening		350 m^2 bvo	2.100 m^2 bvo	Maatschappelijke dienstverlening en Culturele voorzieningen gezamenlijk min. 4.150 m^2 bvo **	Alle voorzieningen gezamenlijk: max. 21.000 m^2 bvo	
Detailhandel	Alle		4.500 m^2 bvo			
Horeca			7.000 m^2 bvo			
Culturele voorzieningen			5.000 m^2 bvo			
Bedrijf			1.500 m^2 bvo			

Consumentgerichte dienstverlening	2.000 m^2 bvo
Ontspanning en vermaak	2.000 m^2 bvo
Sport	3.500 m^2 bvo

* dit metrage staat niet letterlijk in de regels, maar is ingevuld als waarde bij de ingetekende aanduiding (dit wordt duidelijk wanneer het plan digitaal geraadpleegd wordt)

** dit minimum wijzigt, wanneer het totaal, maximum te realiseren bvo van 207.500 m2 bovengronds niet volledig wordt gerealiseerd. In dat geval bedraagt het minimum 2% van het daadwerkelijk gerealiseerde metrage bvo bovengronds.

Levendige plint en gemengd voorzieningenaanbod

De hiervoor beschreven functiemix, draagt voor een belangrijk deel bij aan de gewenste levendigheid in het gebied. Om daar verder sturing aan te geven, zijn in het omgevingsplan ook regels opgenomen voor de invulling van de eerste bouwlaag (d.w.z. de begane grond) van ieder gebouw.

Het omgevingsplan kent voor de functie kantoor de regeling dat dit uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan. Deze regeling hangt samen met de aanduiding dat dit gebruik op de eerste bouwlaag is uitgesloten. In de praktijk geldt daarbij overigens dat entrees en opgangen wel op de begane grond zijn toegestaan om de kantoorverdiepingen te kunnen bereiken, evenals technische voorzieningen behorende bij de kantoren. Het wonen is wel toegestaan op de begane grond, maar is zoals eerder toegelicht uitsluitend toegestaan in de bouwdelen E en T2. Op die manier wordt er gestuurd op het zo optimaal benutten van de begane grond voor publieke functies.

Dit maakt dat de begane grond van de overige gebouwen uitsluitend met voorzieningen ingevuld kunnen worden.

Om in dat verband een eenzijdig voorzieningenaanbod te voorkomen, zijn er naast het gezamenlijke maximum aan voorzieningen (21.000 m^2 bvo) ook afzonderlijke maximum bruto vloeroppervlakte per afzonderlijke voorzieningensoort vastgelegd in het omgevingsplan. Overigens is de som van de afzonderlijke maxima per voorzieningensoort, groter dan het gezamenlijke maximum van 21.000 m^2 bvo voor de voorzieningen in totaal. Er is voor deze combinatie gekozen zodat er tijdens de ontwikkeling nog keuzes gemaakt kunnen (en moeten) worden in de exacte invulling van de voorzieningen. En ook zodat er na realisatie uitwisseling van voorzieningen kan blijven plaatsvinden. Deze maxima die per voorzieningensoort zijn vastgelegd, zijn zodanig bepaald dat geen van deze functies de gehele begane grond van het plan kan vullen.

Om tegelijkertijd ook een zekere spreiding en een diversiteit in voorzieningengrootte te borgen, voorziet het omgevingsplan ook in een artikel dat voor een aantal specifieke zijden van de herontwikkeling een minimum aantal voorzieningenvestigingen voorschrijft. Daarbij is ook een maximum omvang vastgelegd voor een deel van dit (minimale) aantal vestigingen. Het gaat om de volgende locaties en aantallen:

a. naar de Gustav Mahlerlaan gerichte zijde van de herontwikkeling: minimaal 10 vestigingen, waarvan minimaal 3 met een maximum van 50 m^2 voorzieningenvloeroppervlak;
b. naar de Beethovenstraat gerichte zijde van de herontwikkeling: minimaal 6 vestigingen, waarvan minimaal 2 met een maximum van 50 m^2 voorzieningenvloeroppervlak;
c. naar de Arnold Schönberglaan gerichte zijde van de herontwikkeling: minimaal 10 vestigingen, waarvan minimaal 3 met een maximum van max. 50 m^2 voorzieningenvloeroppervlak.

Terrassen

Bij de mogelijkheden voor horeca, behoren ook mogelijkheden voor terrassen. Om in te kunnen spelen op de uiteindelijke situering van de horecavestigingen, zijn terrassen in dit omgevingsplan in de basis overal toegestaan. Wat overigens niet inhoudt dat terrassen ook ongelimiteerd gerealiseerd kunnen worden. Conform de Amsterdamse opzet van omgevingsplannen, is het in een later stadium nog wel nodig een omgevingsvergunning aan te vragen om een horecaterras te hebben. In dat stadium zullen de exacte situering en omvang nader gewogen worden om mogelijke hinder in te perken.

Kelder

De herontwikkeling kent tevens een ondergrondse component. Conform de Amsterdamse systematiek is in het omgevingsplan vastgelegd waar ondergronds gebouwd mag worden. Dat is in dit geval het hele besluitgebied.

Behalve het parkeren, dat een groot deel van de ondergrondse ruimte in zal nemen, mag het ondergrondse deel ook worden benut voor de afzonderlijke functies (kantoren, wonen, voorzieningen).

Kwaliteitskader Zudo

Een belangrijk instrument dat naast het Masterplan en de wijziging van het omgevingsplan, sturing moet geven aan de uitwerking en de uitstraling van de (latere) bouwplannen, is het Kwaliteitskader Zudo.

Het Kwaliteitskader omvat voorwaarden op het gebied van stedenbouw, landschap, architectuur en cultuurhistorie, waar bij de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van het gebied invulling aan gegeven zal moeten worden.

De voorwaarden zijn in het Kwaliteitskader verder uitgesplitst in algemene voorwaarden en voorwaarden voor het maaiveld, de plinten, de podia, de torens en de kelder. Het document is als volgt opgebouwd:

a. Context en ambities: hierin worden allereerst een beknopte geschiedenis geschetst van het complex in zijn omgeving. Ook worden de belangrijkste kenmerken van de architectuur omschreven. De ambities zijn benoemd op basis van de verschillende stedenbouwkundige aansluitingen in Zuidas, schaalverkleining, vergroening, cultuurhistorie en duurzaamheid.
b. Algemene randvoorwaarden: hierin worden voor de onderwerpen stedenbouw, architectuur, landschap en cultuurhistorische randwoorden omschreven die gelden voor alle ingrepen binnen het gehele complex. Deze zijn dus altijd van toepassing.
c. Randvoorwaarden per laag: Vanaf hoofdstuk 3 worden randvoorwaarden per laag omschreven. Dit gebeurt aan de hand van de ruimtelijke opzet van het complex in verschillende lagen. Per laag wordt allereest benoemd wat de ambities zijn voor het concept, de identiteit en de beleving en vervolgens specifieke randvoorwaarden voor de verschillende delen van het gebouw of de buitenruimte. De beleving op maaiveld (buitenruimte en aangrenzende plinten) speelt daarbij een prominente rol en komt als eerst aan bod. Vervolgens komt het podium aan de orde, inclusief de daaraan grenzende daktuinen en het tweede maaiveld. Daarna worden de torens omschreven, waarbij er onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande torens en de nieuwe torens. Het laatste deel omvat ambities en randvoorwaarden voor de (parkeer)kelder).

Het Kwaliteitskader zal bestuurlijk worden vastgesteld en geldt als aanvullende criteria op het vigerende welstandsbeleid.

De vereisten ten aanzien van de groene inrichting van het maaiveld, de groene setbacks en de groene inrichting op de podia, volgend uit dit Kwaliteitskader, zijn als bijlage toegevoegd aan de regels van het omgevingsplan (statische verwijzing) en worden bij de vaststelling van het omgevingsplan dus onderdeel daarvan.

Bouwenveloppen

Voor de individuele ontwikkeling van de zeven bouwdelen stelt de gemeente nog aparte Bouwenveloppen (kavelpaspoorten) op. Dit is een afspraak tussen de gemeente en de ontwikkelaar die is vastgelegd in hun onderlinge, anterieure overeenkomst. Deze Bouwenveloppen geven voor ieder van de latere deelontwikkelingen een gebundeld overzicht van de ontwikkelkaders voor de betreffende deelontwikkeling, voortvloeiend uit het Masterplan, het BKP, de contractuele afspraken en het omgevingsplan. Op deze wijze zorgt de gemeente ervoor dat uit ieder van deze documenten, met ieder een eigen juridische grondslag, de relevante ontwikkelkaders voor de betreffende deelontwikkeling op een heldere en integrale wijzen aan de ontwikkelaar wordt meegeven bij de verdere uitwerking.

4 Algemeen beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen en deze vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie

De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting

In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda

In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijk wijst in zijn Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vier prioriteiten aan: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's, en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. De kracht van Nederland ligt in een poly centrische netwerkstructuur. Stedelijke en landelijke regio's werken door het transporten mobiliteitsnetwerk complementair als één systeem. De vier metropoolregio's (Amsterdam, Rotterdam Den Haag, Utrecht en Eindhoven) hebben daarbinnen de grootste aantrekkingskracht op internationale kennis, arbeid en kapitaal. De Amsterdamse metropoolregio is herkenbaar als internationaal zakencentrum en toeristische trekpleister, met Schiphol als schakel naar alle continenten. Deze regio kent een complexe verstedelijkingsopgave die samenvalt met meerdere nationale belangen. Het havengebied van Amsterdam is bijvoorbeeld essentieel voor de omslag naar een niet-fossiele, circulaire economie.

Betekenis voor voorliggend besluit

Met de ontwikkeling worden stedelijke functies geconcentreerd binnen bestaand stedelijk gebied, wat aansluit bij het uitgangspunt van de NOVI om verstedelijking te richten op binnenstedelijke locaties. Er wordt ingezet op het mogelijk maken van een gemengd en divers programma, waarmee wordt bijgedragen aan een levendige, multifunctionele stedelijke omgeving. Dit sluit aan bij de NOVI-prioriteit 'een sterke en gezonde stad'. Bij de ontwikkeling zijn geen nationale belangen in het geding.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

Doel en hoofdambitie

Klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, grote woningbehoeftes, bodemdaling, verminderde biodiversiteit. Het is een greep uit de vele grote onderwerpen waar opgaven in schuil gaan. De Omgevingsvisie geeft koers hoe de provincie Noord-Holland met deze onderwerpen moet omgaan richting de toekomst. Daarin hanteert de Omgevingsvisie het uitgangspunt om in samenhang te kijken naar de opties. In de Omgevingsvisie wordt de ambitie geschetst een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vast te houden. Daarvoor moet een goede balans gezocht worden tussen economische groei en

leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Ambitie in relatie tot (metropool) Amsterdam

De provinciale visie ten aanzien van Amsterdam en de metropool rond Amsterdam is opgenomen in de Omgevingsvisie. De metropool rond Amsterdam is een stedelijk systeem van grotere en kleinere kernen, met Amsterdam als hoog stedelijke kernstad, een landschap met hoge gebruiks- en belevingswaarde, een multimodale bereikbaarheid, een havengebied met energietransitie en circulaire economie als dragers en Schiphol als internationale hub. De ontwikkeling komt tot uiting door een snelgroeiend aantal inwoners, arbeidsplaatsen en bezoekers, leidend tot een tendens van concentraties van economische functies. Grote aantallen arbeidsplaatsen concentreren zich op een aantal locaties in een zone van de Amsterdamse binnenstad tot net ten zuiden van Schiphol. Daarbij is het wenselijk om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden en daarbij horende mobiliteitsinvesteringen, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij de grote werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woonwerkmilieus.

Betekenis voor voorliggend besluit

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie NH2050. Door een mix van woningen, kantoren en voorzieningen te realiseren, wordt bijgedragen aan het creëren van een levendige en dynamische Zuidas. Deze functiemenging ondersteunt de vorming van een gemengd woon-werkmilieu, waardoor woon-werkafstanden en daar bijhorende mobiliteitsinvesteringen worden beperkt.

Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de verdere versterking van Zuidas als compact en hoogstedelijk gebied met de kenmerken van een volwaardige stadskern. Daarmee fungeert Zuidas als aanvullend centrum binnen de metropoolregio, wat bijdraagt aan het ontlasten van het historische centrum van Amsterdam.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 MRA agenda 2025-2028

Deze agenda is de inhoudelijke basis van de samenwerking in de regio. De MRA Agenda 2025-2028 is opgebouwd langs acht ambities, die hieronder zijn weergegeven.

a. We willen een klimaatneutrale en circulaire regio zijn in 2050
b. We versterken de (digitale) concurrentie- en innovatiekracht van de MRA om bij te dragen aan de transities die nodig zijn
c. We willen tekorten op de arbeidsmarkt verminderen en toekomstbestendig werk bieden aan huidige en nieuwe inwoners waardoor zij zich kunnen (blijven) ontwikkelen (door een optimale aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt)
d. We willen voldoende, passende, bereikbare en toekomstbestendige werklocaties in de nabijheid van (potentiële) werkenden
e. We willen leefbare steden en dorpen met voldoende, betaalbare, bereikbare en toekomstbestendige woningen, in een gezonde leefomgeving
f. We behouden en (waar mogelijk) versterken de kwaliteit van ons landschap en cultuurhistorisch erfgoed
g. We willen dat het (inter)nationale toerisme en de recreatiemogelijkheden bijdragen aan de leefkwaliteit van al onze inwoners
h. We willen dat eenieder zich op toekomstbestendige en betaalbare wijze kan verplaatsen in de MRA en dat we het logistieke vervoer en de internationale connectiviteit verduurzamen

De ontwikkeling draagt vooral bij aan ambitie a, d en e van de MRA Agenda 2025-2028. De kantoren en voorzieningen dragen bij aan de ambitie om werklocaties op goed bereikbare en toekomstbestendige locaties te ontwikkelen. Daarnaast voorziet de ontwikkeling in woningen in uiteenlopende segmenten. Met de transformatie worden tevens duurzaamheidsmaatregelen toegepast (zie paragraaf 5.21) , waarmee de nieuwbouw bijdraagt aan de duurzaamheidsambities van de MRA.

4.3.2 Plabeka

Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) richt zich op het reduceren van de structurele leegstand van werklocaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA).

Plabeka wil duidelijk maken welke investeringen, afspraken en eventuele beleidswijzigingen binnen de kantoren en bedrijvenmarkt noodzakelijk zijn om de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam te versterken. Sinds de start is het platform erin geslaagd om 75% van de bouwplannen voor nieuwe kantoren te schrappen of te faseren. Daarnaast is door sloop en herontwikkeling 1,5 miljoen m^2 aan bestaande kantoorruimte verdwenen. Zo zijn alleen al in Amsterdam ongeveer 45 voormalige kantoorpanden getransformeerd naar hotels. Voor bedrijventerreinen is 30% van de planvoorraad geschrapt en krijgt de kwaliteitsverbetering steeds meer vorm.

Het BO Economie heeft op 8 december 2023 ingestemd met de Bedrijventerreinenstrategie MRA en programma Plabeka 4.0 a en heeft er vervolgens op 11 december 2024 mee ingestemd om een toelichting toe te voegen.

Het meest recente jaarlijkse verslag van de ontwikkelingen op de kantoren- en bedrijventerreinenmarkt in de MRA is de Monitor Plabeka (2024-2025). De kantorenvoorraad in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het afgelopen jaar licht toegenomen.

In de MRA is op de kantorenmarkt een tweedeling te zien in gebieden met een lage leegstand en een hogere leegstand. Gebieden met marktpotentie en krimpmarkten bestaan naast elkaar. De regio moet scherp blijven of de (geplande) nieuwbouw plaatsvindt op de locaties met marktpotentie. Versterken en verbeteren van de bestaande voorraad is ook een specifieke afspraak in de nieuwe kantorenstrategie. Het gaat onder meer om het verduurzamen van panden en een kwaliteitsimpuls van gebieden.

In Amsterdam is de leegstand het sterkst gestegen, zowel in absolute aantallen (toename leegstand in m2) als relatief (groei leegstand t.o.v. voorgaand jaar in %). Tegelijkertijd is er een sterke tweedeling in de Amsterdamse kantorenmarkt: terwijl aantrekkelijke locaties zoals de Zuidas en ArenAPoort een lage leegstand behouden, neemt de leegstand in andere minder aantrekkelijke kantoorgebieden in Amsterdam wel toe.

Daarnaast worden werklocaties door de provincie gemonitord. De meest recente monitor is van 2024-2025.

De totale kantorenvoorraad in de provincie Noord-Holland is in 2024 licht toegenomen. Dit komt doordat de hoeveelheid nieuwbouw en verkantoring groter was dan het volume aan transformaties. Deze ontwikkeling, die zich al enkele jaren voor doet, staat in contrast met de trend in kantoor gebruik, dat juist blijft afnemen.

Door de lichte groei van de voorraad en afname van het gebruik is de kantoren leegstand het afgelopen jaar toegenomen naar 13%. De leegstand blijft boven de frictieleegstand van 8%. Er is in Noord-Holland voor ongeveer 1,45 miljoen vierkante meter hard planaanbod voor nieuwe kantoren. Er is voor ruim 450.000 m^2 aan transformatieplannen voor kantoren bij gemeenten. Het kantoorgebruik is in vrijwel elke deelregio afgenomen.

De kantoorlocaties in Amsterdam onderscheiden zich duidelijk in termen van toegevoegde waarde. Met elk een bijdrage van ruim 9 miljard euro behoren de Zuidas en ArenAPoort tot de economisch meest waardevolle locaties. Dit is mede te danken aan de aanwezigheid van kantoren van grote multinationals met ook veel banen.

Er is sprake van een overaanbod in de Metropoolregio als geheel, maar er is een blijvende behoefte aan moderne en flexibele kantoorruimte op goed bereikbare OV-locaties. Daaraan wordt op deze plek invulling gegeven. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4.2.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De omgevingsvisie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. Op 17 juli 2024 is het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 vastgesteld door de gemeenteraad wat het Hoogbouwbeleid uit 2011 vervangt.

De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. De omgevingsvisie heeft daarbij een drieledige functie:
- richting geven aan groei;
- versnellen van transities;
- ruimte bieden aan initiatieven.

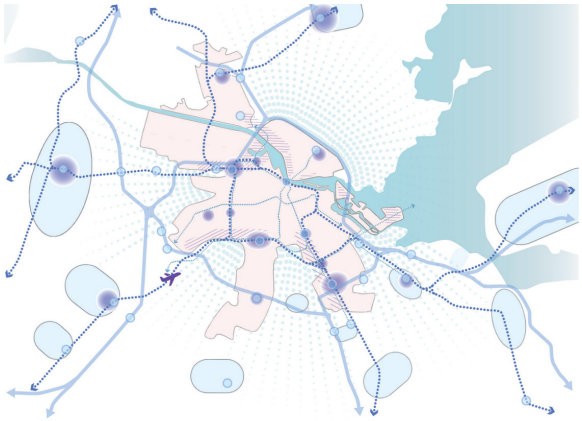
De omgevingsvisie bouwt voort op eerder geformuleerde beleidsinzetten. In sommige paragrafen wordt derhalve nog verwezen naar de Structuurvisie Amsterdam 2040. Op een aantal punten formuleert de omgevingsvisie een aangepaste ruimtelijke koers. Die is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en op herstel en vernieuwing van de economie.

Wereldwijd groeien steden. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bijeenbrengen en zo innovatie stimuleren en kansen bieden aan individuen. De stad moet kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische groei is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten. Maar Amsterdam wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Groei een plek geven in de stad is daarmee ook een verantwoordelijkheid. Om volledig profijt te trekken moet die groei richting gegeven worden. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:
- Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofddoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
  - Regionale spreiding stedelijke voorzieningen en werkgelegenheid.
  - Onderscheidende ontwikkeling Nieuw-West, Zuidoost en Noord.
  - Twee bruggen over het IJ en een regionaal fietsnetwerk.
  - Uitbreiding hov en metronet en ontwikkeling stationskwartieren.
- Groeien binnen grenzen: duurzame, compacte stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik. Daarmee maken we sociaal sterke buurten, met veel ruimte voor ondernemerschap en beperken we de ecologische voetafdruk van de stad.
  - Ruimte voor 150.000 woningen erbij in complete buurten.
  - Verduurzamen bestaande buurten en woningen.
  - Behoud productieve bedrijvigheid in Amsterdam.
  - Ruimte voor schone energie en duurzame initiatieven.
  - Verduurzaming van de haven.
  - Rekening houden met klimaatverandering, het water,- en het bodemsysteem.
- Duurzaam en gezond bewegen: in een compacte stad staan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte voorop. In de hele stad krijgen lopen, fietsen en openbaar vervoer ruim baan.
  - Een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging.
  - Meer ruimte voor fietsers en voetgangers.
  - Auto's zijn te gast.
  - Verkeerswegen (Gooiseweg, Lelylaan, Burg. Roellstraat) worden groene stadslanen, begeleid door bebouwing.
- Rigoureus vergroenen: nieuwe parken en meer groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen houdt de stad klimaatbestendig en leefbaar voor mens, dier en plant.
  - Openbare ruimte zo groen mogelijk inrichten.
  - Ontwikkeling parken (Oeverlanden, Hondsrugpark, Gaasperdakpark, Zuidasdokpark en NDSM-Oost).
  - Groene routes en ecologische verbindingen.
  - Investeren in het landschap: natuurontwikkeling, kringlooplandbouw en ruimte voor sport en bewegen.
- Samen stadmaken: meer mogelijkheden voor maatschappelijk initiatief. Samen met Amsterdammers, corporaties en private partijen bouwen we aan de stad. Daarbij maken we meer ruimte voor experimenten en verantwoordelijk en eigenaarschap voor onze inwoners.
  - Gelijkwaardige (digitale) informatiepositie bij planvorming.
  - Buurtbatenovereenkomstem en buurtomgevingsvisies.
  - Grotere rol Amsterdammers bij beheer en ontwikkeling.
  - Ruim baan voor wooncoorporaties: naar 10% van de woningvoorraad in 2040.
  - Vrije ruimte als vast onderdeel van de planvorming.

Betekenis voor voorliggend besluit

De locatiekeuze en de programmatische invulling van Zudo sluiten aan bij de strategische keuzes ‘Meerkernige ontwikkeling’ en ‘Groeien binnen grenzen’.

Met de ‘meerkernige ontwikkeling’ kiest Amsterdam voor meer evenwicht in de gemeente en de regio en nieuwe ruimte voor groei en innovatie. Naast de bestaande hoogstedelijke gebieden voor wonen en werken, centrum en Zuidas, zijn nieuwe onderscheidende stedelijke kernen nodig. Als onderdeel van de meerkernige ontwikkeling wordt op verschillende plekken ingezet op versterking van de betekenis van die plek voor de hele gemeente (zie figuur 4.1).

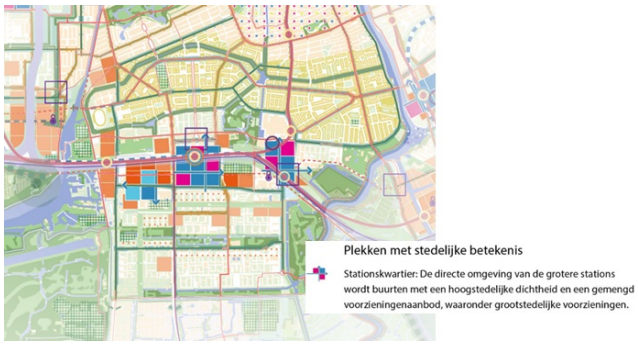


Figuur 4.1 Omgevingsvisie actualisatie 2025, deelkaart meerkernige ontwikkeling

De plekken op de kaart (figuur 4.1) hebben de potentie (door de goede bereikbaarheid, het reeds aanwezige voorzieningenaanbod of de landschappelijke kwaliteit) om (verder) tot stedelijke plek uit te groeien, of – zoals in het geval van Zuidas – hun betekenis in het stedelijk raamwerk te vergroten.

Multimodale knooppunten of stationskwartieren zijn door de aanwezigheid van meerdere verkeersmodaliteiten zoals trein, metro, tram en autowegen, goed verbonden met zowel de stad als de metropoolregio. Door de optimale bereikbaarheid zijn deze locaties uitermate geschikt voor hoge werkconcentraties, omdat veel werknemers deze locaties in relatief korte tijd kunnen bereiken. Kantoorontwikkeling en andere grootschalige functies passen op deze multimodale knopen zoals Zuidas, Amstelstation, ArenApoort, Sloterdijk en Centraal Station.

In dat licht beschrijft de omgevingsvisie verder dat rond het station Amsterdam Zuid een nieuw centrum van Amsterdam ontstaat. Zuidas ontwikkelt zich verder tot hoogstedelijke kern – met een clustering van kennisintensieve bedrijven – en als stationskwartier, waar gewerkt, gestudeerd en gewoond wordt en waar lokale, stedelijke en grootstedelijke voorzieningen te vinden zijn. Zuidas speelt steeds meer een rol van betekenis voor de omliggende gebieden, het functioneren van de gemeente als geheel en de economische positie van de regio. Zuidas groeit door als hét centrum voor internationaal zakendoen én als integraal onderdeel van het stedelijk weefsel, een bestemming voor alle Amsterdammers.



Figuur 4.2 Omgevingsvisie Actualisatie 2025 Deelkaart Zuid

Zudo sluit hier met haar functiemix van kantoren, woningen en voorzieningen goed op aan. En draagt op die manier ook bij aan de doelstelling om 150.000 woningen te realiseren binnen complete buurten, behorende bij de strategische keuze 'Groeien binnen grenzen'

De strategische keuzes 'Duurzaam en gezond bewegen' en Rigoureus vergroenen' komen bij Zudo tot uiting in het verdere ontwerp, de uitstraling en de inrichting van het project.

Binnen Zudo is er veel aandacht voor de groene inrichting van zowel het binnengebied (tussen de nieuwbouw), als de groene aankleding en uitstraling op en aan de gebouwen. Dit versterkt de verblijfskwaliteit op maaiveld voor gebruikers en bezoekers van zowel Zudo als de directe omgeving. Dit effect wordt verder versterkt door het ondergronds brengen van het parkeren.

De strategische keuze 'Samen stadmaken' moet bij Zudo gezien worden in het licht dat hier sprake is van een private ontwikkeling op private grond. Binnen die context is aan het 'samen stadmaken' invulling gegeven door reeds in een vroegtijdig stadium, namelijk bij het tot stand komen van het Masterplan voorafgaand aan de opstellen van deze omgevingsplanwijziging, participatiebijeenkomsten te organiseren en de opbrengsten daaruit te betrekking bij de verdere planuitwerking. Meer hierover is beschreven in paragraaf 8.1

Op basis van de beschreven raakvlakken tussen Zudo en de gemeentelijke omgevingsvisie, wordt geconcludeerd dat Zudo een bijdrage levert aan de gemeentelijke doelstellingen uit haar omgevingsvisie.

4.4.2 Kantorenstrategie 2026

De Amsterdamse kantorenstrategie vormt de stedelijke uitwerking van de regionale kantorenstrategie (Metropoolregio Amsterdam, MRA). De Amsterdamse kantorenstrategie is daarmee expliciet ingebed in stedelijke en regionale beleidskaders, zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, de MRA-kantorenstrategie 2025-2035 en de Amsterdamse Bedrijvenstrategie 2020-2030. Zo wordt verzekerd dat de Amsterdamse kantoorontwikkeling bijdraagt aan de meerkernige economie van de MRA én aan een efficiënte inzet van de schaarse ruimte in de stad.

De leidende principes voor de strategie zijn:

a. Het verleggen van de focus van groei naar het toevoegen van kwaliteit: geen harde groeidoelstellingen meer, maar het zorgvuldig vasthouden en waar nodig herprogrammeren van de bestaande plancapaciteit op basis van kwaliteit, locatiegeschiktheid en fasering. Dit zorgt voor continuïteit en betrouwbaarheid richting marktpartijen, behoudt ruimte voor de langetermijnvraag tot circa 2040 en voorkomt abrupte koerswijzigingen die de gebiedsontwikkeling kunnen schaden.
b. Het voorkomen van ongewenste verkantorisering en het borgen van evenwichtige functiemenging tussen wonen en werken. Een compleet aanbod van werklocaties vraagt om meer dan alleen kantoren. De focus ligt daarom op het voorkomen van ongewenste verkantorisering en het behouden van een evenwichtige werkfunctie-mix. Dit gebeurt door nieuwe kantoren op ongeschikte locaties te beperken en kleinschalige werkruimtes in plinten te beschermen, zodat lokale ondernemers en de vitaliteit van buurten behouden blijven. Daarmee wordt niet alleen gestuurd op het aantal kantoormeters, maar vooral op het behouden en toevoegen van passende werkplekken voor verschillende doelgroepen: van (inter)nationale hoofdkantoren tot lokaal mkb, in alle delen van de stad.
c. Het versnellen van transformaties en het verankeren van duurzaam, multifunctioneel gebruik van kantoren. Hoewel de kantorenleegstand in Amsterdam toeneemt, is transformatie complex door technische, financiële en planologische beperkingen. De gemeente richt zich op het wegnemen van obstakels en het bieden van duidelijke, uitvoerbare routes voor hergebruik. De nadruk ligt op het versterken van niet-woonfuncties via meervoudig of tijdelijk gebruik, zodat panden flexibel kunnen inspelen op de marktvraag. Zo ontstaat een adaptief kantorennetwerk dat leegstand voorkomt en de stedelijke dynamiek behoudt.
d. Een gebieds- en projectgerichte uitvoering van de strategie en monitoring van de ontwikkeling van gebieden met veel kantoorprogramma. Hierbij werkt de gemeente samen met belanghebbenden om uitvoerbare kantoorprogramma's voor gebiedsontwikkelingen te plannen. Zo blijven vraag en aanbod in balans en blijft (grootschalige) nieuwbouw van kantoren vooral op ov-knooppunten geconcentreerd.

De Amsterdamse kantorenmarkt staat op een kantelpunt. De vraag naar kantoorruimte is fundamenteel aan het veranderen. Bedrijven zoeken minder meters, maar stellen hogere eisen aan kwaliteit, bereikbaarheid, duurzaamheid en flexibiliteit. Het kantoor wordt steeds vaker ingezet als ontmoetingsplek, als instru-

ment voor bedrijfscultuur en samenwerking. Hierdoor concentreert de vraag zich op goed bereikbare toplocaties met een stedelijke, gemengde omgeving, zoals de Zuidas, (Intercity)stationsgebieden en delen van het centrum.

Betekenis voor voorliggend besluit

De focus wordt verlegd van absolute groei, naar het toevoegen van kwaliteit op locaties waar dit gewenst is en waar nodig herprogrammering van de bestaande plancapaciteit. Toevoeging van nieuwe kantoren op ongeschikte locaties wordt beperkt en per locatie moet, juist wel of juist niet, een passende hoeveelheid werkplekken worden toegevoegd. Deze gebieds- en projectgerichte benadering moet ervoor zorgen dat vraag en aanbod in balans blijft en (grootschalige) kantoor toevoegingen op logische en multimodale locaties gerealiseerd worden.

De focus ligt op bereikbare toplocaties en behoud van de bestaande voorraad. Het realiseren van moderne kantoorruimte op de Zuidas past binnen het nieuwe kantorenbeleid.

Een nadere motivering van het functionele programma dat met deze omgevingsplanwijziging voor Zudo mogelijk wordt gemaakt, en hoe deze functies zowel het gebied Zuidas als elkaar versterken, komt aan de orde in paragraaf 5.10 en Bijlage 2 Laddertoets en DPO.

4.4.3 Woonagenda 2025

Voor welke uitdagingen staat Amsterdam tot 2025 op het terrein van wonen? De Woonagenda 2025 geeft hier antwoord op. De Woonagenda 2025 is een kaderstellend, richtinggevend en praktisch document voor het woonbeleid tot 2025. Op 19 juli 2017 is de Woonagenda 2025 vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. In de Woonagenda staat beschreven hoe het Amsterdamse college wil blijven investeren in een stad waar voldoende woningen zijn voor alle Amsterdammers, de woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de Amsterdammers die erin wonen of gaan wonen. De Woonagenda zet in op voldoende, betaalbare en goede woningen in 2025 en brengt in kaart waar de huidige woningmarkt te kort schiet, wat er nu reeds aan gedaan wordt en welke aanvullende acties nodig zijn. Er zijn 25 acties geformuleerd.

Voor het uitgangspunt 'voldoende woningen' is de ambitie om de woningvoorraad en woningbehoefte in 2025 beter op elkaar te laten aansluiten. De meest in het oog springende actie is het nieuwe stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: 40% gereguleerde huur (sociale huur), 40% middeldure huur en koop en 20% dure huur en koop. Er zijn spelregels opgesteld om de programmering van 40-40-20 op een goede wijze toe te passen in projecten. Als de woningvoorraad hierdoor beter aansluit bij de woningbehoefte, is het belangrijk dat deze woningen ook bewoond worden door de huishoudens die hierop zijn aangewezen.

Betekenis voor voorliggend besluit

In de overeenkomst die tussen de gemeente en de Victory Group gesloten is, zijn de minimaal te behalen percentages aan sociale huurwoningen (40% in geval van marktpartij of particulier, of 30% in geval van corporatie) en middensegmenthuur- en koopwoningen (40%) als uitgangspunt vastgelegd.

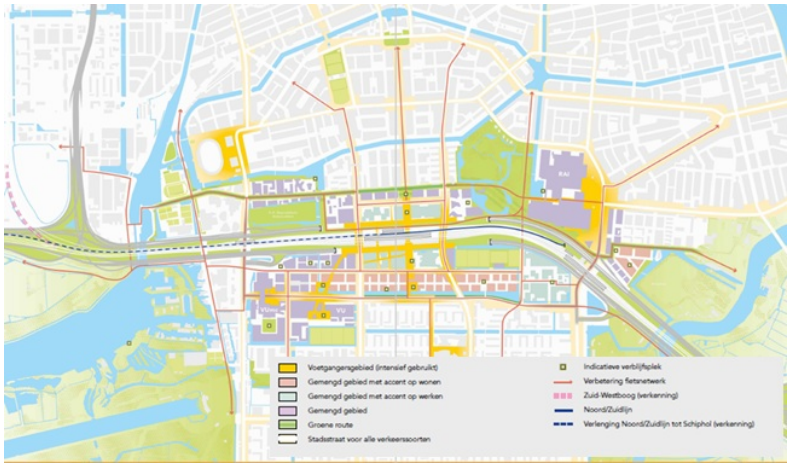
Een nadere motivering van het functionele programma dat met deze omgevingsplanwijziging voor Zudo mogelijk wordt gemaakt, en hoe deze functies zowel het gebied Zuidas als elkaar versterken, komt aan de orde in paragraaf 5.10 en Bijlage 2 Laddertoets en DPO

4.4.4 Visie Zuidas

In de Visie Zuidas heeft de gemeente Amsterdam de koers van de ontwikkeling van Zuidas vastgelegd tot 2030. Het vormt een richtinggevend kader voor huidige en toekomstige ontwikkelingen. In de visie zijn als nieuwe uitdagingen benoemd:

a. Zuidasdok - Met project Zuidasdok wilt gemeente de bereikbaarheid van Zuidas en het noordelijk deel van de Randstad voor de toekomst garanderen.
b. Bereikbare en aantrekkelijke Zuidas - Duidelijke keuzes maken om Zuidas nu en in de toekomst bereikbaar te houden, en tegelijkertijd een prettige plek te laten zijn om te verblijven en om te ontmoeten.
c. Levendige Zuidas - Tijdens kantooruren, 's avonds en in het weekend moet Zuidas een prettige plek zijn door de aanwezigheid van mensen op straat, op pleinen en in parken. Meer bewoners betekent draagvlak voor meer verschillende voorzieningen waaronder winkels en scholen.

d. Verbonden Zuidas - In ruimtelijke zin verbonden met de stad en de omgeving en in sociale zin verbonden met de bewoners en gebruikers van de aangrenzende buurten.
e. Veerkrachtige Zuidas - Voldoende ruimte en flexibiliteit om te kunnen inspelen op ontwikkelingen en veranderingen.
f. Bouwen aan Zuidas - Het tempo van ontwikkelingen in Zuidas is enorm. De opgave is om tijdens de werkzaamheden een aantrekkelijk gebied te blijven voor bewoners en bezoekers van Zuidas.



Figuur 4.3 Visie Zuidas 2030

Uit deze uitdagingen vloeien verschillende thema's voort. Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de Visie Zuidas en komt in alle thema's terug. Met Zuidasdok investeert gemeente fors in het ov en wordt ingezet op de fiets en het toevoegen van groen en water. Hiermee wil gemeente een gezonde, schone en compacte leefomgeving bereiken.

a. Zuidas in uitvoering - De visie staat in het teken van het voortzetten en versterken van het succes van Zuidas in een periode met veel bouwactiviteiten.
b. Internationaal en ambitieus - Het succes en de kracht van Zuidas als internationale toplocatie wordt met deze visie verder uitgebouwd en versterkt.
c. Een levendige woonwijk - Een wijk met een grote verscheidenheid aan nieuwe woningen. Om de verblijfs- en woonkwaliteit in Zuidas te garanderen blijft gemeente inzetten op meer levendigheid en voldoende voorzieningen, zoals scholen, zorgfuncties en winkels.
d. Verbonden door groen en water - Voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen en water.
e. Kiezen voor fiets en OV - meer ruimte bieden aan fiets en ov, als aantrekkelijke alternatieven voor het autogebruik.

Met dit plan wordt ruimtelijk bijgedragen aan de Visie Zuidas, door aan te sluiten op het Zuidasdok en te verbinden met omliggende buurten gericht op werken en wonen. Door het programma te intensiveren en diversificeren speelt het in op de thema's internationaal en ambitieus en levendige woonwijk. Door de geboden aantrekkelijke alternatieven voor het autogebruik, wordt ook voorzien in het thema kiezen voor fiets en ov.

5 Juridisch kader wijziging omgevingsplan

5.1 Instructieregels en overig wettelijk kader

Uit de motivering moet blijken op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de van toepassing zijnde instructieregels van rijk en provincie. Een instructieregel is een algemene regel waarmee in dit geval het Rijk of de provincie aan de gemeente aangeeft hoe een taak of bevoegdheid moet worden uitgeoefend. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van het omgevingsplan. In hoofdstuk 9 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam wordt ingegaan op instructieregels. Voor een inhoudelijke beschrijving ervan, wordt kortheidshalve daarnaar verwezen.

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn onderwerpgewijs instructieregels voor omgevingsplannen opgenomen. In hoofdstuk 6 van de provinciale Omgevingsverordening NH 2022 zijn provinciale instructieregels opgenomen. In de hierna volgende paragrafen wordt aangegeven of de instruc-

tieregels van toepassing zijn, en zo ja, op welke wijze met voorliggend wijzigingsbesluit aan de instructieregels uitvoering wordt gegeven.

Er is ook landelijke wetgeving die (nog) niet is opgegaan in de Omgevingswet, maar die wel regels bevat die naar de aard ervan vergelijkbaar zijn met instructieregels. Het betreft de Wet luchtvaart en de daaronder hangende regelingen: het Luchthavenindelingbesluit Schiphol en overige Luchthavenbesluiten. In paragraaf 5.22 wordt aangegeven of die regels van toepassing zijn, en zo ja, op welke wijze aan de desbetreffende regels uitvoering wordt gegeven.

5.2 Omgevingsveiligheid

5.2.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot omgevingsveiligheid. Daarbij gaat het grotendeels om wat voorheen werd genoemd externe veiligheid, met als doel het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving in relatie tot het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven met risicovolle milieubelastende activiteiten, het transport van gevaarlijke stoffen via openbare wegen, water- en spoorwegen en buisleidingen, het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens. Voor een toelichting op de betreffende instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.2 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

5.2.2 Veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises

Artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening, bedoeld in artikel 1 van de Wet veiligheidsregio's. Het komt erop neer dat het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis mee moet worden genomen in de belangenafweging.

Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland

Gelet op het belang van een veilige fysieke leefomgeving is de Brandweer Amsterdam-Amstelland gevraagd te adviseren. In het advies Bijlage 3 Advies brandweer wordt een aantal maatregelen benoemd die de risico's binnen het besluitgebied kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten. Het betreft de volgende maatregelen:

a. Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;
b. De interne organisatie (BHV) voorbereiden op een calamiteit in de omgeving, zodanig dat zij weet welke handelingen gedaan kunnen worden om aanwezigen in veiligheid te brengen afhankelijk van het scenario. Dit ook regelmatig te beoefenen;
c. Met het op de ligging binnen gifwolkaandachtsgebied: zorgen voor een goede kierdichtheid van het bouwwerk om een gifwolkscenario te doorstaan;
d. Met het oog op de ligging grenzend aan het brandaandachtsgebied: vluchtwegen in de bouwwerken grenzend aan het brandaandachtsgebied dienen vluchtmogelijkheden te hebben die in zuidelijke richting (niet binnen het brandaandachtsgebied;
e. Geen aanwezigheid van zeer kwetsbare locaties of functies toestaan;
f. Uitvoering gegeven aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving;
g. In het ontwerp aandacht besteden aan de bereikbaarheid en bluswatervoorziening (in overleg met de brandweer).

Mede op basis van dit advies wordt hierna ingegaan op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Mogelijkheden voor zelfredzaamheid

Met betrekking tot zelfredzaamheid wordt gekeken naar de zelfredzaamheid van mensen en de mogelijkheden om te kunnen vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt bepaald aan de hand van de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. Kinderen, ouderen en mindervaliden zijn voorbeelden van verminderd zelfredzame mensen. De wijziging van het omgevingsplan biedt binnen het besluitgebied geen ruimte voor zeer kwetsbare functies waar grote groepen verminderd zelfredzame mensen aanwezig zijn (zoals basisscholen en kinderdagverblijven).

Desondanks kan binnen de functies die deze wijziging van het omgevingsplan wel toestaat ook sprake zijn van minder zelfredzame personen. De vlucht- en schuilmogelijkheden moeten daarom ook toegankelijk zijn voor verminderd zelfredzamen. Deze moeten bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk zijn. In het vluchtplan moet rekening worden gehouden met verminderd zelfredzame personen. Bij de uitwerking van het ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte wordt gezorgd dat het gebied in tegengestelde richting van de A10 kan worden ontvlucht. Om schuilen te bevorderen is het van belang om afschakelbare ventilatie te installeren om te voorkomen dat (rook) gassen naar binnen worden gezogen. en dat sprake is van voldoende kierdichtheid. Op grond van artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving dient een mechanisch ventilatiesysteem een voorziening te hebben waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen.

In de communicatie met bewoners en gebruikers van het gebied zal er aandacht zijn voor de risicosituatie. In de kantoren en voorzieningen dienen voldoende bedrijfshulpverleners aanwezig te zijn met voldoende bijgehouden kennis om in het geval van een calamiteit adequaat te kunnen optreden. Deze gebouwen kunnen dan snel en onafhankelijk van de hulpdiensten geëvacueerd worden.

Bereikbaarheid en bluswater

Uitgangspunt voor hulpverlening is dat het besluitgebied goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn. Het is aan te bevelen dat een plangebied via twee routes bereikbaar is voor motorvoertuigen. Eén ingang voor de hulpdiensten om het gebied te bereiken en één uitgang om het gebied te verlaten. Naast de algemene bluswatervoorziening op Zuidas, moeten ook de individuele gebouwen beschikken over voldoende blusvoorzieningen. Hiermee zal in het ontwerp rekening worden gehouden.

Ten aanzien van bereikbaarheid en voldoende bluswater heeft in het kader van het masterplan, vroegtijdig afstemming met de brandweer plaatsgevonden. In overleg met de brandweer is een voorlopig opstelplaatsenplan opgesteld. Aandachtspunten hierbij zijn het uitgangspunt dat de brandweer niet over het parkeerdek heen rijdt. De opstelplaatsen dienen aan de randen van het gebied gerealiseerd te worden. Aanvullend zullen er hydranten in het openbaar gebied gerealiseerd dienen te worden voor de brandveiligheid. De locaties hiervan, en de noodzakelijke ondergrondse leidingen zullen bij de verdere uitwerking van de planning in overleg met de brandweer worden bepaald. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de regels die in de hoofdregeling van het omgevingsplan zijn opgenomen voor bluswatervoorzieningen, de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

5.2.3 Externe veiligheid

De overige instructieregels in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving hebben tot doel bescherming te bieden aan mensen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen of een ongeval met een windturbine (externe veiligheid). In het omgevingsplan moet worden voldaan aan de randvoorwaarden voor externe veiligheid die het Rijk stelt voor het bereiken en in stand houden van een veilige fysieke leefomgeving.

Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam 2012

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 8 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico's zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.

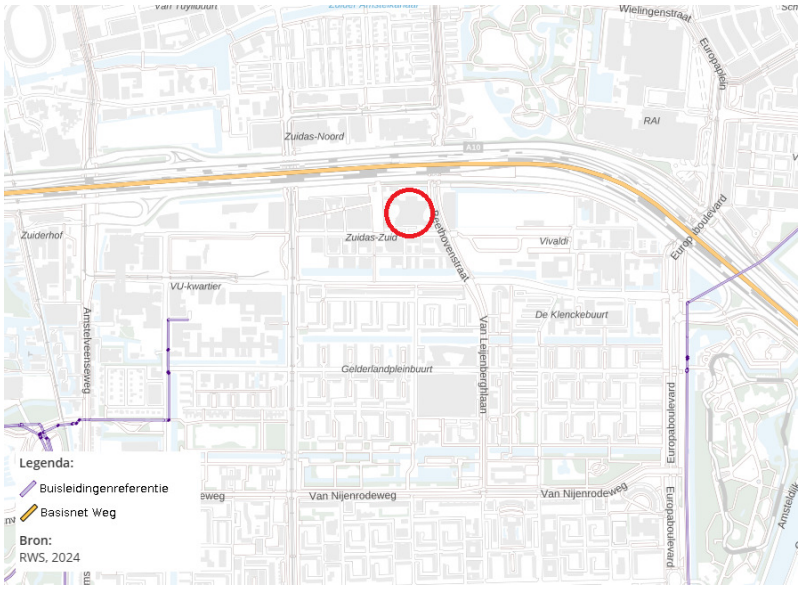
Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied. Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied gaat. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water of door buisleidingen in plaats van vervoer per spoor door de stad.

Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van het bevoegd gezag kan worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico´s.

Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dichtbij risicobronnen verblijven. Deze groepen zijn minder

zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door het bevoegd gezag expliciet is toegestaan.

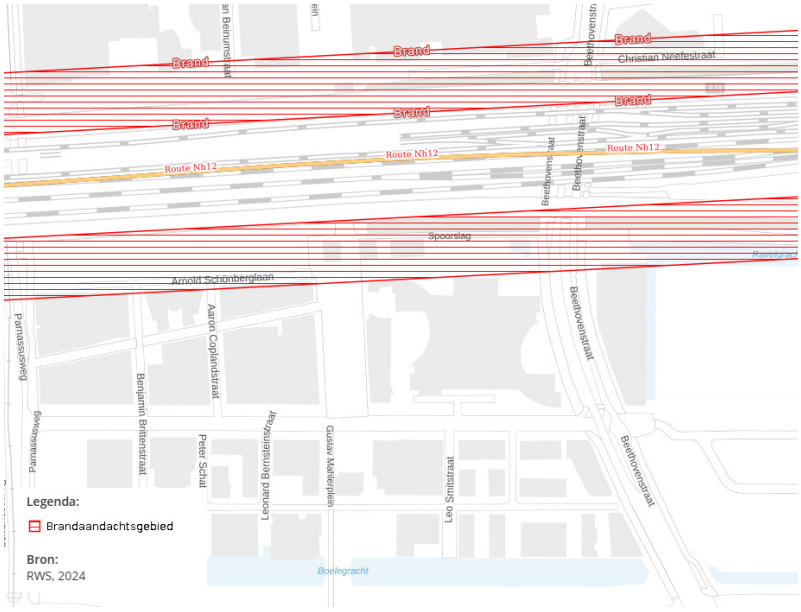
In de directe omgeving van het plangebied is één risicobron aanwezig die van invloed is op de risicosituatie binnen het plangebied. Het betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10 Zuid, direct ten noorden van het plangebied (zie figuur 5.1).



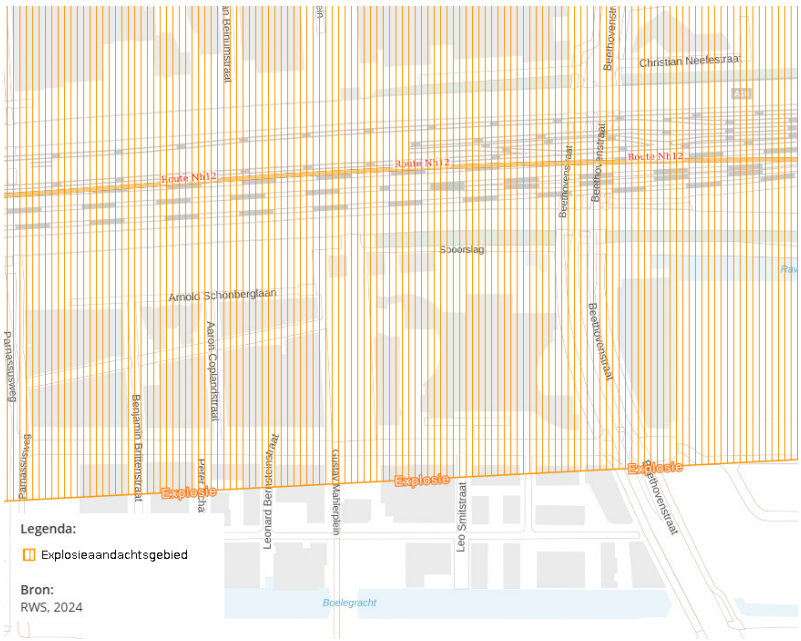
Figuur 5.1 Ligging risicobronnen nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Register Externe Veiligheid)

Voor de A10 Zuid geldt dat over een lengte van één kilometer ter hoogte van het plangebied de weg in de toekomst ondergebracht wordt in een tunnel. Dit valt onder het project Zuidasdok. Verwacht wordt dat de zuidelijke tunnel in 2034 gereed is en de noordelijke tunnel in 2035. De realisatie van project Zuidasdok zorgt dat de tunnel van de A10 Zuid ingedeeld wordt als categorie C, zodat het vervoer van GF3 (waaronder LPG) niet meer over de A10 Zuid zal plaatsvinden. Er is dan geen sprake meer van een significant groepsrisico. Echter, tot de opening van de tunnel is er nog sprake van een relatief hoog groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10-Zuid. Aangezien het nog bijna 10 jaar duurt voordat deze ontwikkeling gereed is, dient er bij de herontwikkeling van Zudo nog wel rekening te worden gehouden met de huidige vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over deze weg en de effecten hiervan.

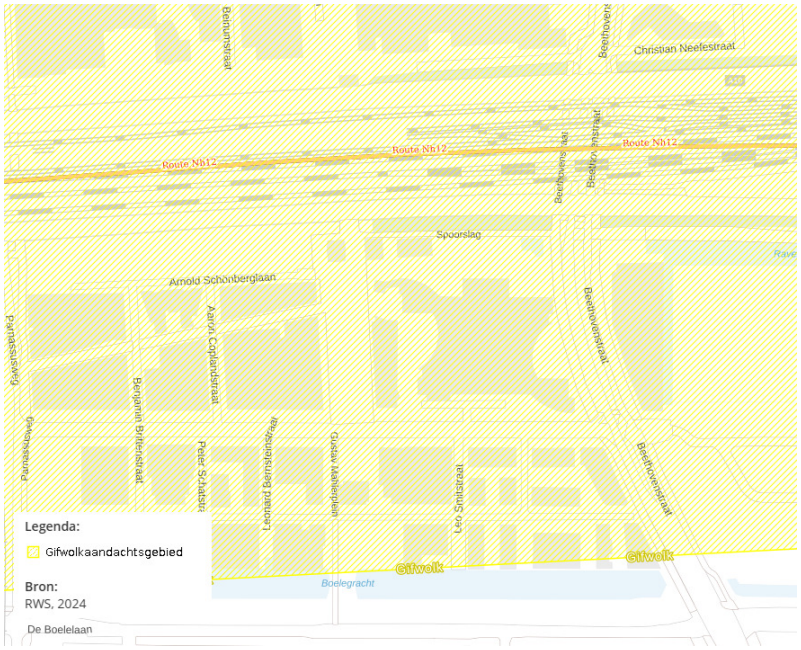
Langs de A10 is geen sprake van een PR 10-6 risicocontour. Er wordt dan ook voldaan aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het brandaandachtsgebied. Het huidige gebouw valt hierbuiten (zie figuur 5.2). Daarnaast ligt het plangebied volledig binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied (zie figuur 5.3 en 5.4).



Figuur 5.2 Ligging brandaandachtsgebied nabij het plangebied (Bron: Register Externe Veiligheid)



Figuur 5.3 Ligging explosieaandachtsgebied nabij het plangebied (Bron: Register Externe Veiligheid)



Figuur 5.4 Ligging gifwolkaandachtsgebied nabij het plangebied (Bron: Register Externe Veiligheid)

Binnen het plangebied worden verschillende functies mogelijk gemaakt die aan te wijzen zijn als kwetsbare gebouwen (wonen, kantoor, sport, bijeenkomstfunctie). Binnen het plangebied wordt geen ruimte geboden voor 'zeer kwetsbare gebouwen' met het oog op de hiervoor genoemde aandachtsgebieden (het gaat daarbij om gebouwen voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen zoals kinderdagverblijven en bepaalde zorgfuncties). Om die reden geldt op grond van het Bkl geen verplichting om een brand- en/of explosievoorschriftengebied vast te leggen in het omgevingsplan. Voor kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen geldt dat de gemeente er voor kan kiezen om het aandachtsgebied (of een deel daarvan) aan te wijzen als voorschriftengebied. Bij die afweging speelt de realisatie van het Zuidasdok een belangrijke rol. Met het ondergronds brengen van de A10 wordt het aantal transporten beperkt en zal de risicosituatie binnen het gebied verbeteren. Wanneer een voorschriftengebied wordt aangewezen dan gelden daar de aanvullende bouwkundige eisen uit paragraaf 4.2.14 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In artikel 4.90 Bbl is een overzicht opgenomen met alle gebruiksfuncties waar de eisen uit artikel 4.91 t/m 4.95 (brandvoorschriftengebied) en artikel 4.96 (explosievoorschriftengebied) gelden. Deze aanvullende bouwkundige eisen leiden tot fors hogere bouwkosten, terwijl een deel van de gebouwen binnen het gebied pas in gebruik wordt genomen op het moment dat Zuidasdok al is gerealiseerd. Om deze reden wordt afgezien van het vastleggen van een voorschriftengebied in het omgevingsplan. Wel is in het kader van de verantwoording van het groepsrisico het plan voorgelegd aan de Brandweer Amsterdam - Amstelland voor maatregelen die nodig zijn met het oog op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een calamiteit, ook in de tijdelijke situatie waarin Zuidasdok nog niet is gerealiseerd (zie paragraaf 5.2.2). Dit uitgangspunt wijkt af van het uitgangspunt dat wordt gehanteerd in het onderzoek wegverkeerslawaai. In dat onderzoek is (in lijn met de geldende instructieregels) de eindsituatie na realisatie van het Zuidasdok als hard uitgangspunt gehanteerd omdat de geluidproductieplafonds reeds zijn aangepast. Voor het aspect omgevingsveiligheid ligt dit anders omdat de aandachtsgebieden nog uitgaan van de bovengrondse ligging. De instructieregels uit het Bkl kunnen dan ook per omgevingsaspect leiden tot een andere keuze waar het gaat om de wijze waarop wordt omgegaan met Zuidasdok.

Waar het gaat om de toetsing aan het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam is van belang dat het omgevingsplan zoals hiervoor aangegeven geen ruimte biedt voor gebouwen voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Dat betekent dat wordt voldaan aan het gemeentelijke Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de ligging binnen de aandachtsgebieden als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10 is op basis van artikel 5.15 van het Bkl een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om een brand, ramp of crisis te

voorkomen, beperken en te bestrijden. Ook moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen.

Voor de A10 Zuid geldt dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde in de huidige situatie overschrijdt. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid worden vooralsnog door de gemeente Amsterdam verantwoord geacht omdat met het ministerie van I&M maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's. Het in gebruik stellen van de Westrandweg heeft geleid tot een vermindering van het aantal transporten met brandbaar gas over de A10 Zuid, waarmee het groepsrisico aanzienlijk daalt. In de eindsituatie is geen sprake meer van relevante risico's en ook zonder maatregelen sprake van een aanvaardbaar groepsrisico.

In de huidige situatie is sprake van een kantorencomplex. De herontwikkeling voorziet in een transformatie van het gebied met een brede functiemix, waaronder ook woningen en diverse voorzieningen. Doordat het gebied intensiever zal worden gebruikt wordt een beperkte toename van het groepsrisico verwacht. Het gaat daarbij om een tijdelijke situatie. Na realisatie van het project Zuidasdok loopt de A10 ter hoogte van Zuidas deels ondergronds in een tunnel met categorie C. Het vervoer van gassen (stofcategorie GF3, zoals LGP) mag dan geen gebruik meer maken van de A10 Zuid en vervoer van dergelijke stoffen zal dan niet meer plaatsvinden. Hierdoor zal er geen sprake meer zijn van een significant groepsrisico (en daarmee ook niet langer van overschrijding van de oriëntatiewaarde). Verwacht wordt dat de zuidelijke tunnel in 2034 gereed is en de noordelijke tunnel in 2035. Voordat de omgevingsplanwijziging Zudo in werking is getreden, de benodigde omgevingsvergunningen zijn verleend, de bouwwerkzaamheden zijn afgerond en de eerste nieuwe gebouwen daadwerkelijk in gebruik worden genomen, zijn we een aantal jaren verder. De exacte doorlooptijd is onder andere afhankelijk van het verloop van de verschillende procedures, maar feitelijk zal de periode tussen het in gebruik nemen van de nieuwe gebouwen en de afronding van het Zuidasdok beperkt blijven tot een aantal jaar (naar verwachting volgens de huidige globale planning in ieder geval niet meer dan 5 jaar). Hoewel sprake is van een tijdelijke situatie, wordt in deze verantwoording van het groepsrisico wel rekening gehouden met de risico's die kunnen optreden in deze overgangsperiode waarin het Zuidasdok nog niet volledig is gerealiseerd.

Afweging ten aanzien van externe veiligheidsrisico's vliegverkeer

Bijlage 3 van het Luchthaven indelingsbesluit (LIB) bevat het ruimtelijk afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (voorheen: 20 Ke gebied), aangeduid met nummer 5. Volgens het bepaalde in artikel 2.2.1.d, eerste lid, van het LIB zijn binnen het ruimtelijke afwegingsgebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. Op grond van het tweede lid van hetzelfde artikel motiveren gemeenten in de toelichting op het omgevingsplan de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld.

Het besluitgebied ligt niet binnen het beperkingengebied kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (LIB3) en het afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (LIB5) waar harde ruimtelijke beperkingen gelden vanwege externe veiligheid (zie figuur 5.16).

Onderliggend omgevingsplan heeft tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie. Dit betekent dat in het geval van een vliegtuigongeval er meer slachtoffers kunnen vallen dan in de huidige situatie. Dit mogelijk gevolg wordt echter om de volgende redenen aanvaardbaar geacht:

a. De kans op een dergelijke ramp binnen het besluitgebied is zeer klein te noemen. Het is in ieder geval kleiner dan 1 op de miljoen per jaar, gelet op de ligging buiten het beperkingengebied vanwege externe veiligheid, LIB3. Een kans van 1 op de miljoen per jaar wordt in het algemeen (bij andere risicobronnen) al zo gering gezien dat het risico als aanvaardbaar wordt geacht. De kans op het optreden van een vliegtuigongeval in het besluitgebied is derhalve verwaarloosbaar klein.
b. Er zijn geen gevaarlijke of ontplofbare objecten binnen het besluitgebied of in de directe omgeving daarvan waardoor vervolgschade (kettingreactie of domino-effect) zou kunnen ontstaan.
c. De gemeente kan geen maatregelen treffen om dergelijk ongeluk te voorkomen (bronmaatregel). Er wordt uiteraard alles aan gedaan om het vliegverkeer zo veilig mogelijk te laten lopen. De (rijks)overheid stelt strenge eisen aan luchthavens, de verkeersleiding en luchtvaartmaatschappijen. De eisen zijn zowel ten aanzien van vliegtuigen (technische veiligheid), maar ook voor persoonlijke veiligheid. Er zijn regels voor bemanningen, voor mensen die op of in de buurt van de luchthaven werken en voor reizigers. De overheid controleert of de organisaties aan de gestelde eisen voldoen.

d. De mogelijkheden voor het treffen van effectmaatregelen om de gevolgen te beperken, zijn zeer gering. In het algemeen geldt dat nieuwbouw (gelet op de eisen uit het Bbl) zeer goed bestand is tegen brand. Aanwezigen in een pand zijn derhalve goed beschermd tegen hittestraling indien een vliegtuig in de directe omgeving van het gebouw neerstort.
e. Hiernaast kunnen de gevolgen beperkt worden door minder intensieve bebouwing. Intensivering is echter juist de doelstelling van onderliggend omgevingsplan om invulling te geven aan de behoefte en de wens om te verdichten op locaties die goed bereikbaar zijn per openbaar vervoer.
f. De hulpdiensten treden in het geval van een ramp volgens het hiervoor geldende protocol op. De kwaliteit van de hulpdiensten wordt door intensieve monitoring steeds verbeterd. Sinds de Bijlmerramp zijn de lokale rampenplannen verbeterd. Lokale bestuurders zijn en worden getraind in het leiding geven tijdens crisissituaties. Dit wordt periodiek herhaald en geëvalueerd.
g. In het besluitgebied is de functie wonen gepland. De bewoners kunnen zichzelf en anderen over het algemeen goed redden. In het besluitgebied worden geen zeer kwetsbare gebouwen toegestaan. Dat zijn gebouwen voor minder redzame groepen, zoals kinderen, zieken en andere zorgbehoevenden.
h. In het geval van calamiteiten worden burgers door de overheid zo snel mogelijk geïnformeerd hoe ze moeten handelen (bv. via NL-Alert). De (rijks)overheid adviseert burgers in geval van een vliegtuigongeval het volgende: Ga niet kijken, Houd afstand bij brand vanwege hitte en giftige rook, Houd afstand vanwege gevaarlijke stoffen die kunnen vrijkomen en bel 112 als dat nog niet is gebeurd.
i. De meeste nieuwe functies in het besluitgebied zullen op grond van de Arbeidsomstandighedenwet verplicht een calamiteitenplan opstellen. Dat plan zorgt voor adequaat handelen in geval van een ongeval.
j. Nieuwe gebouwen beschikken over goede vluchtmogelijkheden.
k. De gebouwen / de locatie is goed ontsloten voor hulpdiensten. Bij het ontwerpen van de openbare ruimte is rekening gehouden met bereikbaarheid / vluchtmogelijkheden, opstelplaatsen en waterwinning.

5.3 Beschermen van de waterbelangen

5.3.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot het beschermen van waterbelangen. De instructieregels over de primaire waterkeringen (paragraaf 5.1.3.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving), het kustfundament (paragraaf 5.1.3.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving), de grote rivieren (paragraaf 5.1.3.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en het IJsselmeergebied (paragraaf 5.1.3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) komen voort uit het rijksbeleid voor deze onderwerpen. Binnen Amsterdam zijn geen aangewezen kustfundamenten en rivierbedden van grote rivieren. De instructieregels in paragraaf 5.1.3.3 en 5.1.3.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn derhalve niet van toepassing. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.3 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

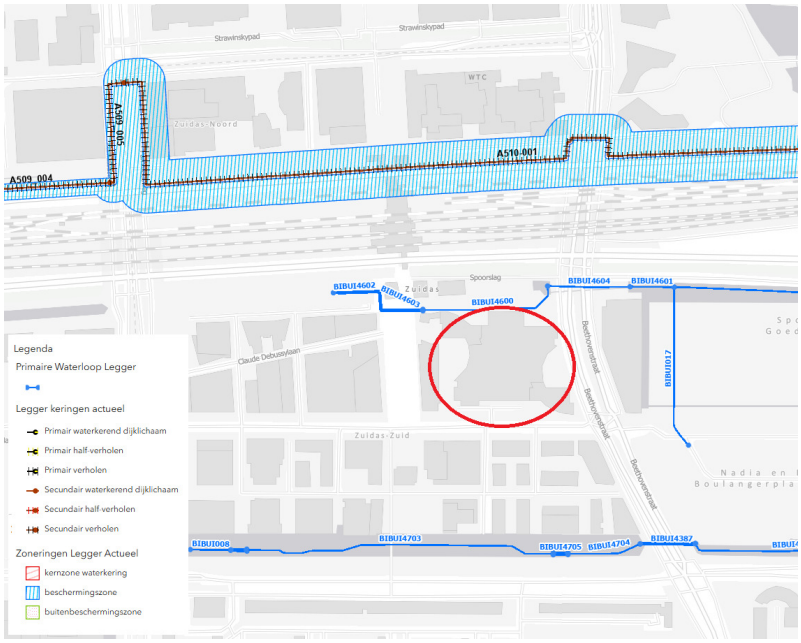
5.3.2 Watertoets

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Het besluitgebied ligt binnen het beheergebied van waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De beoogde activiteiten bestaan uit de herontwikkeling van een hoofdzakelijk bestaand verhard kantorengebied naar een gemengd woon- en werkgebied, waarbij tevens ingezet wordt op vergroening. Daarbij zal de bestaande parkeerkelder onder het huidige kantorencomplex worden vervangen. Aan de noordzijde van het besluitgebied ligt een waterpartij die wordt gedempt. In deze paragraaf worden de gevolgen voor het water als gevolg van de (her)ontwikkeling en de demping van het water aan de noordzijde beschreven.

Compensatie van verhardingstoename en/of waterdemping

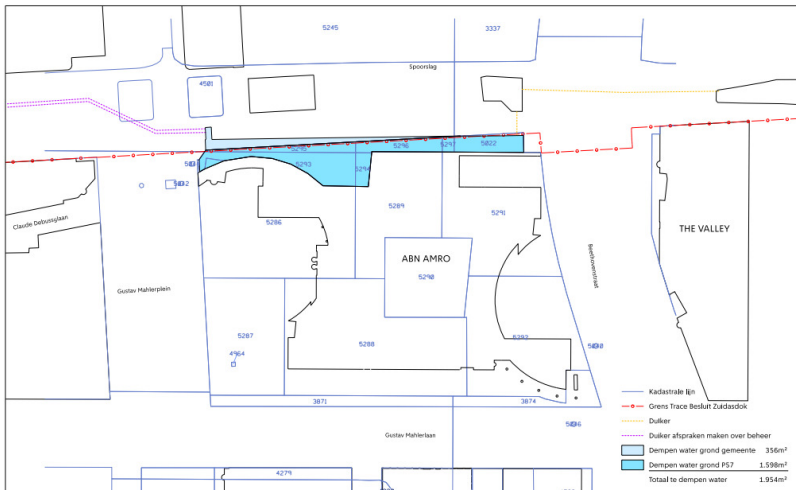
Aan de noordzijde van het bestaande kantorencomplex bevindt zich een waterpartij. Dit water maakt deel uit van de Binnendijkse en Buitenveldertse polder (hierna: BB-polder) en staat in verbinding met andere watergangen van deze polder (zie figuur 5.5 met een uitsnede van de legger). Verder is binnen het besluitgebied geen oppervlaktewater aanwezig.



Figuur 5.5 Uitsnede legger Amstel Gooi en Vecht met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bouwgrens (ten opzichte van de bestaande bebouwing) in noordelijke richting verschoven en zal deze waterpartij volledig worden gedempt (zie figuur 5.6). Voor de demping van dit water is een watervergunning noodzakelijk. Voor de in dat kader vereiste watercompensatie wordt gebruik gemaakt van de waterbergingsboekhouding van Zuidas. Het aantal m2 water dat als gevolg van de herontwikkeling wordt gedempt is 1.954 m^2, waarvan 1.598 m^2 op terrein van Victory Group en 356 m^2 op terrein van de gemeente Amsterdam. De directie Zuidas heeft op 1 juli 2024 een besluit genomen dat het aantal m^2 te dempen water ten behoeve van het project Zudo wordt gecompenseerd via de waterbergingsboekhouding van Zuidas. Zuidas heeft de afspraak met AGV dat de waterbergingsboekhouding voor de gehele Zuidas te allen tijde positief blijft. In de waterbergingsboekhouding van Zuidas is de demping van het water voor Victory Group verwerkt en deze zorgt niet voor een negatieve balans.

Om aan AGV aan te tonen dat de waterbergingsboekhouding positief blijft, is bij de aanvraag van de watervergunning voor het dempen van de waterpartij een actuele versie van de waterbergingsboekhouding van de Zuidas bijgevoegd.



Figuur 5.6 Te dempen oppervlakte waterpartij

Voor de rest van het besluitgebied geldt dat er bij de nieuwe ontwikkeling geen sprake is van een toename van de verharding van het oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. In de vigerende situatie bestaat het grootste deel van het plangebied uit bebouwing en is daarmee verhard oppervlak. In het middengebied en langs de randen van de gebouwen is op beperkte schaal sprake van groen/onverhard oppervlak. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze onverharde delen in de meeste gevallen boven de bestaande parkeerkelder liggen, waardoor er geen sprake is van directe infiltratie in de bodem.

Overeenkomstig de uitgangspunten in het masterplan, die zijn vertaald in de wijziging van het omgevingsplan, leidt de herontwikkeling tot een verkleining van het verhard oppervlak en zal de vergroening binnen het gebied toenemen. Ook komt er extra ruimte voor waterberging (hierop wordt later in deze paragraaf nader ingegaan).

Werking van het watersysteem (doorstroming/afvoer/onderhoud)

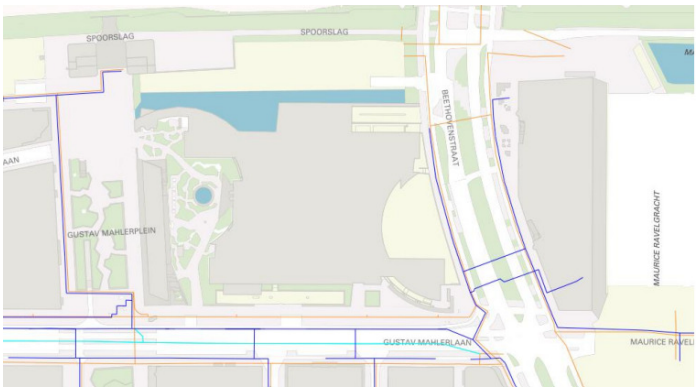
De bestaande waterpartij aan de noordzijde van het besluitgebied speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van de BB-polder. Dit water staat in verbinding en heeft daarmee een doorstroomfunctie met de westelijk gelegen Spoorslagsloot. Voor de demping van deze watergang is het van belang dat de mogelijk negatieve effecten hiervan op de doorstroming en afvoer van het water (op het riool) voldoende wordt gemitigeerd. Het dempen van deze watergang heeft ook effecten voor de naastgelegen ontwikkeling van Zuidasdok (ZAD). Wanneer het water wordt gedempt moet er een alternatieve verbinding worden gerealiseerd om ervoor te zorgen dat de doorstroming van de westelijk gelegen spoorslagsloot naar de oostelijk gelegen spoorslagsloot in stand blijft (zie de figuur hieronder). Daarvoor wordt een tijdelijke overkluisde watergang met ompompvoorziening aangelegd. Deze tijdelijke maatregel zorgt ervoor dat de doorstroomfunctie behouden blijft en moet in ieder geval in stand worden gehouden totdat de duiker bij de A10 die zorgt voor een verbinding van het oppervlaktewater tussen het Kenniskwartier en de begraafplaats Buitenveldert gereed is.

In nauw overleg tussen de betrokken partijen (Waterschap, Zuidasdok, gemeente en Victory Group) worden de uitgangspunten voor de toekomstige waterstructuur uitgewerkt. Borging vindt plaats via de benodigde watervergunningen.



Figuur 5.7 Overzicht waar een alternatieve verbinding moet komen.

Verder heeft het dempen van het water ook gevolgen voor het functioneren van de omliggende hemelwaterstelsels. In de huidige situatie komen er verschillende hemelwaterstelsels (rioleringen) uit op het te dempen water. Het dempen van het water heeft dus gevolgen voor het functioneren van de omliggende hemelwaterstelsels. De figuur hieronder geeft de hemelwaterstelsels weer met een uitlaat op het te dempen water (de hemelwaterafvoer van de onderdoorgang van de Beethovenstraat en de hemelwaterafvoer van de Beethovenstraat en Gustav Mahlerlaan komen hierop uit).



Figuur 5.8 Overzicht hemelwaterstelsels die uitkomen op de watergang

Uit de uitgevoerde analyses komt naar voren dat het dempen van het water vooral effect heeft op de situatie voorafgaand aan de realisatie van het Zuidasdok. Door het dempen van het water nemen de stijghoogtes in de hemelwaterafvoer bij de onderdoorgang van de Beethovenstraat, de Beethovenstraat en Mahlerlaan toe. Hierdoor neemt de onderdoorgang het berekende water-op-straat toe. Om dit te mitigeren en te zorgen dat de stijghoogtes in de hemelwaterstelsels niet toenemen, dienen de hemelwaterleidingen op de bestaande duiker onder de Beethovenstraat naar de Maurice Ravelgracht aangesloten te worden. In deze fase zal door het dempen van de vijver stijgt de maximale waterstand in de Maurice Ravelgracht (aangegeven als “Water AFC” in het figuur) met 3 cm.

Na het in gebruik nemen van de duiker A10 (tevens de eindsituatie) zal de westelijke spoorslagsloot gedempt worden voor de realisatie van het Zuidasdok en komt de duiker-functie te vervallen. Voor het functioneren van de hemelwaterafvoer dient de duikerverbinding vervangen te worden door een hemelwaterafvoer. Op de hemelwaterafvoer worden 2 leidingen van Ø400, 1 leiding van Ø500 en 1 leiding van Ø315 aangesloten. Op basis hiervan zal de hemelwaterafvoer uit 1 leiding met een diameter van 1000 mm volstaan. In deze fase, die tevens de beoogde eindsituatie is, neemt door het dempen van de vijver de maximale waterstand in de Maurice Ravelgracht met 1 cm toe.

De voorgenoemde maatregelen / ingrepen vinden buiten het besluitgebied plaats (en buiten de scope van het project Zudo). Ook hiervoor geldt dat afstemming over de benodigde ingrepen in nauw overleg tussen de verschillende stakeholders plaatsvindt en dat de uitgangspunten en maatregelen voor worden vastgelegd in de benodigde watervergunning(en).

Het dempen van de waterpartij heeft een licht negatief effect voor zowel het watersysteem als de riolering. Naast het compenseren van het verlies aan oppervlaktewater door de demping zal daarom veel aandacht moeten worden besteed aan het op en rond maaiveld kunnen bergen of verwerken van hemelwater; vooral bij extremere buien. Hier wordt bij de herontwikkeling van het gebied nadrukkelijk rekening mee gehouden (zie nadere toelichting onder ‘hemelwaterverwerking’).

Waterkwaliteit

Ecologisch

Uit de ecologische quickscans (zie paragraaf 6.5) blijkt dat de te dempen waterpartij zelf geen bijzondere ecologische waarde heeft. In de notitie in Bijlage 4 Quick scan natuur dempen watergang is aangegeven de ecologische waterkwaliteit binnen het plangebied zeer laag is. Er zijn weinig waterplanten en fauna aanwezig, er is veel afval in het water aanwezig en de verstedelijkte omgeving heeft een negatieve invloed op de waterkwaliteit in het algemeen. Daarbij wordt de watergang volledig gedempt, waardoor er geen eindsituatie optreedt waar een watergang een lagere ecologische waterkwaliteit kent dan voor de ingreep. (het te dempen water wordt elders binnen de Zuidas gecompenseerd, met aandacht voor de ecologische waterkwaliteit, waardoor per saldo sprake zal zijn van een verbetering). De omliggende waterpartijen worden middels duikers met elkaar verbonden, wat in feite nu ook al het geval is. Het water dat door deze duikers loopt en gaat lopen wordt niet beïnvloedt door de werkzaamheden, zolang met schone materialen wordt gewerkt en er geen afval of vloeistoffen in de duikers worden gedumpt. Vervolgstappen om de ecologische waterkwaliteit te borgen zijn niet noodzakelijk.

Wel dient er een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden en zijn er mitigerende maatregelen nodig om foeragerende of langsvliegende vleermuizen niet te (ver)storen. Tevens dient er een aantal maatregelen in het kader van de (specifieke) zorgplicht genomen te worden omtrent het dempen van de watergang. Voor de benodigde watervergunning is het noodzakelijk om de negatieve effecten van de demping van de watergang i.r.t. de uitvoeringsmethodiek verder uit te werken. Dit betekent dat er een ecologisch werkprotocol moet worden opgesteld voor het uitvoeren van de werkzaamheden (zoals het leegpompen van de watergang), waarin wordt beschreven dat dit op zodanige wijze wordt gedaan dat aanwezige soorten niet sterven en daarmee volgens de zorgplicht wordt gehandeld.

Chemisch

Voor de nieuwbouw worden geen materialen gebruikt die de kwaliteit van het water negatief beïnvloeden, zoals uitloogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout. De herontwikkeling zal dan ook geen nadelige gevolgen hebben voor de chemische waterkwaliteit.

Waterveiligheid

Op ruim 100 m afstand, ten noorden van de A10 Zuid, is daarnaast een regionale waterkering aanwezig (zie figuur 5.5). Het besluitgebied ligt buiten het beperkingengebied van deze waterkering.

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de klimaateffectatlas (www.klimaateffectatlas.nl) blijkt dat de kans op overstroming binnen het besluitgebied 'zeer klein' is. Er is om die reden geen aanleiding om binnen het gebied maatregelen te treffen vanwege overstromingsrisico's.

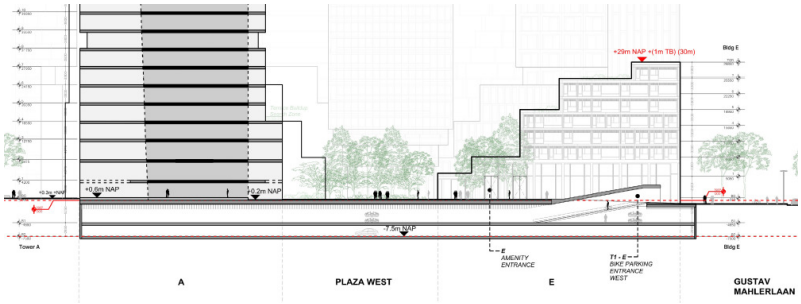
Grondwater

Berekende grondwaterstanden en ontwatering

De ontwikkeling dient aan de grondwaternormen uit het OPR te voldoen. Dit betekent dat de toekomstige ontwatering minimaal 90 cm moet zijn. Daarnaast mag de ontwikkeling (demping van de watergang) geen negatieve effecten hebben op de omgeving. Om de invloed van het dempen van de watergang op de grondwaterstand te berekenen, is door Fugro een grondwatermodel opgesteld. De uitgangspunten voor dit model zijn beschreven in de notitie in Bijlage 5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder. De grondwaterstanden in de huidige situatie, tijdelijke situatie en eindsituatie zijn berekend. Hierbij is ook het effect van het klimaatscenario WH2050 meegenomen. Met het model is de toekomstige gemiddelde grondwaterstand en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) bepaald. Hierbij is het effect van de demping van de watergang meegenomen. Vervolgens is de minimale maaiveldhoogte berekend die benodigd is om te voldoen aan de ontwateringsrichtlijn van 90 cm.Uit de grondwatermodelberekeningen volgt dat de minimale vereiste maaiveldhoogte ten noorden van het Masterplan NAP -0,25 m bedraagt. Aangezien de laagste ontwerpmaaiveldhoogte in de eindsituatie ten noorden van het Masterplan (voorlopig) is vastgesteld op NAP +0,0 m, wordt geconcludeerd dat bij de voorgenomen ontwikkelingen sprake is van voldoende ontwatering.

Ondergrondse gebouwen

Met de beoogde ontwikkeling van Zudo zal de bestaande 2-laags parkeerkelder worden vervangen, waarbij het kelderoppervlak beperkt wordt uitgebreid. Bij een ondergronds gebouw van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter, geldt dat deze dient te worden getoetst aan de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam. De te realiseren ondergrondse parkeervoorziening binnen het besluitgebied voldoet niet aan dit criterium. De oppervlakte is groter dan 300 m2 en de onderzijde van de diepste keldervloer is gelegen op ca. NAP -8,0 m en de onderzijde van de poeren op ca. NAP -9,1 m. Voor ondergrondse gebouwen met een bruto oppervlakte van meer dan 300 m2 of een bebouwingsdiepte van meer dan 4 meter is een geohydrologisch onderzoek vereist. Op basis daarvan dient voorafgaand aan de realisatie inzicht te worden gegeven in de mogelijke effecten op de grondwaterhuishouding en de eventueel daarmee samenhangende passende mitigerende maatregelen. Om deze toetsing planologisch te borgen, is in de planregels een regeling opgenomen die bepaalt dat bij ondergrondse bebouwing boven deze grenswaarden een geohydrologisch onderzoek verplicht is. Er is een eerste analyse uitgevoerd om te beoordelen of het vervangen van de kelder grondwaterneutraal kan worden gerealiseerd (Bijlage 5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder en Bijlage 6 Grondwaterneutrale kelderbouw).



Figuur 5.9 Dwarsdoornede (bron: Masterplan)

Omdat de aanlegniveaus van de huidige en nieuwe kelder gelijk zijn, treedt er geen verandering op in de doorsnijding van de bodem door de nieuwe kelder ten opzichte van de huidige situatie. De grondwaterstroming en grondwaterstand/stijghoogte worden door de nieuwe kelder niet noemenswaardig anders dan in de huidige situatie. Voor de vervanging van de kelder worden, net zoals tijdens de aanleg van de huidige kelder, (tijdelijke) damwanden geplaatst die de wadzandlaag en de eerste zandlaag afsluiten. Deze kunnen leiden tot een beperkte verandering van de stijghoogte in het wadzand en de eerste zandlaag. Op basis van eerder voor dit project uitgevoerde berekeningen dient rekening gehouden te worden met een maximale verandering in de orde grootte van 10 à 20 cm. Op deze diepte leiden deze veranderingen niet tot een risico op opbarsten of andere risico's. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat deze damwanden

na de realisatie van de kelder (grotendeels) weer worden verwijderd. Op basis van archiefsonderingen blijkt dat voor de -2 keldervloer voldoende waterremming aanwezig is en blijft om permanente welvorming te voorkomen. Dit geldt ook bij toepassing van eventuele grondverbetering met een dikte van 0,5 m onder de poeren. Geconcludeerd wordt dan ook dat de plannen voor het vervangen van de kelder grondwaterneutraal zijn. In de rapportage met de kelderberekeningen is een eerste berekening gedaan. Deze berekeningen laten zien dat de kelderaanpassingen geen invloed hebben op de grondwaterstromen. Het geohydrologisch rapport voldoet echter nog niet aan de indieningsvereisten voor de Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning is hier nadere onderbouwing voor nodig. Zo is er nog geen analyse van de debietsverandering opgenomen. Op dit moment is de exacte dimensionering van de kelder ook nog niet bekend. Daarnaast is nu nog niet bekend welke damwanden tijdelijk en permanent zijn. Eventuele maatregelen om de kelderaanpassingen grondwaterneutraal te maken worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald.

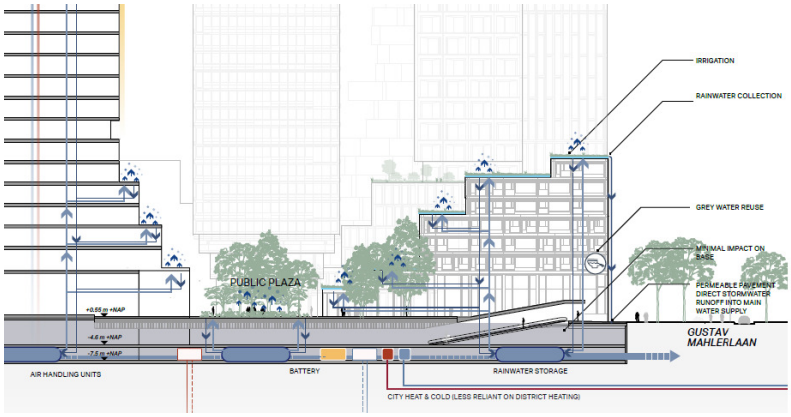
Hemelwaterverwerking

Hemelwaterberging is nodig om overlast door hevige regenbuien te voorkomen. Op grond van de gemeentelijke eisen moet een bui van 70 mm per uur kunnen worden verwerkt zonder dat schade aan gebouwen en vitale infrastructuur ontstaat. In de huidige situatie is de locatie geheel verhard. Bij de herontwikkeling van het gebied wordt ingezet op vergroening (zie ook paragraaf 18.3 van deze motivering). Naast dat groen het gebied aantrekkelijker maakt, heeft dit ook positieve gevolgen voor de waterberging binnen het gebied. In de basisregeling van de gemeente Amsterdam zijn eisen opgenomen voor de hemelwaterafvoer bij bouwwerken (paragraaf 4.4.2 van het omgevingsplan). De toets aan deze regels vindt plaats bij de omgevingsvergunningaanvraag.

In het kader van het masterplan is op basis van de norm van 70 mm/m^2 de totale waterbergingsopgave in beeld gebracht (1.615 m^3). Uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat de waterretentie op de daken voor een deel zal voorzien in de waterbergingseis. Aanvullend zal er centrale (voor het gebied) of decentrale bergingscapaciteit (per bouwdeel) gerealiseerd worden in de kelder. Uit de berekening in het kader van het masterplan (waar is uitgegaan van ongeveer 736 m^3 op gebouwniveau en de overige 879 m^3 met kratten in de buitenruimte) blijkt dat er invulling kan worden gegeven aan de waterbergingseis waarmee de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan op hoofdlijnen is aangetoond. Specifieke toetsing vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvragen.

Deze bergingscapaciteit kan ook gebruikt worden voor de irrigatie. De doelstelling is om enkel uit eigen voorraad te bevloeien, dus zonder het gebruik van schoon drinkwater, de haalbaarheid hiervan wordt nog nader onderzocht. Uitgangspunt zoals vastgelegd in het masterplan (zie ook figuur 5.10) is dat nutsvoorziening vanaf de oost- of zuidzijde (Beethovenstraat / Gustav Mahlerlaan) aangesloten worden. Alleen via de westzijde als dat niet anders kan.

Bestaande daken worden in de toekomst voorzien van hemelwaterberging. Dit is vereist vanuit de Hemelwaterverordening. Dit betekent dat hemelwater dat nu vrij afstroomt, in de toekomst vastgehouden wordt. Dit verlicht de druk op het omliggende hemelwaterriool en zal de hemelwatersituatie verbeteren.



Figuur 5.10 Hemelwaterverwerking (bron: Masterplan)

Gelet op voorgaande is in voldoende mate rekening gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en de waterbelangen. Er wordt voldaan aan de voor het aspect water geldende instructieregels en het geldende beleid.

5.3.3 Primaire waterkeringen en IJsselmeergebied

Paragraaf 5.1.3.2 bevat instructieregels voor primaire waterkeringen. Artikel 5.38 van het Besluit kwaliteit leefomgeving verzekert dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een omgevingsplan de primaire waterkering in aanmerking neemt en zich bewust is van de beperkingen die deze met zich brengt voor de activiteiten die kunnen plaatsvinden. Zo wordt bereikt dat het omgevingsplan op de plek van een primaire waterkering geen activiteiten toelaat die feitelijk niet realiseerbaar zijn omdat de beheerder van de primaire waterkering die activiteit verbiedt.

Paragraaf 5.1.3.5 bevat instructieregels voor het IJsselmeergebied. Artikel 5.49 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat als instructieregel dat in een omgevingsplan, voor zover dat betrekking heeft op het IJsselmeergebied, geen landaanwinning en bouwactiviteiten worden toegelaten.

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen primaire waterkeringen. Ze bevinden zich niet binnen het IJsselmeergebied en er vindt geen landaanwinning plaats. Bovendien worden met deze wijziging geen activiteiten mogelijk gemaakt die niet al rechtmatig op een locatie worden verricht of zijn toegestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging. Op grond van artikel 5.36 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepalingen blijven paragraaf 5.1.3.2 en 5.1.3.5 in dat geval buiten toepassing.

5.3.4 Regionale waterkeringen

In paragraaf 6.2.11 van de Omgevingsverordening NH2022 is de instructieregel opgenomen dat in het omgevingsplan de regionale waterkering wordt beschermd en een beschermingszone wordt opgenomen in het omgevingsplan. Bij een wijziging van het omgevingsplan wordt voor nieuwe ontwikkelingen gemotiveerd op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de instructieregels uit de omgevingsverordening.

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen regionale waterkeringen. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.4 Luchtkwaliteit

Paragraaf 5.1.4.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot de kwaliteit van de buitenlucht. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.4 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De instructieregels zien toe op gevolgen voor specifieke gebieden (de aandachtsgebieden) en specifieke gevallen (de aanleg van auto(snel)wegen en wegtunnels). Ook zijn instructieregels opgenomen voor de niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtverontreiniging (NIBM).

De planlocatie bevindt zich in een in artikel 5.51 van het Bkl vermeld aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. De beoogde herontwikkeling bestaat uit de realisatie van o.a. kantoren, woningen en publieksgerichte voorzieningen.

Uit het mobiliteitsplan Zudo (Bijlage 7 Mobiliteitsplan Zudo) blijkt dat de verkeersgeneratie van het representatieve maximale programma zoals dat wordt mogelijk gemaakt niet groter is dan de huidige verkeersgeneratie. Dat betekent dat op voorhand duidelijk is dat de herontwikkeling van het gebied ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Om die reden is in het kader van de wijziging van het omgevingsplan geen nader onderzoek vereist.

Uit de aanvulling MER Zuidas (Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)) blijkt dat voor geen van de stoffen is sprake van een overschrijding van de geldende wettelijke omgevingswaarden.

Vanaf 2030 gelden strengere Europese omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De aangescherpte omgevingswaarden komen overeen met de streefdoelen zoals die in het Schone Lucht Akkoord zijn opgenomen voor 2030. Voor NO_2 wordt de nieuwe waarde 20 µg/m^3, voor PM_{10} 20 µg/m^3 en voor $PM_{2,5}$ 10 µg/m^3. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat direct langs de Beethovenlaan in 2030 wordt voldaan aan deze strengere omgevingswaarden. De gezondheidskundige advieswaarden (WHO) liggen nog lager. Voor NO_2 gaat het om een advieswaarde van 10 µg/m^3, voor PM_{10} 15 µg/m^3 en voor $PM_{2,5}$ 5 µg/m^3. Deze waarden worden ter hoogte van het besluitgebied vooralsnog wel overschreden, ook omdat de achtergrondconcentratie (zonder de bijdrage van de lokale bronnen) in de meeste gevallen reeds hoger is dan de advieswaarde. Dat geldt niet alleen voor het besluitgebied, maar voor de hele gemeente. Er zijn binnen de scope van het omgevingsplan geen maatregelen mogelijk om te voldoen aan deze gezondheidskundige advieswaarden.

Het Schone Lucht Akkoord (SLA)

Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Het is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten, waaronder Amsterdam. Samen streven de deelnemende partijen naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Daarbij wordt toegewerkt naar de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) voor luchtkwaliteit in 2030 voor fijnstof en stikstofdioxide

Actieplan Schone Lucht 2019 (ASL)

Het Actieplan Schone Lucht beschrijft op hoofdlijnen onder andere hoe de gemeente in 2030 wil voldoen aan de jaargemiddelde advieswaarden van de World Health Organisation (WHO). Op dat moment (2019) waren dat de volgende advieswaarden: een gemiddelde jaarconcentratie voor stikstofdioxide van 40 µg/m3, voor fijnstof vanonder 20 (of 15) µg/m3 (PM10), respectievelijk en 10 (of 5) µg/m3 (PM2.5). Dit zijn, behalve voor stikstofdioxide strengere waarden dan de Europese grenswaarden. Op 22 september 2021 heeft de WHO aangescherpte advieswaarden Luchtkwaliteit gepubliceerd. De haalbaarheid van deze aangescherpte advieswaarden zijn nog in onderzoek en nog niet in nader landelijk en gemeentelijk beleid vertaald.

Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2024)

Op 21 mei 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit 2024' vastgesteld, waarmee de oude richtlijn uit 2014 werd vervangen. De afstanden voor snelwegen en binnenstedelijke wegen zijn ten opzichte van de oude richtlijn gehalveerd. Dat betekent dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 150 meter van de rand van een snelweg, binnen 50 meter van de rand van een provinciale weg of binnen 25 meter van een drukke stadsweg. Een drukke stadsweg is een weg waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit.

Binnen de zones wordt in beginsel een bouw- en/of gebruiksverbod voor gevoelige functies opgenomen. (De richtlijn hanteert vanwege de herkenbaarheid nog steeds het begrip ‘bestemmingen’, een kernbegrip van de inmiddels vervallen Wet ruimtelijke ordening. Die term blijft onder de Omgevingswet bruikbaar.) Een gevoelige bestemming kan als volgt gedefinieerd worden: gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

De richtlijn heeft in beginsel alleen betrekking op nieuwe situaties. Hierbij moet worden gedacht aan nieuw te bouwen gebouwen bedoeld voor gevoelige bestemmingen als wel om bestaande gebouwen die een functiewijziging ondergaan waardoor het mogelijk wordt om in een bestaand gebouw een (voor die locatie) nieuwe gevoelige bestemming te vestigen. In de richtlijn wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Dit betekent dat van de richtlijn gemotiveerd kan worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Daarbij moet expliciet aandacht worden besteed aan de relatie tussen gezondheid en luchtkwaliteit. Als langs een drukke weg vestiging van een gevoelige bestemming gewenst is, is het verplicht om een toetsing te laten uitvoeren door de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam. De uitkomst van deze toetsing (en eventueel daaruit voortvloeiende aanbevelingen) moeten binnen het kader van besluitvorming over het project aan het bevoegd gezag kenbaar worden gemaakt. Indien het bevoegd gezag de eventuele aanbevelingen van de GGD niet overneemt, dan wordt dit schriftelijk met redenen omkleed beargumenteerd.

Op basis van de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit worden binnen 150 meter van de rand van een snelweg en binnen 25 meter van een drukke stadsweg geen gevoelige bestemmingen gebouwd. De zone van 150 m van de A10 Zuid ligt bijna volledig over het plangebied. Het beleid maakt geen uitzondering voor gevoelige functies nabij wegen die in een tunnel liggen (ook na realisatie van het Zuidasdok geldt de afstand van 150 meter). Daarnaast ligt de oostrand van het besluitgebied binnen de 25 m zone van de Beethovenstraat. Dit betekent dat het toevoegen van gevoelige bestemmingen op deze locatie niet wenselijk is op basis van het gemeentelijke beleid. Het gaat daarbij om gebouwen die geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis. Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van deze gevoelige bestemmingen. Dat betekent dat wordt voldaan aan de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat waar het gaat om het aspect luchtkwaliteit wordt voldaan aan de geldende instructieregels en het gemeentelijk beleid. Er is geen aanleiding om in de regels nadere voorwaarden op te nemen in verband met de luchtkwaliteit.

5.5 Geluid

5.5.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.2a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten instructieregels met betrekking tot geluid door activiteiten en geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.5 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

5.5.2 Geluid door activiteiten

Paragraaf 5.1.4.2.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot geluid door enkele specifieke activiteiten.

Artikel 5.74 en 5.75 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten instructieregels met betrekking tot windturbines en windparken. De instructieregels hebben betrekking op het toestaan in het omgevingsplan van zowel solitaire windturbines als van windparken of op het toestaan van geluidgevoelige gebouwen die belast worden met het geluid van windturbines.

Artikel 5.76 en 5.77 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevatten instructieregels met betrekking tot civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen. Deze zijn binnen Amsterdam niet aanwezig en zijn redelijkerwijze ook niet te verwachten.

Paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten. Die instructieregels zijn zowel van toepassing op het toelaten van een activiteit dat geluid veroorzaakt op een toegelaten geluidgevoelig gebouw als op het toelaten van een geluidgevoelig gebouw waarop toegelaten activiteiten geluid veroorzaken.

Met deze wijziging van het omgevingsplan worden slechts geluidgevoelige gebouwen en activiteiten toegelaten die ook in het verleden juridisch planologisch toegestaan waren. De aanvaardbaarheid van geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen is in dat kader reeds afgewogen en aanvaardbaar gevonden. Er zijn geen tussentijdse ontwikkelingen of andere omstandigheden die nu tot een ander oordeel zouden leiden. Ook in de praktijk wordt de (feitelijke) geluidsituatie vanwege activiteiten in of rondom het besluitgebied als aanvaardbaar ervaren.

In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van milieubelastende activiteiten (anders dan de infrastructuur en luchtvaart die in de afzonderlijke paragrafen aan de orde komen) die leiden tot geluidhinder ter plaatse van het besluitgebied. Binnen het besluitgebied zijn verschillende functies naast elkaar beoogd waaronder woningen, kantoren, bedrijfsmatige activiteiten (onder andere in de vorm van horeca en detailhandel) en sociale en maatschappelijke functies. Het gaat om functies met een beperkte geluidbelasting die in een gemengd gebied veel direct of naast woningen toelaatbaar zijn zonder dat sprake is van hindersituaties. Verder is van belang dat de bevoorrading inpandig plaatsvindt waardoor geen sprake is van een relevante geluidbelasting ter plaatse van de woningen binnen het gebied. De locatie van de entree van de logistieke ontsluiting is vastgelegd op de verbeelding. Verder gelden ook waar het gaat om laden en lossen de geluidregels zoals vastgelegd in de Hoofdregeling

Functies als horeca, sportscholen en supermarkten kunnen plaatselijk leiden tot verhoogde geluidbelastingen. In artikel 22.66 van het omgevingsplan zijn regels opgenomen voor de geluidbelasting (langtijdgemiddelde en maximale geluidniveaus) door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en in geluidgevoelige ruimten. In het kader van de benodigde omgevingsvergunningaanvragen zal moeten worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan. De geluidwering van de gevels van de toekomstige geluidgevoelige gebouwen binnen het gebied zal moeten worden afgestemd op het gezamenlijk geluid. Onderdeel daarvan is ook het geluid door activiteiten.

Binnen het besluitgebied wordt ruimte geboden voor horecaterrassen. Het stemgeluid van personen op onverwarmde en onoverdekte terrassen wordt buiten beschouwing gelaten bij de toetsing aan de geluidregels uit artikel 22.66 van het omgevingsplan. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het echter wel van belang om inzicht te hebben in de aanvaardbaarheid van de optredende geluidniveaus en de daarmee samenhangende randvoorwaarden. Om deze reden zijn akoestische berekeningen uitgevoerd voor de twee meest maatgevende locaties voor eventuele terrassen (rekening houdend met de uitgangspunten zoals vastgelegd in het masterplan), die zijn gelegen tussen de beide gebouwen met woningen (plot T2 en plot E). Uit het onderzoek Bijlage 9 Akoestisch onderzoek geluid terras blijkt dat het stemgeluid vanaf terrassen plaatselijk kan leiden tot verhoogde geluidbelastingen op de gevels van op korte afstand gelegen woningen, maar niet zodanig hoog dat akoestisch onaanvaardbare situaties ontstaan. Daarnaast kan zonder aanvullende maatregelen worden voldaan aan de eisen die worden gesteld

aan de binnenniveaus (het geluidniveau in de woningen). Het onderzoek heeft een verkennend karakter en is bedoeld om de inpasbaarheid van terrassen binnen het gebied op hoofdlijnen aan te tonen. In het omgevingsplan wordt een vergunningplicht opgenomen voor terrassen. Voor de realisatie van een terras wordt met deze vergunningplicht geborgd dat eerst moet worden aangetoond (op basis van een specifiek ontwerp) dat op de betreffende locatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat.

In subparagraaf 9.2.2.3 van het omgevingsplan zijn geluidnormen opgenomen waaraan toegelaten activiteiten moeten voldoen. De deelgebieden zijn gemengde stedelijke gebieden. De geluidwaarden van het Omgevingsplan passen bij deze gemengde stedelijke gebieden. Naast de geluidnormen bevat het omgevingsplan een zorgplichtbepaling die geldt voor geluidbronnen waarvoor geen geluidwaarde geldt. De zorgplicht houdt in dat degene die een milieubelastende activiteit verricht alles moet doen en laten om onder meer geluidhinder te voorkomen dan wel beperken. Met een maatwerkvoorschrift kan het bevoegd gezag concreet bepalen welke maatregelen exploitant moet treffen om geluidhinder te beperken. De zorgplichtbepaling kan als een vangnet gezien worden.

De zorgplichtbepaling borgt samen met de geluidnormen dat het geluid van milieubelastende activiteiten aanvaardbaar is.

5.5.3 Geluid door industrieterreinen met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden

Subparagraaf 5.1.4.2a.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor de vaststelling van omgevingsplannen die betrekking hebben op een industrieterrein. Dat zijn de terreinen waarvoor op grond van de Omgevingswet geluidproductieplafonds moeten worden vastgesteld.

Het wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op een industrieterrein met geluidproductieplafonds als omgevingswaarde. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.5.4 Geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidsproductieplafonds als omgevingswaarden

Subparagraaf 5.1.4.2a.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot geluid door wegen en lokale spoorwegen zonder geluidsproductieplafonds als omgevingswaarden. Hiermee zijn nieuwe regels gesteld voor gemeentewegen en lokale spoorwegen om woningen en andere geluidgevoelige gebouwen beter te beschermen tegen geluidhinder. Een omgevingsplan dat aanleg of wijziging van een (spoor)weg of het gebruik van een spoorweg toelaat, moet voldoen aan preventieve geluidregels.

Het wijzigingsbesluit voorziet niet in het toestaan van nieuwe wegen, spoorwegen, industrieterreinen, of geluidgevoelige gebouwen. In hoofdstuk 7 van de hoofdregeling is een vergunningplicht opgenomen voor het aanleggen of wijzigen van de betreffende (spoor)wegen en voor het wijzigen van het gebruik van een lokale spoorweg. Met betrekking tot die activiteiten vindt de finale beoordeling op de aanvaardbaarheid van het geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen plaats in het kader van die vergunningaanvraag.

5.5.5 Toelaten van geluidgevoelige gebouwen in geluidaandachtsgebieden

Subparagraaf 5.1.4.2a.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot het toelaten van nieuwe geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied van een weg, spoorweg of een industrieterrein. Dat omvat ook het wijzigen van toegelaten geluidgevoelige gebouwen voor zover dat een nadelig effect heeft op het geluid op die gebouwen. De instructieregels zien echter niet op geluidgevoelige gebouwen die al eerder toegelaten zijn.

Amsterdams geluidbeleid

Amsterdam kent een eigen geluidbeleid gericht op het beschermen van geluidgevoelige gebouwen tegen geluid. Het gaat om geluidbeleid voor het bouwen op geluidbelaste locaties en om Amsterdams geluidbeleid dat uitvoering geeft aan de verplichtingen van de Europese richtlijn omgevingslawaai. Amsterdam stelt als agglomeratiegemeente elke vijf jaar een geluidskaart en een Actieplan geluid vast. Dit Actieplan geluid is vooral gericht op de beperking van overlast van het (weg)verkeerlawaai.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 oktober 2023 het Interim geluidbeleid Amsterdam 2024 vastgesteld met het oog op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hiermee beoogt het college zoveel mogelijk te voorzien in een beleidsneutrale overgang van het Amsterdams geluidbeleid 2016 (gewijzigd) en de geluidsnota Weesp 2007.

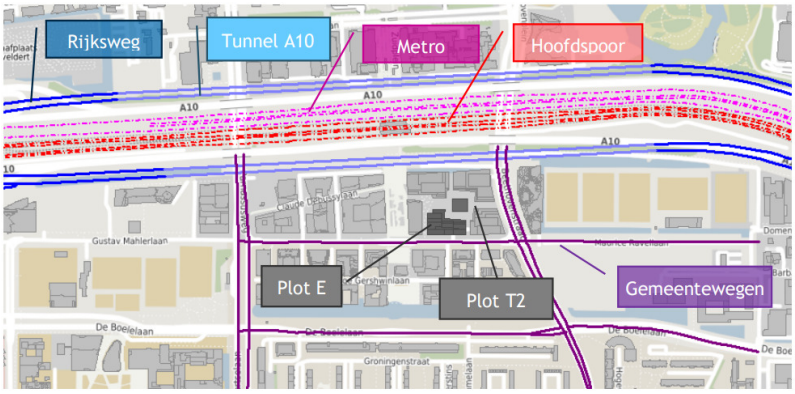
Het Amsterdams geluidbeleid richt zich op het realiseren van geluidgevoelige gebouwen op geluidbelaste locaties. In de stedelijke omgeving van Amsterdam is op veel plaatsen een hoge geluidbelasting. Ondanks deze hoge geluidbelasting moeten stedelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. In het Amsterdams geluidbeleid is opgenomen dat in geval geen maatregelen mogelijk zijn om het geluidniveau te beperken, hogere waarde volgens de Wet geluidhinder verleend konden worden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat werd bereikt door ervoor te zorgen dat een woning over een stille zijde beschikt. De stille zijde bevindt zich bij voorkeur bij de slaapkamer zodat de bewoner rustig met open raam kan slapen. In uitzonderlijke situaties kon gemotiveerd van dit principe worden afgeweken. In geval van een zogenaamde dove gevel was een stille zijde een verplichting.

Het Amsterdams geluidbeleid is vertaald in de regels van het Omgevingsplan en in beleidsregels geluid (vastgesteld op 17 oktober 2023). Bij overschrijding van de standaardwaarde moet een woning in principe beschikken over een stille zijde, de stille zijde bevindt zich bij voorkeur bij de slaapkamer. Woningen met een niet geluidgevoelige gevel moeten altijd een stille zijde krijgen, behoudens zeer uitzonderlijke gevallen, zoals tijdelijke bewoning door bijzondere doelgroepen.

Bij de beoordeling van geluid moet rekening worden gehouden met de cumulatie van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Volgens Amsterdams geluidbeleid is sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3dB hoger is dan ten hoogste de maximaal toelaatbare grenswaarde.

Het plan Zudo omvat zes gebouwen op de locatie van de voormalige ABN AMRO in Amsterdam nabij de Zuidas. Het gaat daarbij om twee woongebouwen (torens plot E en plot T2). Binnen de overige gebouwen worden niet-geluidgevoelige activiteiten (zoals kantoren) mogelijk gemaakt. De woonfuncties zijn in het Bkl getypeerd als geluidsgevoelige gebouwen. Vanwege de ligging van het projectgebied binnen het geluidsaandachtsgebied van meerdere geluidbronnen is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De instructieregels uit het Bkl zijn doorvertaald in de gemeentelijke hoofdregeling. Dat betekent dat in het omgevingsplan Zudo een aanduiding 'nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk' is opgenomen ter plaatse van de torens waar geluidgevoelige functies worden toegestaan. In het kader van de benodigde omgevingsvergunningen zal op basis van een concreet ontwerp met woningplattegronden worden getoetst aan de regels zoals opgenomen in de hoofdregeling (waaronder toetsing aan de standaardwaarden / grenswaarden, afweging van mogelijke maatregelen en het vastleggen van het gezamenlijk geluid in de omgevingsplan). Om een beeld te krijgen van de akoestische situatie en om de uitvoerbaarheid aan te tonen is in het kader van de wijziging van het omgevingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeer spoor en metro. In figuur 5.11 is de ligging van de geluidbronnen ten opzichte van de beoogde woongebouwen weergeven.



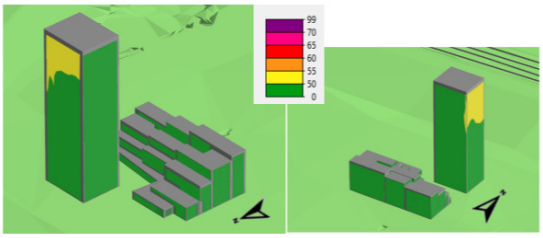
Figuur 5.11 Geluidbronnen nabij beoogde woongebouwen Zudo (Bron: DGMR, Akoestisch onderzoek)

De maatgevende geluidbron in de huidige situatie is de Rijksweg A10. Deze wordt in de nabije toekomst ondertunneld (verwachte oplevering in 2035). Met de vaststelling van het tracébesluit zijn de geluidproductieplafonds (GPP's) verwerkt in het geluidregister. Om die reden is in het akoestisch onderzoek uitgegaan van de ondertunneling van de Rijksweg. Waar het gaat om de gemeentelijke wegen is in het akoestisch onderzoek (worstcase) uitgegaan van de situatie zonder maatregelen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar. Deze maatregelen leiden over het algemeen tot lagere intensiteiten op de ontsluitende wegen. Mogelijk zijn nog niet alle maatregelen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar getroffen op het moment dat de eerste torens worden gerealiseerd. Om die reden is in het akoestisch onderzoek – worst case - uitgegaan van de verkeersprognoses zonder maatregelen.

Wegverkeerlawaai

In figuur 5.12 is het geluid op de gevels van het plan weergegeven (L_{den} in dB) in de toekomstige situatie waarbij de tunnel voor de Rijksweg A10 is gerealiseerd.

Uit de resultaten blijk dat het geluid op Plot E op alle gevels aan de standaardwaarde van 50 dB voldoet. Op plot T2 is op de noordgevel het geluid van de rijksweg hoogstens 52 dB en op de oostgevel hoogstens 55 dB. De standaardwaarde wordt overschreden, maar het geluid voldoet wel aan de grenswaarde.



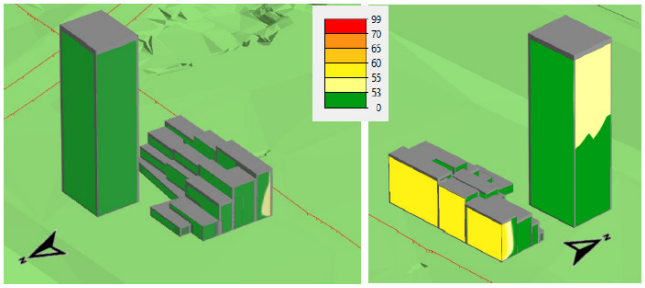
Figuur 5.12 Geluid door Rijksweg A10 (toekomstige situatie, in tunnel) (Bron: DGMR, Akoestisch onderzoek)

Gemeentelijke wegen

In figuur 5.13 is het geluid door de gemeentelijke wegen op de gevels van het plan weergegeven.

Gebouw Plot E: Op de zuidgevel is het geluid van de gemeentewegen ten hoogste 59 dB. Deze waarde is hoger dan de standaardwaarde, maar voldoet aan de grenswaarde. Op een beperkt deel van de oostgevel is sprake van een overschrijding van de standaardwaarde. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. Op de west- en noordgevel voldoet het geluid aan de standaardwaarde.

Gebouw Plot T2: Op de oostgevel is het geluid hoogstens 55 dB: dit is een overschrijding van 2 dB van de standaardwaarde, aan de grenswaarde wordt voldaan. Op de overige gevels voldoet het geluid van de gemeentewegen aan de standaardwaarde van 53 dB.



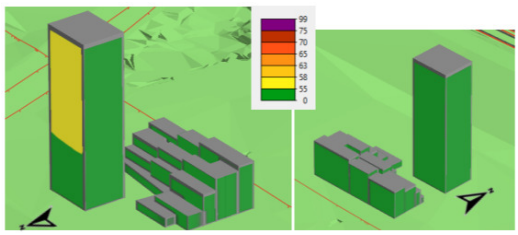
Figuur 5.13 Geluid door gemeentewegen (Bron: DGMR, Akoestisch onderzoek)

Spoorweglawaai

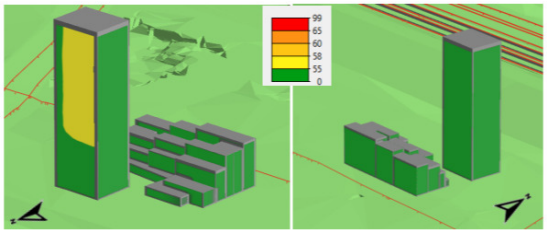
Het geluid van het hoofdspoor en de metro is in de figuren 7.4 en 7.5 weergegeven in de situatie dat de rijksweg ondergronds ligt.

Plot E: Het geluid door de hoofdspoorwegen door de lokale spoorwegen (metro) op plot E voldoet op alle gevels aan de standaardwaarde.

Plot T2: Op de oost, west en zuidgevel voldoet het geluid door de hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen (metro) aan de standaardwaarde. Op de noordgevel is het geluid op de hogere bouwlagen hoogstens 58 dB als gevolg van de hoofdspoorwegen en 57 dB door lokale spoorwegen (metro). Dit is hoger dan de standaardwaarde, maar voldoet wel aan de grenswaarde.



Figuur 5.14 Geluid door hoofdspoorwegen (Bron: DGMR, Akoestisch onderzoek)



Figuur 5.15 Geluid door lokale spoorwegen (metro) (Bron: DGMR, Akoestisch onderzoek)

Als de fasering ertoe leidt dat de woongebouwen eerder worden gerealiseerd dan de tussenliggende bebouwing tussen spoor en de woongebouwen, kan een situatie ontstaan waarin minder afscherming ontstaat. Daarom is in het akoestisch onderzoek ook het geluid van hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen in beeld gebracht voor de situatie zonder afscherming van toren A. Ter plaatse van plot E wordt in deze situatie nog steeds voldaan aan de standaardwaarde. Ter plaatse van plot T2 liggen de geluidbelastingen door de hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen vanwege het ontbreken van afscherming iets hoger. Op de meest belaste delen van de gevel bedraagt het verschil 1 tot 2 dB. Dat betekent dat ook in die situatie geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde uit het Bkl.

Maatregelen

Uit de resultaten volgt dat het geluid van de rijkswegen, de gemeentewegen, de hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen op diverse gevels boven de standaardwaarde is. De volgende maatregelen zijn overwogen.

Bronmaatregelen

- Voor de rijksweg A10 is een tracébesluit genomen om de weg ondergronds te brengen, waarmee het geluid op het plan sterk wordt beperkt. Alleen ter plaatse van plot T2 is het geluid dan nog hoger dan de standaardwaarde. Naar verwachting vindt in het peiljaar 2027 de start van de werkzaamheden plaats voor de ondertunneling. Bronmaatregelen in de vorm van een ander wegdek of aanpassing van de rijsnelheid zijn niet mogelijk.

- Gemeente Amsterdam heeft in 2023 het kader van 30 km per uur in de stad de rijsnelheid van veel wegen verlaagd. Dit geldt ook voor de Gustav-Mahlerlaan en de Boelelaan. Voor de Beethovenlaan en de Parnassusweg is de rijsnelheid niet verlaagd. Zouden deze wegen ook worden afgewaardeerd naar 30 km puur, dan levert dit ongeveer 4 dB geluidreductie op de oostgevel van plot T2 op.

- In het onderzoek is uitgegaan dat de gemeentewegen zijn voorzien van het referentiewegdek (DAB). Het toepassen van een stiller wegdek zorgt voor beperkte extra geluidreductie van ongeveer 2 dB. Bij beide plots wordt de standaardwaarde dan nog steeds overschreden. Het toepassen van een stiller wegdek is overigens niet gewenst op kruisingen door de wringende bewegingen van het verkeer.

Overdrachtsmaatregelen

- Het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger is niet goed mogelijk, gezien de stedelijke situatie. De overige (niet-geluidgevoelige) bebouwing in het plan dient deels als afscherming voor de beschouwde gebouwen.

-Schermmaatregelen van beperkte hoogte zijn alleen effectief op de lagere bouwlagen. Op hogere bouwlagen hebben schermen geen geluidreducerende werking. Daarbij is ook geen plaats voor schermen.

Ontvangermaatregelen

De uitwerking van de gebouw- / woninggebonden maatregelen ter plaatse van de gevels waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarden uit het Bkl vraagt om maatwerk. Om die reden is in het omgevingsplan de aanduiding “nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk” opgenomen. Dat betekent dat bij een omgevingsvergunning aanvraag voor gebouw E en T2 dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de toekomstige woningen aanvaardbaar is. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel speelt daarbij een belangrijke rol. Gezien de resultaten van het akoestisch onderzoek zal een aanzienlijk deel van de woningen zonder maatregelen over een geluidluwe gevel beschikken. Waar dat niet het geval is, kan met maatregelen zoals (verhoogde) balkonschermen of loggia’s een geluidluwe gevel worden gecreëerd.

Indirecte akoestische effecten

In het gebied Zuidas vinden naast plan Zudo veel andere ontwikkelingen plaats. Gemeente Amsterdam heeft een verkeersstudie uitgevoerd voor het gebied Zuidas waarin een analyse is opgenomen van het verkeer op de Zuidas en omgeving, rekening houdend met de impact van geplande ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast heeft de gemeente een alternatief 2040 met Mobiliteitsplan onderzocht. De maatregelen in het Mobiliteitsplan leiden tot een geringe afname van het aantal verkeersbewegingen in het gebied Zuidas ten opzichte van de referentiesituatie. Er is dan ook geen sprake van indirecte akoestische effecten op de omgeving als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Gecumuleerd- en gezamenlijk geluid

In het geluidbeleid van Amsterdam is vastgesteld dat het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is wanneer deze niet 3 dB hoger is dan de hoogste grenswaarde. De hoogste grenswaarde is 70 dB (gemeentelijke wegen). Het hoogst gecumuleerde geluid bedraagt 59 dB op plot E en 57 dB op plot T2. Deze waarden zijn lager dan 73 dB en worden daarmee als aanvaardbaar beschouwd. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.54 van het omgevingsplan.

Om de binnenwaarde van 33 dB uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te waarborgen, is het gezamenlijke geluid bepaald. Dit is het geluid van alle geluidbronnen in de omgeving tezamen. In bijlage 3 van het akoestisch onderzoek is de berekening van het gezamenlijke geluid opgenomen. Het maximaal berekende gezamenlijk geluid bedraagt 61 dB. In de Hoofdregeling is opgenomen dat in het kader van de benodigde omgevingsvergunningen het gezamenlijk geluid wordt bepaald en vastgelegd in de omgevingsvergunning.

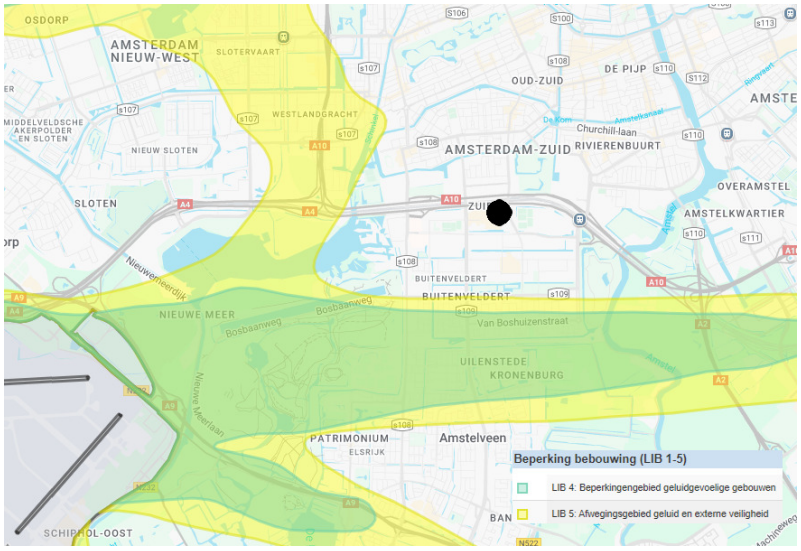
Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Industrielawaai hoeft dan ook niet te worden onderzocht.

Luchtvaartlawaai

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (LIB4), buiten het afwegingsgebied geluid (LIB5) en daarmee ook buiten het gebied waarbinnen op grond van de provinciale omgevingsverordening regels gelden. Figuur 5.16 laat de ligging van de afwegingsgebieden ten opzichte van het besluitgebied zien. Hoewel ook buiten deze beperkingengebieden bewoners enige last van luchtvaartlawaai kunnen ondervinden, zijn de geluidbelastingen niet zodanig hoog dat het schadelijk is voor de gezondheid. Van ernstige slaapverstoring is geen sprake. De geluidbelastingen worden aanvaardbaar geacht. In de planregels zijn geen nadere voorwaarden opgenomen in verband met luchtvaartlawaai.

In de paragraaf ‘Hoogbouw’ wordt nader ingegaan op toetsvlakken met maximale bouwhoogtes en de hoogtebeperkingen in verband met radarzones.



Figuur 5.16 Uitsnede LIB Schiphol met globale ligging plangebied (zwarte stip)

5.6 Trillingen

Paragraaf 5.1.4.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot trillingen. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.6 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Op grond van het tweede lid van artikel 5.83 Besluit kwaliteit leefomgeving moet het omgevingsplan erin voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft daarbij de standaardwaarden waaraan in ieder geval moet worden voldaan.

Aan de instructieregels met betrekking tot trillingen is door middel van algemene regels uitvoering gegeven in hoofdstuk 9 van het omgevingsplan. De standaardwaarden zijn, conform wettelijke instructie, opgenomen in onderdeel 9.2.2.4. Er is geen aanleiding voor het besluitgebied afwijkende waarden vast te stellen.

Net als geluid kunnen trillingen een nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Trillingen hebben effect op de gezondheid en het welzijn (door hinder en slaapverstoring). Ook kunnen trillingen materiële schade aan gebouwen veroorzaken of leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur of specifieke handelingen (bijvoorbeeld bij laboratoria of operatiezalen).

Bekende trillingsbronnen zijn: wegverkeer, railverkeer (trein, maar ook tram en metro) en bedrijfsmatige activiteiten (stansmachines, draaiende motoren, heftrucks, zwaar materieel e.d.).

Met uitzondering van de trillinghinder veroorzaakt ten gevolge van milieubelastende activiteiten van bedrijven zijn er geen wettelijke normen vastgelegd om trillinghinder te beperken. Het wettelijk kader beperkt zich tot de instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waar in het omgevingsplan in ieder geval rekening mee dient te worden gehouden.

Het wettelijk kader laat onverlet dat gemeenten in het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ook in andere gevallen een afweging maken over de verenigbaarheid van activiteiten die trillingen veroorzaken met functies die trillingen ondervinden. Dat kan betekenen dat voldoende afstand wordt gehouden tussen die activiteiten en die functies, of dat er regels worden gesteld over de activiteiten. In aanvulling op het wettelijk kader kan trillinghinder o.a. ten gevolge van doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen in het omgevingsplan worden geregeld.

Hierbij geldt dat rekening houden met trillingen twee kanten op werkt: bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Trillingen ten gevolge van andere activiteiten

In aanvulling op het wettelijk kader kunnen ook regels in het omgevingsplan worden gesteld om trillinghinder te voorkomen of te beperken ten gevolge van andere activiteiten dan (milieubelastende) activiteiten anders dan wonen. Het wettelijk kader in het Bkl laat immers onverlet dat het beginsel van evenwichtige toedeling van functies aan locaties ook in andere gevallen ertoe kan nopen om een afweging ten aanzien van trillingen te maken.

Spoorwegen

Er zijn geen wettelijke normen voor trillinghinder ten gevolge van de activiteit spoorwegen (railverkeer). Wel was op de vaststelling van een tracébesluit voor de aanleg of wijziging van een landelijke spoorweg de Beleidsregel trillinghinder spoor (Stb. 2012, 7532) van toepassing.

Amsterdam heeft ook geen standaardregels opgesteld voor de bescherming van trillingen ten gevolge van de activiteit spoorwegen. Het toepassingsbereik van Hoofdstuk 10 is beperkt in artikel 10.8 van het omgevingsplan. Indien daartoe aanleiding bestaat met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient wel rekening te worden gehouden met trillinghinder ten gevolge van deze activiteit.

Voor spoortrillingen is in 2019 een handreiking opgesteld in opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Uit deze Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen volgt onder meer dat de gebruikelijk gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder door spoor wordt getoetst, een zone is tot 100 meter van het spoor. Wanneer klachten, bodemopbouw en/of het treinbeeld daartoe aanleiding geven moet een zone van 250 meter worden aangehouden.

De afstand van 100 meter van trillinggevoelige gebouwen tot een spoorweg wordt in principe ook in Amsterdam aangehouden voor de afweging of nader trilling onderzoek noodzakelijk is. Met een dergelijk onderzoek kan, op basis van de eerdergenoemde SBR-richtlijn deel B ‘hinder voor personen in gebouwen’, een oordeel gegeven worden over de aanvaardbaarheid van de functie op de betreffende locatie.

Met de wijziging van het omgevingsplan worden geen trillingsveroorzakende activiteiten toegestaan waarop de regels uit subparagraaf 9.2.2.4 (trillingen) van het omgevingsplan van toepassing zijn. Wel worden er trillinggevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, waaronder woningen. In de omgeving van het besluitgebied vinden er geen activiteiten plaats waarop de regels uit de voorgenoemde subparagraaf van toepassing zijn. De regels zijn (onder andere) niet van toepassing op het verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen of op bouwwerkzaamheden.

Ten noorden van de planlocatie ligt een spoorbundel waarover metro en treinen rijden die mogelijk trillinghinder veroorzaken. Om een beeld te krijgen van de mogelijke consequenties voor het omgevingsplan is een quickscan uitgevoerd Bijlage 11 Quick scan trillingen. De streefwaarden voor trillingen zijn voor gebouwen met een woonfunctie lager dan voor gebouwen met een kantoor of -bijeenkomstfunctie. Omdat de streefwaarden voor woongebouwen in de nachtperiode ook nog een factor twee lager zijn, zijn de woongebouwen T2 en E van project Zudo maatgevend. In de quickscan is op basis van beschikbare onderzoeken inzicht gegeven in de te verwachten trillingsniveaus. De onderzoeken geven aan dat er op een afstand van het spoor van ten minste 60 meter geen risico’s zijn qua trillingshinder in op palen gefundeerde gebouwen met een gebouwhoogte van ten minste vier à vijf bouwlagen. De onderzoeken geven ook aan dat in hoge gebouwen (> 80 meter) met een betonconstructie op afstanden van meer dan 75 à 80 meter treinpassages niet meer herkenbaar zijn en trillingssterkten op vloerniveau al ruim onder de voelbaarheidsgrens zullen liggen. Woontoren T2 komt op een afstand van ongeveer 130 meter van het dichtstbijzijnde (toekomstige) spoor) en het lagere appartementengebouw E op een afstand van 160 meter. Geconcludeerd wordt dat er voor deze twee gebouwen geen risico is qua trillingshinder vanuit het spoor. Verwachte trillingssterkten zullen onder de voelbaarheidsgrens (Veff = 0,1) liggen en daarmee voldoen aan de SBR-B. De kantoorgebouwen A, B en T3 vormen de eerstelijnsbebouwing gezien vanaf het spoor en deze komen op een rooilijnafstand van ongeveer 60 meter tot het spoor. Deze bouwdelen hebben een hoogte van minimaal 20 meter. Ook in deze gebouwen is er geen risico op trillingshinder en zal er worden voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-B voor kantoorfuncties.

Waar het gaat om trillingen door het vliegverkeer is van belang dat het besluitgebied buiten het LIB-beperkingengebied voor geluid is gelegen. Gezien de hoogte van de vliegbewegingen ter plaatse van het besluitgebied kan relevante trillingshinder ter plaatse van de toekomstige gebouwen op voorhand worden uitgesloten.

Op basis van de resultaten uit de quickscan wordt geconcludeerd dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Onaanvaardbare trillingshinder kan worden uitgesloten. Om die reden zijn in de regels ook geen nadere voorwaarden opgenomen.

5.7 Slagschaduw van windturbines

Paragraaf 5.1.4.4a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over slagschaduw van windturbines. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.7 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Er bevinden zich binnen of in de nabijheid van de deelgebieden geen windturbines. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.8 Bodemkwaliteit

Paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot bodemkwaliteit. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.8 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De instructieregels voor bouwen van gebouwen op bodemgevoelige locaties op verontreinigde bodem verplichten gemeenten met het oog op de gezondheid van aanwezige personen in het omgevingsplan voorwaarden te stellen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de gemeente in het omgevingsplan regels stelt die voorkomen dat er onaanvaardbare gezondheidsrisico's ontstaan.

Paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

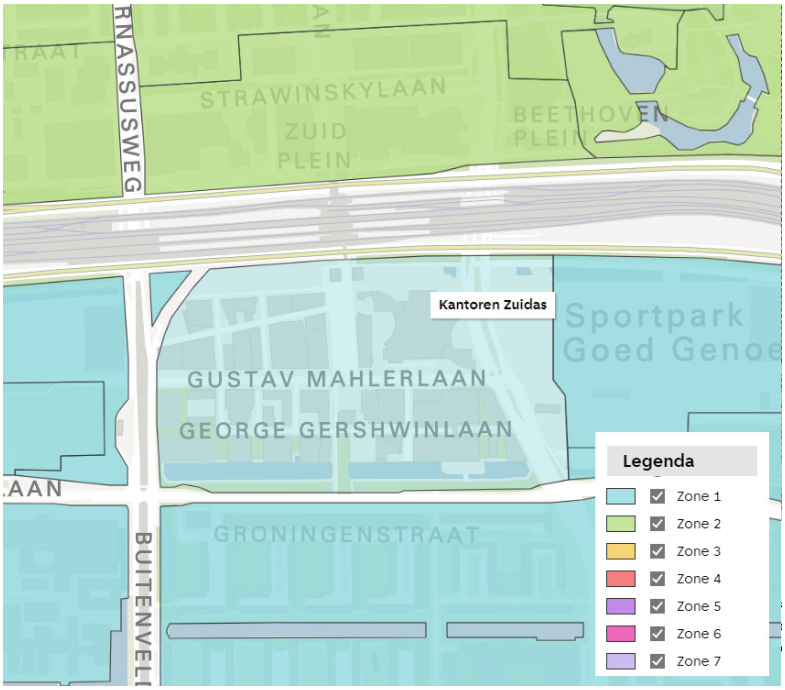
Met onderdeel 4.2.4.4 van de planregels is uitvoering gegeven aan de daarin opgenomen instructieregels. In dat onderdeel zijn beoordelingsregels opgenomen met betrekking tot aanvragen om een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Desalniettemin dient bij de toelating van een bodemgevoelig gebouw aannemelijk zijn dat de vergunning verleend kan worden en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Hiernaast moet ook bij het toestaan van wijziging van het gebruik van bestaande gebouwen of locaties moet aannemelijk zijn dat de bodem geschikt is voor dat nieuwe gebruik.

Daarom moet voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan / verlening van de omgevingsvergunning voor het buitenplanse omgevingsplanactiviteit (al dan niet dossier-) onderzoek worden gedaan naar de bodemkwaliteit in het besluitgebied. Bij een geconstateerde (potentiële) verontreiniging moet in verband met de uitvoerbaarheid van een omgevingsplan tevens in kaart worden gebracht welke maatregelen nodig zijn om het beoogde gebruik van de gronden te kunnen realiseren.

Bodemkwaliteitskaart

Op grond van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit heeft de gemeenteraad de Nota bodembeheer Amsterdam en de daarbij horende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De Nota bodembeheer bevat onder meer het gebiedsspecifiek beleid voor het toepassen van grond en baggerspecie. Dit gebied specifieke beleid en de bijbehorende kaarten maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Op termijn worden deze kaarten en besluiten omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Gemeente Amsterdam beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied binnen zone 1 ligt. Dit zijn locaties met een relatief schone bodem, zie ook figuur 5.17.



Figuur 5.17 Uitsnede bodemkwaliteitkaart Amsterdam

In de hoofdregeling Amsterdam zijn met betrekking tot de bouw van een bodemgevoelig gebouw regels opgenomen. Deze regels bevatten waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw, een vergunningplicht voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en hieraan gekoppelde beoordelingsregels die waarborgen dat sanerende of beschermende maatregelen worden getroffen bij overschrijding van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem en het college van B&W wordt geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende of beschermende maatregelen zijn getroffen.

Paragraaf 5.1.4.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een instructieregel over nazorg. Als een sanering van de bodem is uitgevoerd door het aanbrengen van een afdeklaag (een leeflaag van schone grond of een duurzaam aaneengesloten verhardingslaag) om blootstelling te voorkomen, dan is het voor de bescherming van de gezondheid van belang dat die afdeklaag in stand blijft.

Aan paragraaf 5.1.4.5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving is met algemene regels uitvoering gegeven met onderdeel 9.4.5.1 van het omgevingsplan.

Niet gesprongen explosieven

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of baggerwerkzaamheden.

In Amsterdam wordt de NGE-bodembelastingskaart bijgehouden. NGE staat voor Niet Gesprongen Explosieven. Op deze 'bommenkaart' is te zien waar mogelijk oude vliegtuigbommen (blindgangers) uit WOII in de bodem zitten. Deze informatie is van belang voor het inplannen of uitvoeren van grootschalige (grond)werkzaamheden. Wanneer een gebied als 'verdacht' is aangemerkt is een uitgebreid bodemonderzoek nodig, tenzij de grond sinds 1945 geroerd is of nieuwe grondlagen zijn aangebracht.

Op basis van de 'bommenkaart' van de gemeente Amsterdam zijn er binnen het plangebied geen verdachte locaties aanwezig.

5.9 Geur

Paragraaf 5.1.4.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot geur. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.9 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De instructieregel houdt in dat in een omgevingsplan

wordt rekening gehouden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen en dat een omgevingsplan erin moet voorzien dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

Bij het stellen van regels in een omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties speelt de geurbelasting een rol bij verschillende situaties:
a. de toedeling van functies die geuremitterende activiteiten mogelijk maken in de nabijheid van (bestaande of geplande) geurgevoelige gebouwen;
b. de toedeling van functies die geurgevoelige gebouwen mogelijk maken in de nabijheid van (bestaande of geplande) geuremitterende activiteiten.

Met het wijzigingsbesluit wordt niet voorzien in nieuwe geuremitterende activiteiten of nieuwe geurgevoelige gebouwen met een relevante geurcontour die leiden tot mogelijke geurhinder ter plaatse van het besluitgebied. Onderzoek in het kader van het omgevingsplan is hiervoor dan ook niet aan de orde. Als gevolg van de realisatie van horeca kan lokaal wel sprake zijn van geurhinder. In de basisregeling van de gemeente Amsterdam zijn regels opgenomen om te voorkomen dat onaanvaardbare geurhinder optreedt door de bereiding van voedsel. Door te voldoen aan deze regels worden onaanvaardbare geurhindersituatie voorkomen.

In hoofdstuk 9 (artikelen 9.4, 9.12 en 9.85) en afdeling 22.3 (artikel 22.44) zijn bepalingen opgenomen om een onaanvaardbare geursituatie te voorkomen. Er is geen aanleiding om voor het besluitgebied nadere regels te stellen. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.10 Ladder voor duurzame verstedelijking / stedelijke functies

Paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.10 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Artikel 5.129g regelt dat in het geval in het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, rekening moet worden gehouden met de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling (laddertoets).

Hiermee verband houdend bevat de Omgevingsverordening NH 2022 instructieregels met betrekking tot stedelijke functies. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.2 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. In de verordening zijn in paragraaf 6.2.2 instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, voormalige agrarische bouwpercelen en kleinschalige ontwikkelingen (geen woningbouw) in het werkingsgebied Landelijk Gebied.

Binnen het besluitgebied wordt een functiemix mogelijk gemaakt, die onder meer in uitbreiding van bestaande functies en toevoeging van nieuwe functies voorziet. Voor de laddertoets is de toevoeging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden maatgevend.

De geldende regeling (bestemmingsplan Mahler) gaat uit van de bestemming Kantoor, die kantoor, congresruimten, horeca III, detailhandel en expositieruimten toestaat tot een maximum brutovloeroppervlak voor kantoor (exclusief parkeren) van 75.000 m^2.

Met de wijziging van het omgevingsplan, wordt voor de herontwikkeling een maximum brutovloeroppervlak van 207.500 m^2 (bovengronds) toegestaan. Binnen dat metrage kent het programma woningen (niet gemaximeerd), maximaal 160.226 m^2 bvo kantoren en maximaal 21.000 m^2 bvo voorzieningen (metrages allemaal bovengronds). Gezien deze omvang van het project, moet worden getoetst of het plan voorziet in een actuele behoefte binnen de regio. Deze toetsing is opgenomen in Bijlage 2 Laddertoets en DPO bij deze motivering.

Een belangrijke pijler voor de herontwikkeling, is de rol die Zuidas inneemt binnen de ‘meerkernige ontwikkeling’ die de gemeente Amsterdam nastreeft in haar omgevingsvisie, Omgevingsvisie Amsterdam. Met de meerkernige ontwikkeling kiest Amsterdam voor meer evenwicht in de gemeente en de regio en nieuwe ruimte voor groei en innovatie. Naast de bestaande hoogstedelijke gebieden voor wonen en werken, centrum en Zuidas, zijn nieuwe onderscheidende stedelijke kernen nodig.

Als onderdeel van de meerkernige ontwikkeling wordt op verschillende plekken ingezet op versterking van de betekenis van die plek voor de hele gemeente. Er is hier iets te vinden voor mensen uit de directe omgeving, mensen uit het gebied, de gemeente als geheel en soms ook daarbuiten. Het zijn plekken waar mensen willen zijn, elkaar ontmoeten, ondernemen. Waar werkgelegenheid zich deels concentreert. Het zijn winkel- en uitgaansgebieden, stadsparken en pleinen, waar je kunst en cultuur vindt, waar gesport wordt, en waar onderwijs, onderzoek en zorg te vinden zijn. Ook voorzien veel van deze plekken in wonin-

gen, om bij te dragen in de woningbehoefte (in groter verband) en voor een leefbare functiemix (op lokale schaal).

In de omgevingsvisie zijn verschillende gebieden aangewezen waar deze ontwikkeling gestalte moet krijgen. Dit zijn locaties met de potentie (door de goede bereikbaarheid, het reeds aanwezige voorzieningenaanbod en/of de landschappelijke kwaliteit) om tot stedelijke plek uit te groeien. Soms zijn ze al van grote betekenis voor de gemeente (zoals de Amsterdamse Poort en Zuidas) en gaat het om de uitbreiding van die betekenis.

De verdichting in het besluitgebied sluit aan bij de Omgevingsvisie, Ontwikkelstrategie en de MRA kantorenstrategie, die Zuidas aanwijzen als hoogstedelijke stadskern met een mix van wonen, werken en voorzieningen, en met een blijvend sterke economische functie. De gemeente heeft de ambitie om stationskwartieren, zoals de locatie waarin het besluitgebied zich bevindt, stevig te verdichten. Nieuwe kantoormeters worden volgens de kantorenstrategie toegevoegd op toekomstbestendige locaties nabij Openbaar Vervoer met een (boven)gemiddelde locatiekwaliteit. Zuidas is aangewezen als een van de absolute toplocaties voor onder andere kantoorontwikkeling.

De herontwikkeling, voorziet als gezegd in een gemengd programma dat bestaat uit woningen, kantoren en commerciële voorzieningen.

Voor wat betreft het wonen in de regio Amsterdam is de behoefte van nieuwe c.q. extra woningen evident. Er is een enorme vraag naar woonruimte binnen de regio en vooralsnog zijn er voor de komende tien jaar nog niet genoeg (harde) plannen die in deze behoefte kunnen voorzien (zie ook paragraaf 4.4.3).

In het kantoorsegment blijft er een sterke vraag naar moderne kantoorgebouwen op toplocaties zoals de Zuidas met sterke duurzaamheidsprestaties en met een goede bereikbaarheid (zie ook paragraaf 4.4.2).

Voor de commerciële en maatschappelijke functies die met deze omgevingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt, geldt dat dit een breed scala aan functies betreft. Voor deze functies is een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 21.000 m^2 vastgelegd in dit omgevingsplan. Een mix van commerciële en maatschappelijke functies draagt bij aan de (verdere) ontwikkeling van Zuidas binnen de genoemde ‘meerkernige ontwikkeling’. Ook draagt het bij aan de ambitie om Zuidas door te ontwikkelen van een kantoorgebied naar een gemengde stadswijk.

Bijlage 2 Laddertoets en DPO voorziet als gezegd in de verdere toets aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Daaruit volgt dat er behoefte is aan de met dit plan mogelijk gemaakte mix tussen kantoren, wonen en voorzieningen, die eraan bijdraagt om Zuidas een multifunctionele stadswijk en stadskern te laten worden.

5.11 Cultureel erfgoed en werelderfgoed

5.11.1 Algemeen

Paragraaf 5.1.5.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels met betrekking tot cultureel erfgoed en werelderfgoed. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.11 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Artikel 5.130 bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan in ieder geval regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed.

Besluit tot niet aanwijzen monument

Tijdens de voorbereiding van het Masterplan en dit omgevingsplan, heeft de gemeente een besluitvormingsprocedure doorlopen die betrekking had op het al dan niet aanwijzen van het ABN-AMRO complex als gemeentelijk monument. Erfgoedvereniging Bond Heemschut had daar, gelet op de beoogde herontwikkeling en naar haar oordeel te behouden elementen van de huidige bebouwing, een verzoek toe ingediend.

Op basis van een beoordeling door de Commissie Omgevingskwaliteit, waarin de commissie de selectiecriteria voor monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten heeft beoordeeld, zoals vastgesteld in de Erfgoedverordening, is de gemeente tot het besluit gekomen om het ABN-AMRO complex niet aan te wijzen als gemeentelijk monument.

Borging van kernwaarden

In verband met de mogelijke, cultuurhistorische waarde van het huidige complex, is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door gespecialiseerd bureau Hylkema en is een cultuurhistorische beschrijving opgesteld door Wijnand Galema. Op basis van bureau- en locatieonderzoek hebben zij gekeken naar cultuurhistorische, stedenbouwkundige, architectuurhistorische en bouwhistorische waarden. Beide onderzoeken concluderen dat er geen juridische of architectonische basis is om het ABN Amro complex aan te wijzen als (gemeentelijk) monument. Aanbevolen is om een transformatiekader op te stellen, waarbij kernwaarden van het complex worden beschreven en ook de eventuele borging hiervan. Een transformatiekader betreft geen vast omlijnd begrip, maar ziet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met als doel de fysieke leefomgeving integraal te beschermen en ontwikkelen. De Handreiking voor het opstellen van transformatiekaders van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) is bij de herontwikkeling betrokken maar betreft geen juridische verplichting voor overheden en initiatiefnemers en heeft gediend als inspiratiedocument voor het ontwikkelingsperspectief.

Omdat het hier een gebiedstransformatie betreft (en niet de herontwikkeling van één gebouw) is niet gekozen voor een losstaand transformatiekader. In plaats daarvan zijn de waarden in een dynamisch proces verankerd in verschillende documenten: het Masterplan, het Omgevingsplan c.q. Kwaliteitskader en uiteindelijk de Bouwenvelop (dit laatste als overeengekomen privaatrechtelijke toetsingskader, zie ook paragraaf 3.2).

Het algehele transformatiekader is gebaseerd op het Masterplan en uitgewerkt – indien nodig - in – de regels van de wijzing van het Omgevingsplan gecombineerd met de verbeelding van het Omgevingsplan en/of verbijzonderingen in het Kwaliteitskader. Deze elementen zijn iteratief en in samenhang tot stand gekomen en borgen de als zodanig geïdentificeerde kernwaarden, te weten:

1. Hoogte van de hoogste toren (105m);

2. Dealing room als hart van het complex;

3. Dualiteit in vorm en materiaal;

4. Alzijdigheid en integraliteit.

Vanuit deze kernwaardenindeling volgt uit de navolgende beschrijving dat.de kernwaarden op verschillende niveaus van de vertaalslag terugkomen, te weten:

1. Immateriële waarden (zoals achterliggende ideeën, concepten of typologieën en de associatieve waarden in relatie tot het gebruik of bijzondere gebeurtenissen). Dit omvat hergebruik van concept, gedachten over sferen, routes en overgangen en specials in de planvorming zoals het groene hart/dealing room en het opheffen van de barrière met de rest van het gebied;

2. Materiële waarden (zoals historisch waardevolle substantie, materialen, constructies, afwerking, duurzaamheid). Dit omvat hergebruik van materialen van gevelbekleding en interieur.

3. Structuurwaarden (zoals typologie, ruimtelijkheid, groen, morfologie en stedenbouwkundige structuur). Dit omvat behoud en hergebruik van architectonische of stedenbouwkundige elementen zoals zichtlijnen, rooilijnen en bouwhoogtes en de publieke toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van een eerder hermetisch afgesloten gebied.

Kernwaarden

Hoogste toren

De identiteit en het onderscheidende karakter van het ABN Amro gebouw komt op een zeer karakteristieke manier naar voren in de uitingen van de ‘megalomane’ ambitie van de bankdirectie. Een specifieke uiting en karakteristiek hiervan is de hoogste toren van de Zuidas (Gebouw A). De vorm van de toren is volgens de architecten en de cultuurhistorische analyse hier minder van belang, daar waar de cirkel en vierkant morfologie meer op toeval berusten dan op opzet. De toekomst zal moeten uitwijzen of dit de hoogste toren blijft nu in het naastgelegen gebied Ravel al hogere torens zijn geprojecteerd en ook voor dit gebied een gezamenlijke ambitie bestaat om gebouw T3 hoger te maken. Dit is afhankelijk van het Hoogbouwkader en de beperkingen opgelegd door Schiphol.

Dealing room

De *dealing room* vormt het hart van het complex en bepaalt met haar draaias van vijf graden veel van de overige oriëntaties van het gebouw. Het is van belang dat deze hoekverdraaiing ook in de toekomst afleesbaar blijft, niet per se middels behoud van de bouwmassa maar ook door markering van de plek in het plaveisel. De nieuwe gebouwen kunnen ook de draaias volgen waarmee de vorm als 'negatieve' ruimte blijft bestaan. Omdat het fort (de *dealing room*) zichtbaar wordt door het openbaar maken van het gebied is het belangrijk dat deze historische laag leesbaar blijft.

Door middel van de afzonderlijke bouwvlakken van het omgevingsplan worden de individuele bouwdelen op de contouren van de *dealing room* schuin afgesneden, welke de 5 graden hoekverdraaiing volgt. Zo blijft de vorm van de oorspronkelijke *dealing room* duidelijk zichtbaar in de gebouwvormen. Het complex transformeert van fort naar forum, waarbij het gesloten financiële hart getransformeerd wordt naar een open groen hart. In het groene hart zal door lichtspel of bestrating het oorspronkelijke financiële, nu groene kloppende hart, geaccentueerd worden. Dit wordt opgenomen in het Kwaliteitskader. Ook de doorwaadbaarheid is verankerd in het omgevingsplan. Zie hiervoor de eerdere beschrijvingen in paragraaf 3.2.

Dualiteit in vorm en materiaal

Uit de kernwaardenanalyse is naar voren gekomen dat niet de specifieke gebruikte vormen of gebruikte materialen het belangrijkst zijn voor dit complex, maar juist de dualiteit in vorm, materiaal en kleur, welke min of meer consequent is doorgevoerd. De tweeledigheid die het karakter van de bank symboliseert (ABN en Amro, dynamisch en robuust) is een kernwaarde en kan in de herontwikkeling weer worden ingezet als ontwerpmiddel bij het toepassen van vormen, materialen en kleuren.

In het volledige Masterplan zal gedurende de ontwerpfasen van alle individuele gebouwen nagedacht worden over de dualiteit tussen materialen en vormen. Deze dualiteit komt echter het meest prominent naar voren in de bestaande torens, gebouwen A en D. Voor de ontwikkeling van deze twee gebouwen zal dualiteit, zowel in vorm als materiaal, als uitgangspunt gehanteerd worden, waarbij ook delen mogelijk behouden kunnen blijven.

Het aspect dualiteit is nader beschreven in en geborgd met het Kwaliteitskader, waarin zowel randvoorwaarden zijn opgenomen over de volumeopbouw van torens A en D als de gevelopbouw en -geleding van beide torens. De daarin opgenomen voorwaarden gaan voor de volumeopbouw uit van het handhaven van de rechthoekige vorm van de donkere toren; verspringing tussen de bestaande toren en de nieuwe aanbouw en een intern hoogteverschil van minimaal één bouwlaag. De voorwaarden op het gebied van gevelopbouw en geleding baseren zich op het behoud van de verschijningsvorm van de donkere rechthoekige toren met de dragende rastergevel, verschil in verschijningsvorm van de toegevoegde toren en verschil in materialen tussen de donkere rechthoekige toren en de nieuwe aanbouw.

Alzijdigheid en integraliteit

Het complex heeft een stedenbouwkundige waarde als een alzijdig complex met een dynamische volumeopbouw, waarop de twee diametraal op de hoeken geplaatste torens een accent vormen. Door middel van hoogteverschillen, verspringingen en onderbrekingen wordt het geheel geleed en verlevendigd. Het gebouw, dat een geheel kavel beslaat, en de omringende groenvoorzieningen en pleinen zijn integraal ontworpen.

De alzijdigheid van het complex zal versterkt worden, en beter aansluiten op het stedenbouwkundige weefsel van de Zuidas. Hierbij wordt bestaand en nieuw geïntegreerd waarbij samenhang, verspringen en verschillen tussen de verschillende bouwdelen duidelijk benoemd worden in het Kwaliteitskader. Het integraal ontworpen landschap, zowel op het maaiveld als op gebouwen wordt geborgd in Omgevingsplan en Kwaliteitskader Zudo.

Duurzaamheid

Erfgoed gaat ook steeds meer over duurzaamheid. Het hergebruik van materiaal is vanuit dit perspectief zeer wenselijk. Er wordt onderzocht in hoeverre de materialen van het exterieur en interieur behouden of hergebruikt kunnen worden in het nieuwe gebruik.

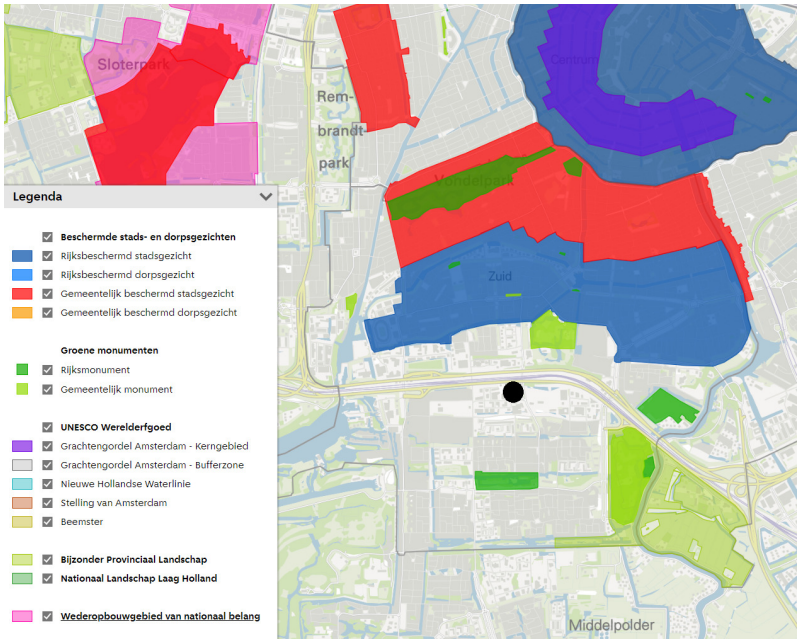
Het Masterplan ziet op een herontwikkeling welke bestaande kernwaarden dient te combineren met de ambities en wensen van de actuele maatschappij. Hierbij dient een constante afweging gemaakt te worden tussen behoud en integratie van deze ambities en wensen, welke op onderdelen kunnen conflicteren. Toekomstbestendigheid betekent ook in sommige gevallen het herzien van de opbouw van het complex.

Voor het Masterplan wordt er voor zowel de materialen van het exterieur en het interieur een uitvoerige analyse en hergebruik plan opgesteld. Tevens wordt beschouwd in hoeverre de hoofdconstructie behouden kan blijven.

De wijziging van het omgevingsplan leidt niet tot aantasting van archeologische of cultuurhistorische waarden met een beschermde status. Verder zijn de kernwaarden van het huidige complex geanalyseerd en komen delen hiervan terug in de herontwikkeling, waarvoor in het omgevingsplan, kwaliteitskader en het Masterplan verschillende waarborgen zijn opgenomen.

5.11.2 Monumenten

Artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van onder meer monumenten, zoals (bouw)werken, tuinen en parken en archeologische monumenten.



Figuur 5.18 Kaart diverse gebieden

In figuur 5.18 volgt dat er in het besluitgebied geen monumenten aanwezig zijn.

5.11.3 Beschermd stads- en dorpsgezicht

Artikel 5.130, tweede lid, onderdeel d, onder 2, bepaalt dat bij het stellen van regels in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen.

Het besluitgebied maakt geen deel uit van een beschermd gezicht. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.11.4 Archeologische verwachtingsgebieden en archeologische monumenten

Artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regelt dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van archeologische monumenten.

In afdeling 6.2 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam is ter uitvoering van deze instructieregel voor bekende en aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten een beschermende regeling opgenomen. Uitgangspunt van de regeling is een verbod behoudens vergunning voor de uitoefening van bepaalde bodemverstorende activiteiten binnen gebieden waarvan bekend is of verwacht wordt dat sprake is van een archeologische vindplaats. Aan de vergunningplicht is een beoordelingsregel gekoppeld, die borgt dat een belangenafweging plaatsvindt.

Het gebied ligt niet binnen een zone met reële of hoge archeologische verwachtingen. Daarover volgde reeds uit het MER 'Zuidas - De Flanken' uit 2011 reeds het volgende:

'Voortbordurend op de uitkomsten van de archeologische onderzoeken is te verwachten dat in ieder geval ten zuiden van de Ringweg A10 voor het overgrote deel een lage verwachting geldt ten aanzien van het voorkomen van archeologische waarden, dan wel dat gebieden vrijgesteld zijn van verder archeologisch onderzoek als gevolg van de werkzaamheden die in het recente verleden hebben plaatsgevonden. Uitzondering hierop vormt het gebied langs de Amstelveenseweg (zowel ten zuiden als ten noorden van de A10), waarlangs in het verleden (vanaf de middeleeuwen) boerderijen en buitens gestaan hebben. In deze gebieden geldt een hoge verwachting ten aanzien van archeologie.'

Dit geeft geen aanleiding om archeologische (verwachtings)waarden in deze wijziging van het omgevingsplan met een regeling te beschermen.

5.11.5 Werelderfgoed

Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregel dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed.

Er bevindt zich geen werelderfgoed in of in de omgeving van het besluitgebied. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.11.6 Provinciale monumenten en provinciaal beschermde structuur

Hiermee verband houdend zijn in paragraaf 6.2.7 van de Omgevingsverordening NH2022 instructieregels opgenomen met betrekking tot provinciale monumenten en provinciaal beschermde structuur. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.7 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Vergunningstelsel voor provinciale monumenten

Een van de instructieregels behelst dat in het omgevingsplan een vergunningenstelsel voor provinciale monumenten moet worden opgenomen. Aan de instructieregel voor een vergunningstelsel voor provinciale monumenten is uitvoering gegeven met afdeling 10.2 van het Omgevingsplan Amsterdam.Er bevinden zich geen provinciale monumenten in of in de nabijheid van het besluitgebied.

Provinciaal beschermde structuur

Ook zijn er instructieregels opgenomen om gemeenten in het omgevingsplan een vergunningplicht te laten opnemen op grond waarvan het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning in een provinciaal beschermde structuur een bouwwerk te slopen. Dat hoeft alleen voor zover in de omgevingsverordening ergens binnen het plangebied een werkingsgebied Cultureel Erfgoed - provinciaal beschermde structuur geldt. Dat is binnen Amsterdam nergens het geval.

5.12 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

Paragraaf 5.1.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het behoud van ruimte voor toekomstige functies. De paragraaf bevat instructieregels met betrekking tot in de Omgevingsregeling aangewezen reserveringsgebieden. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.12 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De reserveringsgebieden zijn aangewezen in de Omgevingsregeling. Binnen Amsterdam zijn alleen reserveringsgebieden aangewezen voor de uitbreiding of aanleg van een autoweg of autosnelweg. Binnen het besluitgebied zijn geen reserveringsgebieden aangewezen. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.13 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

5.13.1 Landsverdediging en nationale veiligheid

In paragraaf 5.1.7.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot landsverdediging en nationale veiligheid. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.13.2 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

In die paragraaf is reeds aangegeven dat in Amsterdam niet aanwezig zijn:
- militaire terreinen of terreinen met een militair object
- onveilige gebieden bij militaire schietbanen
- gebieden waar bouwwerken een militaire zend- en ontvangstinstallatie kunnen verstoren

De daarop van toepassing zijnde instructieregels zijn daarom niet van toepassing. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

Artikel 5.155 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat voor zover een omgevingsplan van toepassing is op gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren, het omgevingsplan niet toelaat dat:
a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijdt.

Zoals aangegeven in paragraaf 9.2.13.2.6 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam ligt een groot deel van Amsterdam binnen de begrenzingzones waarbinnen bouwwerken een radarbeeld zouden kunnen verstoren.

De instructieregel is echter niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Het besluitgebied ligt niet binnen een radarverstoringsgebied voor bouwwerken. Wel ligt het plangebied binnen radarverstoringsgebieden windturbines. Aangezien geen sprake is van de bouw van windturbines, levert dit geen belemmeringen op.

5.13.2 Elektriciteitsvoorziening

Paragraaf 5.1.7.3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving voorziet erin dat voldoende ruimte beschikbaar is voor een adequate infrastructuur in de vorm van vestigingslocaties voor grootschalige elektriciteitsproductie en van hoogspanningsverbindingen. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.13.3 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Grootschalige elektriciteitsopwekking

In artikel 5.157 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen om voldoende ruimte voor grootschalige elektriciteitsopwekking van ten minste 500 MW door elektriciteitscentrales te waarborgen. In artikel 5.156 van het Besluit kwaliteit leefomgeving worden deze locaties aangewezen. De geometrische begrenzing van die locaties zijn vastgelegd in de Omgevingsregeling. Een illustratie van de begrenzing ervan is opgenomen in paragraaf 9.2.13.3.2 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Binnen Amsterdam zijn enkele locaties aangewezen.

Het besluitgebied ligt niet binnen de binnen Amsterdam aangewezen locaties. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

Hoogspanningsverbindingen

Artikel 5.159, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een instructieregel over hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 220 kV. Dit artikel bepaalt dat een omgevingsplan het tracé van een hoogspanningsverbinding dient te bevatten op de locaties die op grond van artikel 5.156, derde lid zijn aangewezen als locatie voor een hoogspanningsverbinding met een spanning van ten minste 220 kV. De geometrische begrenzing van die locaties zijn vastgelegd in de Omgevingsregeling. Binnen Amsterdam zijn enkele locaties aangewezen. Een illustratie van de begrenzing ervan is opgenomen in paragraaf 9.2.13.3.4 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Het besluitgebied ligt niet binnen de binnen in Amsterdam aangewezen locaties. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.13.3 Rijksvaarwegen

Artikel 5.161 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bepaalt dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op een rijksvaarweg of een vrijwaringsgebied als bedoeld in artikel 5.160 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, rekening moet worden gehouden met het belang van het veilig gebruik van de vaarweg. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.13.4 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De geometrische begrenzing van de vrijwaringsgebieden zijn vastgelegd in de Omgevingsregeling. Een illustratie van de begrenzing ervan is opgenomen in paragraaf 9.2.13.4 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Geen van de deelgebieden ligt binnen de binnen Amsterdam aangewezen locaties. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.13.4 Communicatie-, navigatie- en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart

In artikel 5.161a van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen om te voorkomen dat bouwwerken communicatie-, navigatie- en radarapparatuur buiten Schiphol of overige luchthavens van nationale en regionale betekenis verstoren. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.13.5 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De instructieregels zijn niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Het besluitgebied ligt buiten de aangewezen gebieden zoals genoemd in bijlage XVa bij artikel 5.161a van het Bkl.

5.13.5 Landelijke fiets- en wandelroutes

In artikel 5.161b van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een instructieregel opgenomen over landelijke fiets- en wandelroutes. Dit artikel bepaalt dat als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die bepaalde landelijke fiets- en wandelroutes kunnen doorsnijden, het belang van de instandhouding van die fiets- en wandelroutes bij de vaststelling van dat omgevingsplan wordt betrokken. De instructieregel is niet van toepassing op ontwikkelingen die op het moment van inwerkingtreden van deze bepaling al zijn toegestaan op grond van een omgevingsplan of op grond van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (zie artikel 5.149 Besluit kwaliteit leefomgeving).

Deze instructieregel is voor de beoogde ontwikkeling en het betreffende besluitgebied niet relevant. Het besluitgebied ligt buiten de bedoelde routes.

5.13.6 Hyperscale datacentra

Paragraaf 5.1.7.7 bevat instructieregels met betrekking tot hyperscale datacentra. Met dit onderdeel wordt het uitsluitingsgebied hyperscale datacentra aangewezen. Daar zijn geen hyperscale datacentra toegestaan. Onder een hyperscale datacentrum wordt verstaan het exploiteren van een rekencentrum of datacentrum, als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om een bebouwd vloeroppervlakte van meer dan 10 ha en een elektrisch aansluitvermogen van 70 MW of meer. Het uitsluitingsgebied hyperscale datacentra is het grondgebied van Nederland met uitzondering van enkele locaties gelegen in de gemeenten Het Hogeland en Hollands Kroon, waarvan de geometrische begrenzing bij ministeriële regeling is vastgelegd. Dat betekent dat hyperscale datacentra binnen Amsterdam niet kunnen worden toegelaten. In paragraaf 2.3.6, in het bijzonder artikel 2.89, wordt dit geregeld. Hiermee is uitvoering gegeven aan de instructieregel.

5.13.7 Provinciale wegen

Paragraaf 6.2.9 van de Omgevingsverordening NH2022 stelt dat omgevingsplannen die (mede) zien op een provinciale weg geen regels mogen bevatten die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die provinciale weg kunnen belemmeren.

Het wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op gronden met een provinciale weg. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.14 Gebruik van bouwwerken (aanwijzing woningbouwcategorieën)

Paragraaf 5.1.7a van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het gebruik van bouwwerken. Artikel 5.161c van het besluit bepaalt dat een omgevingsplan dat bouwactiviteiten toelaat waarvoor op grond van artikel 13.11, eerste lid, van de wet kosten moeten worden verhaald, voor bepaalde categorieën van woningen regels over te realiseren categorieën woningen kan bevatten. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.14 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De instructieregel is alleen van toepassing op nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan.

De wijziging van dit omgevingsplan voorziet in nieuwe bouw- en gebruiksmogelijheden. Over het te realiseren programma zijn privaatrechtelijk afspraken gemaakt. Op 24 december 2024 heeft de gemeente Amsterdam een Anterieure Overeenkomst (en allonges) met de eigenaar gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over deze (her)ontwikkeling en de kosten. Het Masterplan vormt, samen met de private contracten, de basis voor de wijziging van het omgevingsplan. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over het minimale woonprogramma (met als uitgangspunt 40/40/20), maar ook over de kwaliteit van de openbare ruimte en de mix aan voorzieningen.

5.15 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Paragraaf 5.1.8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels over het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. Artikel 5.162 van het besluit bepaalt dat voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.2.15 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De instructieregel is alleen van toepassing op nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden in het omgevingsplan.

Met de ontwikkeling wordt nieuwe openbare ruimte gecreëerd die aansluit op de omliggende bestaande straten. De nieuwe stadsstraten, boulevards en promenades in het besluitgebied zijn gelegen op het dek van de parkeergarage. Het dek is niet uniform in hoogte, maar verspringt op een aantal locaties. Het ontwerp van de openbare ruimte lost dit op door middel van glooiingen, zitelementen en andere decoratieve elementen. Hellingbanen hebben een maximale hellingshoek van 1:25. Hiermee wordt voorzien in de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor personen met een functiebeperking. De exacte inrichting van de openbare ruimte binnen het project wordt verder uitgewerkt door de ontwikkelaar.

Geen onderdeel van de wijzging van het omgevingsplan, maar wel van de grotere ontwikkeling van het gebied is het transformeren van de Gustav Mahlerlaan naar een wandel- en fietsboulevard. Samen met het invoeren van eenrichtingsverkeer neemt de aanwezigheid van autoverkeer af, wat bijdraagt aan een rustiger, leefbaarder straatbeeld. Samen zorgen deze maatregelen voor een gebied dat beter toegankelijk is voor langzaam verkeer en aantrekkelijker wordt als verblijfsruimte.

De wijziging van dit omgevingsplan maakt de herinrichting van de openbare ruimte binnen het besluitgebied planologisch mogelijk en legt verder geen beperkingen op aan het bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

5.16 De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving

5.16.1 Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen

Artikel 5.163 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een instructieregel over het voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen. Het artikel bepaalt dat in een omgevingsplan dat van toepassing is op de hoofdspoorweginfrastructuur of op een weg in beheer bij het Rijk geen regels worden gesteld die het gebruik, de instandhouding, de verbetering of de vernieuwing van die infrastructuur belemmeren.

Het wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op gronden met hoofdspoorweginfrastructuur of een weg in beheer bij het Rijk. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.16.2 Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's

Artikel 5.164 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat een instructieregel over het voorkomen belemmeringen gebruik en beheer van het lokaal spoor.

Het wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op gronden met een lokale spoorweg. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.17 Duurzame energie en energie-infrastructuur

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening NH 2022 zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot duurzame energie en energie-infrastructuur. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.3 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

In paragraaf 6.2.3.1 van de Omgevingsverordening NH 2022 gaat over het bouwen, opschalen en vervangen van windturbines. In paragraaf 6.2.3.2 van de Omgevingsverordening NH 2022 gaat over het oprichten van een of meer opstellingen voor zonne-energie. In paragraaf 6.2.3.3 van de Omgevingsverordening NH 2022 zijn instructieregels opgenomen die betrekking hebben op de bouw, vervanging of verandering van hoogspanningsstations en over station in het tussenspanningsnet in het landelijk gebied.

Het wijzigingsbesluit voorziet niet in het mogelijk maken van de bedoelde voorzieningen, en deze zijn in de deelgebieden ook niet aanwezig. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

Kabels en leidingen

Bij het toelaten van ruimtelijke ontwikkelingen die bouwactiviteiten met zich mee brengen is het relevant of er kabels en leidingen in het besluitgebied liggen. Hierbij gaat het om overige kabels en leidingen, anders dan een buisleiding met gevaarlijke stoffen of hoogspanningslijnen, dus bijvoorbeeld om water-, elektriciteit- en telecomleidingen.

Er is geen specifieke (milieu)wetgeving die betrekking hebben op het toelaten van gevoelige activiteiten dichtbij deze leidingen met het oog op de bescherming van die gevoelige activiteiten. Er is wel een wet met het doel om beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen, de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon). Gezien het belang van deze leidingen in het functioneren van de economie en maatschappij kan beschadiging economische schade tot gevolg hebben. Daarom is het van belang om bij de uitvoering van dit plan rekening te houden met de ligging van kabels en leidingen en de regels van de Wibon na te leven.

Tot slot kunnen ruimtelijke ontwikkelingen in enkele gevallen aanleiding zijn om de kabels en leidingen te verplaatsen. In dat geval dient bij het wijzigen van het omgevingsplan/ verlenen van de omgevingsvergunning rekening te houden met de hiermee gepaarde kosten (financiële uitvoerbaarheid).

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen sprake van planologisch relevante leidingen zoals hoofdaardgastransportleidingen of waterleidingen met een regionale functie. Bij werkzaamheden in de bodem zal rekening worden gehouden met de aanwezige lokale kabels en leidingen. In het masterplan is als uitgangspunt vastgelegd dat de nieuwe nutsaansluitingen zoveel mogelijk plaatsvinden vanaf de Gustav Mahlerlaan en de Beethovenstraat.

5.18 Land- en tuinbouw

In paragraaf 6.2.4 van de Omgevingsverordening NH 2022 zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot land- en tuinbouw, waarbij de ruimtelijke inpassing van het agrarisch bouwperceel een leidend principe is. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.4 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De betreffende instructieregels zijn niet van toepassing op voorliggende wijziging. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.19 Beschermd landelijk gebied

In paragraaf 6.2.5 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn met betrekking tot landelijk gebied instructieregels opgenomen voor drie algemene regimes:
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Bijzonder provinciaal landschap (BPL)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (UNESCO werelderfgoed)

Daarnaast zijn er instructieregels voor beschermde stiltegebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. De laatste komen niet voor binnen gemeente Amsterdam. Voor een toelichting op de instructieregels

wordt verwezen naar paragraaf 9.3.5 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De betreffende instructieregels zijn niet van toepassing op voorliggende wijziging. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.20 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied

In paragraaf 6.2.6 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn instructieregels opgenomen voor de ruimtelijke inpassing in landelijk gebied. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.6 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De betreffende instructieregels zijn niet van toepassing op voorliggende wijziging. Een nadere beoordeling kan achterwege blijven.

5.21 Klimaatadaptatie

In paragraaf 6.2.8 van de Omgevingsverordening NH2022 zijn instructieregels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie. Voor een toelichting op de instructieregels wordt verwezen naar paragraaf 9.3.6 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De provincie vraagt gemeenten om in omgevingsplannen de risico's ten aanzien van klimaatverandering in beeld te brengen voor nieuwe ontwikkelingen.

Omgevingsvisie Amsterdam 2050 – een menselijke metropool

De omgevingsvisie Amsterdam 2050 stelt dat "Het huidige klimaat meet gemiddeld twintig zomerse dagen in de regio Amsterdam. Dit aantal gaat flink oplopen. Op tropische dagen is de stad een hitte-eiland, tot twaalf graden hoger dan het ommeland. Hittestress kan leiden tot tal van fysieke en geestelijke problemen bij de mens en kan maatschappelijk ontwrichtend zijn. Het doel is om Amsterdam beter bestand te maken tegen hitte."

Strategie klimaatadaptatie Amsterdam en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie

De gemeente en waterschappen zetten zich in om Amsterdam zo goed mogelijk voor te bereiden op het veranderende klimaat. In de Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam zijn het thema, de opgave en de mogelijke oplossingen, beschreven. De vier thema's uit het landelijk Deltaprogramma vormen hierbij het uitgangpunt: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Vervolgens zijn in de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie, vastgesteld mei 2021, concrete activiteiten benoemd. In de Uitvoeringsagenda is onderscheid gemaakt tussen acties op verschillende niveaus, namelijk huis en pand, straat, gebied en wijk, stad en regio en nationaal en internationaal.

Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal

In het collegeakkoord van mei 2018 is vastgelegd dat Amsterdam een wezenlijke bijdrage wil leveren aan het halen van de doelstellingen uit het Klimaatakkoord en heeft de ambitie de uitstoot aan broeikasgassen in Amsterdam ten opzichte van 1990 terug te dringen met 55% in 2030 en 95% in 2050. In vervolg op de totstandkoming van het collegeakkoord is een intensief proces gestart om samen met bewoners, bedrijven en instellingen te onderzoeken hoe de transitie naar een aardgasvrije stad gerealiseerd kan worden. Het resultaat van dit proces is vastgelegd in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (Routekaart). De Routekaart beschrijft de lange termijn visie en strategie op de Amsterdamse energietransitie en de acties voor de korte termijn. De aanpak loopt via vier paden: de gebouwde omgeving, verkeer en vervoer, elektriciteit en haven en industrie.

Regionale Energiestrategie

In vervolg op het Klimaatakkoord onderzoeken de 30 energieregio's in Nederland waar en hoe het best duurzame elektriciteit op land opgewekt kan worden. Ook wordt onderzocht welke warmtebronnen er zijn en hoe deze gebruikt kunnen worden zodat wijken en gebouwen op termijn van het aardgas af kunnen. In de Regionale Energiestrategie (RES) beschrijft elke energieregio de keuzen. De gemeente Amsterdam maakt deel uit van de regio Noord-Holland Zuid.

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2021 het Amsterdams bod vastgesteld waarin een bijdrage wordt geleverd aan de opgave van de energieregio. Het Amsterdams bod wordt verder uitgewerkt in verschillende trajecten en programma's.

Windenergie Amsterdam

In het Amsterdams bod aan de RES-regio zijn zeven voorkeursgebieden voor windenergie naar voren gekomen, daarnaast zijn er reservegebieden en extra reservegebieden aangewezen.

Zonne-energie

Amsterdam streeft naar het realiseren van een opbrengst van 250MW van zonnepanelen op daken. In 2030 zou 50% van het geschikte dakoppervlak benut moeten zijn voor zonne-energie en in 2050 zou al het geschikte dakoppervlak optimaal benut moeten zijn. Naast het benutten van daken, ligt de focus op het plaatsen van zonnepanelen op bijvoorbeeld P&R-locaties en langs bestaande infrastructuur, zoals taluds, geluidschermen en metrostations.

Transitievisie Warmte

Amsterdam heeft de ambitie in 2040 een aardgasvrije stad te zijn. De aanpak hiervoor is beschreven in de Routekaart Amsterdam 2050. De routekaart gaat over de overgang van fossiele energie naar energie uit hernieuwbare bronnen (energietransitie).

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat gemeenten in een transitievisie warmte een realistisch tijdspad vastleggen waarom wijken van het aardgas afgaan. De transitievisie warmte wordt geborgd in het instrumentarium van de Omgevingswet. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 30 september 2020, de transitievisie warmte vastgesteld. Voor elke buurt in Amsterdam is zowel een warmteoplossing als een transitieperiode opgenomen. De maatschappelijke kosten van de energietransitie zijn als een belangrijk aspect meegenomen.

Amsterdam Circulair

In de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025 (vastgesteld door gemeenteraad 2020) heeft Amsterdam de ambitie uitgesproken in 2050 een circulaire stad te zijn. In een circulaire stad worden materialen en grondstoffen hergebruikt, zo wordt voorkomen dat waardevolle materialen als afval verloren gaan. Ook voedselverspilling wordt tegengegaan. Een circulaire economie draagt significant bij aan de vermindering van de wereldwijde CO_2-uitstoot. Tot slot biedt een circulaire economie meer werkgelegenheid. Er zullen weliswaar banen verdwijnen, maar op het gebied van reparatie en de verwerking van grondstoffen komen er netto meer banen bij voor mensen uit alle gelederen van de samenleving.

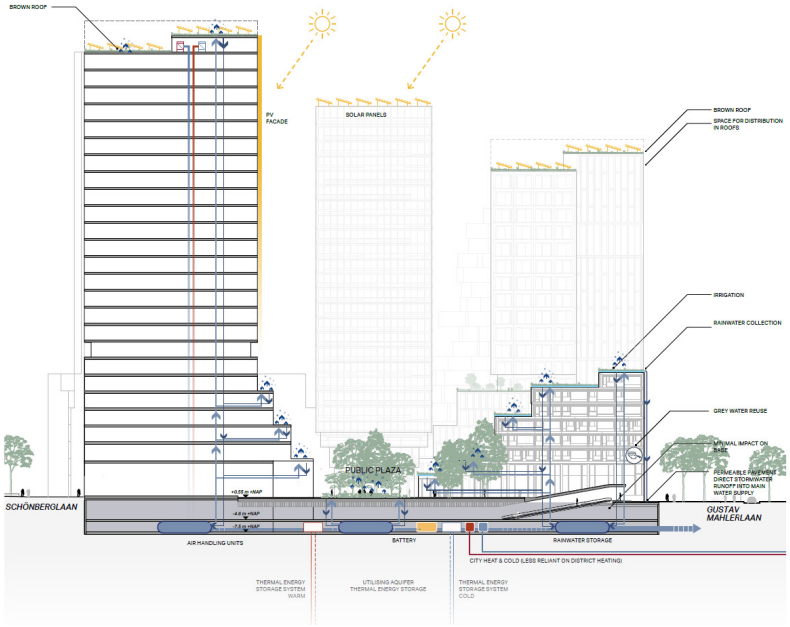
In de Strategie zijn de ambities en actierichtingen beschreven en bevat een plan van aanpak. Er zijn drie geselecteerde waardeketens: voedsel en organische reststromen, consumptiegoederen en gebouwde omgeving. De voortgang van de Strategie wordt gemonitord.

Om de ambities te halen zullen de nodige beleidsinstrumenten ontwikkeld worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan regels in het omgevingsplan, economische instrumenten en voorlichtingscampagnes.

Duurzaamheid

De herontwikkeling van Zudo kent een uitgesproken duurzame ambitie. Het project zet in op circulair bouwen door hergebruik van materialen uit het bestaande complex. Daarnaast wordt gestreefd naar minimaal BENG, met een ambitie richting BREEAM-NL Excellent, Paris Proof (operationeel en/of materiaalgebonden emissies) en uiteindelijk een werkelijk energieneutraal gebouw (WENG). Verder zal vanzelfsprekend op gebouw niveau in alle gevallen invulling moeten worden gegeven aan de minimumeisen zoals die zijn vastgelegd in het Bbl, onder andere waar het gaat het om de milieuprestatie van gebouwen en de eisen die worden gesteld aan de isolatie van daken, gevels en vloeren.

De energievoorziening wordt vormgegeven als een hybride systeem met WKO, stadswarmte en -koude, zonnepanelen op hogere daken en gevels, en een slim microgrid met batterijopslag per gebouw en mogelijkerwijs verbonden tussen alle gebouwen. Hierdoor kan piekbelasting worden verminderd en energie lokaal worden opgewekt, opgeslagen en verdeeld binnen het gebied.



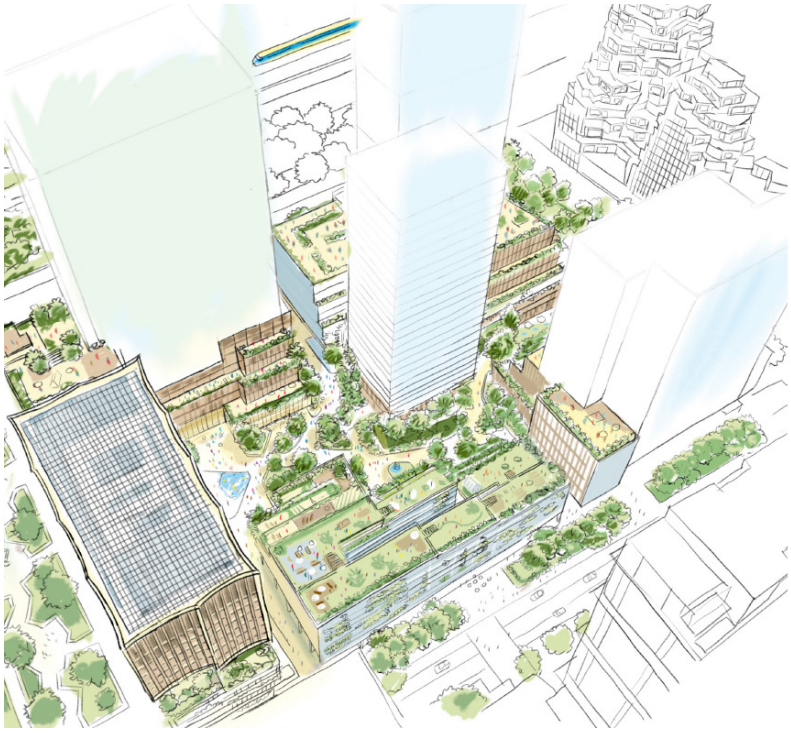
Figuur 5.19 Energieconcept Zudo (bron: Masterplan)

Klimaatadaptatie

Een veranderend klimaat met steeds grotere extremen, zowel nat als droog, vraagt om een veerkrachtige stedelijke omgeving. Een klimaatbestendige aanpak is dan ook een belangrijk aspect bij de stedelijke ontwikkeling in Amsterdam. Voor Zudo vormt het een integraal onderdeel van de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling van Zudo speelt actief in op de toenemende weersextremen door het gebied robuust en regenbestendig in te richten. Het uitgangspunt is om te voldoen aan de eisen van Rainproof Amsterdam. Op daken, terrassen en het maaiveld worden retentiekratten toegepast voor waterberging, aangevuld met dynamische sturing op basis van weersvoorspellingen. In paragraaf 5.3.2 is nader ingegaan op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de waterbergingseisen (en de borging in het omgevingsplan)

In het hart van de locatie, waar ooit de handelsvloer stond, zal een centraal groen park ontstaan, met uitgebreide groenvoorzieningen en uitnodigende openbare ruimtes — een nieuw Groen Hart voor Zuidas (zie artist impression, figuur 5.20). Het hemelwater wordt zoveel mogelijk lokaal hergebruikt voor irrigatie van het groen. Door de aanleg van intensieve beplanting op maaiveld, gevels en daken wordt hittestress beperkt en ontstaat er een veerkrachtige, groene leefomgeving. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan ecologie, biodiversiteit en stedelijke verkoeling (het tegengaan van hittestress).



Figuur 5.20 Artist impression, schetsontwerp Zudo (bron: Masterplan)

Hierboven is ingegaan op de aspecten die van belang zijn met het oog op klimaatverandering. Hieruit blijkt dat een klimaatbestendige aanpak een belangrijk aspect is bij ontwikkeling van Zudo. In artikel 6.75 van de provinciale omgevingsverordening is een instructieregel met een procesmatige verplichting opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie in het omgevingsplan. Een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In ieder geval moet worden ingegaan op: wateroverlast, overstroming, hitte, droogte, waterbeschikbaarheid en verzilting. Ook de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's te voorkomen of te beperken moeten worden beschreven en de afweging die daarbij is gemaakt. Dit wordt gedaan in overleg met het waterschap. Waar het gaat om de in de omgevingsverordening genoemde onderwerpen en de vereiste risicoanalyse is het volgende van belang:

a. Wateroverlast: Bij de herontwikkeling van het gebied wordt actief ingespeeld op de toenemende weersextremen door een robuuste en regenbestendig inrichten. Daarvoor wordt aangesloten bij de uitgangspunten van Amsterdam Rainproof. Op daken, terrassen en het maaiveld worden retentiekratten toegepast voor waterberging, aangevuld met dynamische sturing op basis van weersvoorspellingen (zie ook paragraaf 5.3.2). De waterbergingseisen ten aanzien van hemelwater zijn tevens geborgd in de basisregeling van de gemeente Amsterdam. Voor ondergrondse gebouwen geldt dat deze grondwaterneutraal worden uitgevoerd. In de basisregeling van de gemeente Amsterdam is een regeling opgenomen dat voor ondergrondse gebouwen van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 m een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om inzicht te krijgen in de effecten op de grondwaterhuishouding en om passende mitigerende maatregelen vast te stellen. Er is een eerste analyse uitgevoerd waaruit blijkt dat het vervangen van de kelder binnen het besluitgebied grondwaterneutraal kan worden gerealiseerd (zie Bijlage 5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder). Gezien het voorgaande leidt de beoogde herontwikkeling waar het gaat om wateroverlast niet tot risico's.
b. Overstroming: Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de klimaateffectatlas (www.klimaateffectatlas.nl) blijkt dat de kans op overstroming binnen het besluitgebied 'zeer klein' is. Er is om die reden geen aanleiding om binnen het gebied maatregelen te treffen vanwege overstromingsrisico's.
c. Hitte: Met de herontwikkeling van het gebied is ten opzichte van de huidige situatie sprake van een vergroening. Door de aanleg van beplanting op maaiveld in combinatie met groene gevels en daken wordt hittestress beperkt en ontstaat er een veerkrachtige, groene leefomgeving. Ook de stedenbouwkundige opzet met afzonderlijke gebouwen draagt in positieve zin bij aan dit aspect. De hoge mate van dichtheid in combinatie met het draaien van de zon, maakt dat zon- en schaduwplekken elkaar

tussen de gebouwen zullen afwisselen gedurende de dag. Hittestress vormt om deze reden geen risico.

d. Droogte: Het plan bevat geen elementen die vanuit het oogpunt van verdroging als negatief worden beoordeeld, zoals bijvoorbeeld grondwateronttrekking of het versnellen van de waterafvoer. Het plan gaat juist uit van een vergroening van het gebied en vergroting van het waterbergend vermogen. Droogte vormt om die reden geen risico. Zowel de vergroening (via de koppeling met het Kwaliteitskader Zudo) als de waterbergingseisen zijn geborgd in de regels van het omgevingsplan. Uitgangspunt is dat de hiervoor (onder a) genoemde waterbergingscapaciteit binnen het gebied ook gebruikt kan worden voor de irrigatie. De doelstelling is om enkel uit eigen voorraad te bevloeien, dus zonder het gebruik van schoon drinkwater. De haalbaarheid hiervan wordt nog nader onderzocht.
e. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit: de vergroening binnen het gebied biedt kansen voor het versterken van de biodiversiteit. Rekening houdend met de randvoorwaarden en maatregelen die nodig zijn met het oog op beschermde soorten (in het bijzonder aangetroffen nestlocatie van de slechtvalk, zie paragraaf 6.5) is geen sprake van risico's waar het gaat om natuurinclusiviteit en biodiversiteit.
f. Ecologische en chemische waterkwaliteit: het omgevingsplan biedt geen ruimte voor activiteiten die kunnen leiden tot een verslechtering van de chemische waterkwaliteit. Voor de nieuwbouw worden geen materialen gebruikt die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden. Ten aanzien van uitloogbare materialen zullen de richtlijnen van Waternet/AGV worden gevolgd (geen gebruik van PAK, lood, zink en koper). Doordat de bebouwing in de toekomst zal aansluiten op de rooilijnen van de Zuidas zal het huidige oppervlaktewater hier moeten verdwijnen. Uit de ecologische beoordeling blijkt dat dit niet leidt tot negatieve effecten (zie paragraaf 5.3.2). Risico's op dit punt kunnen dan ook worden uitgesloten

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 6.75 van de Provinciale Omgevingsverordening. Er is geen sprake van relevante klimaatrisico's.

5.22 Wet luchtvaart

De Wet luchtvaart stelt regels aan luchtvaartverkeer. Op grond van die wet worden onder meer ruimtelijke beperkingen gesteld in verband met vliegveiligheid, veiligheid van de omgeving en geluidbelasting. De ruimtelijke beperkingen zijn uitgewerkt in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) en in luchthavenbesluiten van de provincie als het gaat om luchthavens van regionale betekenis. Voor een toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.4.1 van de algemene toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Bij het wijzigen van een omgevingsplan binnen het beperkingengebied van Schiphol wordt aangegeven op welke wijze de regels de Wet luchtvaart en het Luchthavenindelingsbesluit in acht zijn genomen.

Bij het wijzigen van een omgevingsplan binnen het beperkingengebied een luchthaven met een luchthavenbesluit wordt aangegeven op welke wijze de regels de Wet luchtvaart, Besluit burgerluchthavens en het luchthavenbesluit in acht zijn genomen.

Paragraaf 6.2.10 van de Omgevingsverordening NH2022 bepaalt dat de regels in deze afdeling zien op de milieugebruiksruimte en de ruimtelijke indeling van het gebied van en rond de luchthavens van regionale betekenis met luchthavenbesluit ex afdeling 8.3.2 van de Wet luchtvaart.

Het besluitgebied ligt binnen het beperkingengebied van Schiphol, maar buiten de beperkingengebieden van regionale luchthavens.

Voor de deelgebieden geldt dat de toetshoogtes van het LIB in acht genomen moet worden. Er zijn twee toetshoogtes: de algemene of maatgevende toetshoogte (bijlage 4 in samenhang met artikel 2.2.2 LIB) en de toetshoogte in verband met radar (bijlage 4a in samenhang met artikel 2.2.2a LIB).

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden.

Op grond van artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a bij het LIB, objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden, mits uit een positief advies van de ILenT blijkt het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Met een wijziging van het omgevingsplan kan van de maatgevende toetshoogte van het LIB worden afgeweken indien van de minister van Infrastructuur en Waterstaat de verklaring is ontvangen dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft; de zogenoemde verklaring van geen bezwaar (VVGB). Indien (de bouwhoogten van) het omgevingsplan in strijd zijn met de radartoetshoogte, is het vaststellen van het

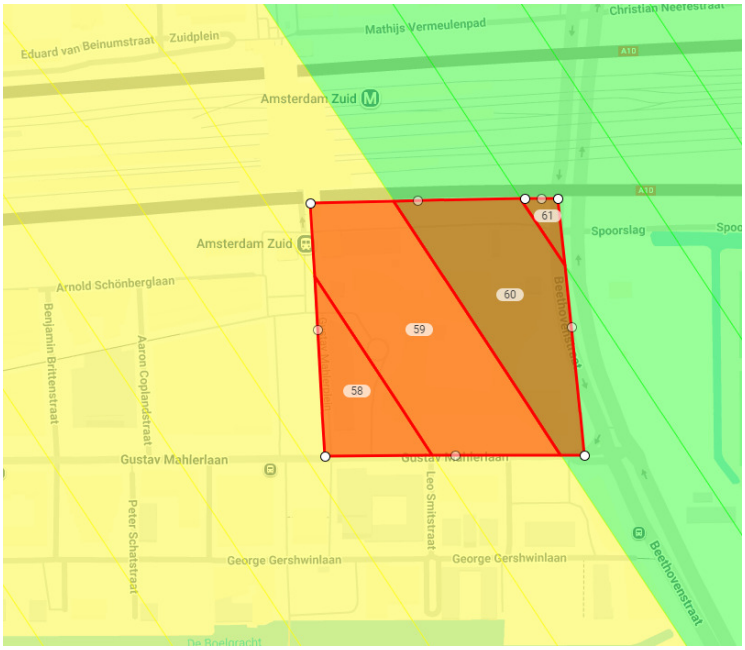
omgevingsplan mogelijk indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILenT) blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Hoogtebeperkingen Schiphol

Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 (maatgevende toetshoogte) en 4a (maatgevende toetshoogte radar) bij het LIB.

Maatgevende toetshoogte

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. In figuur 5.21 is voor het plangebied aangegeven welke maximale hoogtes waar zijn toegestaan, variërend van 58 tot 61 meter + NAP. Dit is inclusief ondergeschikte bouwdelen als technische ruimten en technische installaties.

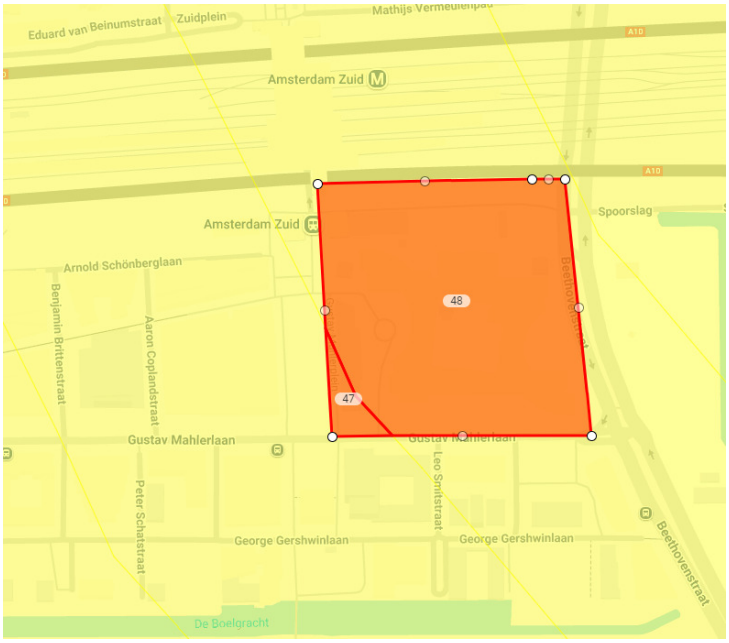


Figuur 5.21 Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende kaart toetshoogte' (Bron: bijlage 4 bij het LIB)

In de wijziging van het omgevingsplan wordt de maximale bouwhoogte per toren vastgelegd. Voor de meeste torens is de maximale bouwhoogte groter dan de maximale hoogtes zoals vastgelegd in het LIB. Voor de hoogste toren (torens A en T3) gaat het om een maximale bouwhoogte van 105 meter (ten opzichte van NAP). In het LIB is bepaald dat indien een object hoger is dan de maximale waarde (maatgevende toetshoogte), dit object zonder verklaring van geen bedenkingen is toegestaan indien het is opgenomen in het Hoogbouwkader Zuidas. De plannen voor de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex zijn voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Uit de verklaring van geen bedenkingen in Bijlage 12 VVGB blijkt dat de ILT geen bezwaren heeft. De hoogtebeperkingen uit het LIB vormen geen belemmering voor de vaststelling en uitvoering van de wijziging van het omgevingsplan.

Toetshoogte i.v.m. radar

Op grond van artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a bij het LIB objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden, mits uit een positief advies van de ILenT blijkt het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.



Figuur 5.22 Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende toetshoogte radar' (Bron: bijlage 4a bij het LIB)

De maximaal toelaatbare bouwhoogte op basis van de toetshoogte in verband met de radar is 48 meter + N.A.P. (zie figuur 5.22). Dit is inclusief ondergeschikte bouwdelen als technische ruimten en technische installaties. De beoogde ontwikkeling voorziet in verschillende gebouwen met een maximum bouwhoogte boven de 48 meter + N.A.P. De maximale bouwhoogte bedraagt 105 meter. In het LIB is bepaald dat indien een object hoger is dan de maximale waarde (maatgevende toetshoogte radar), dit object zonder advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is toegestaan indien het is opgenomen in het Hoogbouwkader Zuidas. De plannen voor de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex zijn voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Uit de VVGB in Bijlage 12 VVGB blijkt dat de ILT geen bezwaren heeft. De hoogtebeperkingen / toetshoogte in verband met radarverstoring uit het LIB vormen geen belemmering voor de vaststelling en uitvoering van de wijziging van het omgevingsplan.

5.23 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt als dat plan het kader vormt voor nader aangewezen projecten. Als het wijzigingsbesluit gebruik bepaalt van kleine gebieden op lokaal niveau of als dat slechts kleine wijzigingen van het omgevingsplan bevat, dan wordt een MER gemaakt als beoordeeld is dat het wijzigingsbesluit aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

De projecten die bovengenoemde verplichtingen ten aanzien van milieueffectrapportage met zich meebrengen, zijn in bijlage V bij het Omgevingsbesluit aangewezen. Ook bij andere dan de aangewezen projecten dient te worden beoordeeld of het wijzigingsbesluit aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

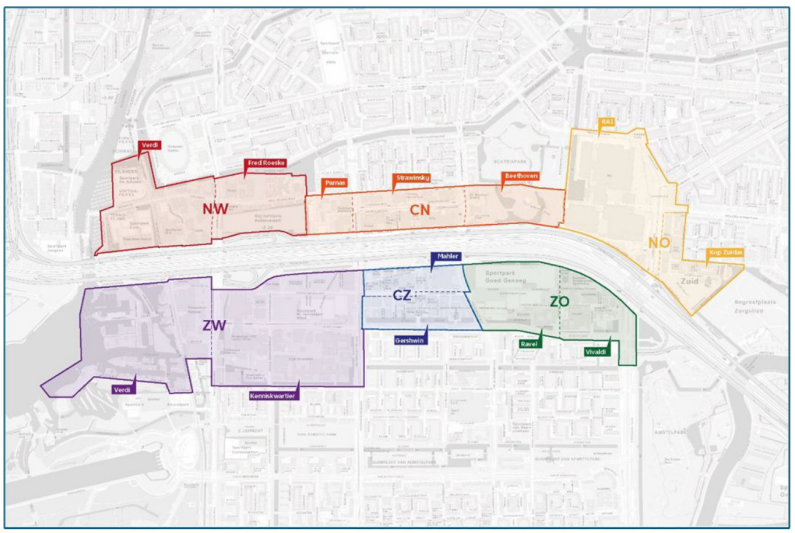
Aanvulling MER Zuidas

Aanleiding en doel

Het besluitgebied is gelegen binnen het plangebied waarvoor in 2011 de milieueffectrapportage (MER) Zuidas De Flanken is opgesteld. In deze MER is een programma met een mix van wonen, kantoren en voorzieningen onderzocht. Daarnaast is gekeken naar de effecten van een alternatief met 85% van het voorgestelde programma en een alternatief met 115% van het voorgestelde programma. Hiermee wordt de bandbreedte van gevolgen van een grotere en kleinere ontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Omdat het programma dat in het oorspronkelijke MER is opgenomen grotendeels is gerealiseerd en het referentiejaar van de MER (2020) inmiddels is gepasseerd is een aanvulling op het MER opgesteld (Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)). In deze actualisatie van het MER Zuidas De Flanken zijn tevens de MER Verdi Zuidas 2019 en MER Vrije Universiteit/ Vrije Universiteit medisch Centrum 2011 meegenomen. Hier is voor gekozen, omdat de deelgebieden binnen Zuidas sinds het opstellen van de voorgaande drie

MER-ren steeds meer met elkaar verweven zijn geraakt. Ontwikkelingen in één deel van Zuidas hebben in toenemende mate ook effecten op andere delen. Deelgebieden kunnen daarom niet los van elkaar gezien en worden derhalve in de Aanvulling MER als één geheel beschouwd.



Figuur 5.23: Plangebied aanvulling MER

De aanvulling MER heeft drie doelen:

a. Het extra vastgoedprogramma wat nu beoogd is in Zuidas en daaraan gerelateerd het Mobiliteitsplan te toetsen op potentiële effecten op de fysieke leefomgeving, hetzij positief hetzij negatief. Bepaalde thema's die in het MER Zuidas de Flanken, MER VU/VUmc en MER Verdi - Zuidas als aandachtspunt zijn benoemd, zijn nog steeds van belang (waaronder verkeer en geluid).
b. De effectbeoordelingen uit 2011 en 2019 na te gaan en te analyseren of en hoe deze effecten zijn opgetreden.
c. Nieuwe thema's in de fysieke leefomgeving (op grond van de Omgevingswet) die in 2011 en 2019 geen plek hadden, nu wel mee te nemen in de effectbeoordelingen.

Alternatieven

In de Aanvulling MER zijn drie alternatieven onderzocht: het alternatief 2040 Basis met de harde en zachte plancapaciteit tot 2040 (vastgoedprogramma waarvoor reeds een publiekrechtelijk besluit en/of een privaatrechtelijke afspraak is) en het alternatief 2040 Hoog waarin ook extra zachte plannen (aanvullend vastgoedprogramma waarvoor nog geen publiekrechtelijk besluit en privaatrechtelijke afspraak is) zijn opgenomen. Daarnaast zijn ook de effecten beschouwd voor het alternatief 2040 Basis inclusief de maatregelen uit het in 2023 vastgestelde Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar: het alternatief 2040 Basis Mobiliteitsplan. In dit mobiliteitsplan zijn maatregelen opgenomen die de effecten van het toenemende verkeer op de leefbaarheid van Zuidas moeten beperken. Het programma per alternatief (Basis en Hoog) is opgenomen in onderstaande tabel.

Sectoren	2040 Autonoom	2040 Basis	% groei t.o.v. autonoom	2040 Hoog	% groei t.o.v. autonoom
Voorzieningen	1.207.753 m²	1.589.000 m²	*132%*	1.589.000 m²	*132%*
Kantoren	1.270.269 m²	1.757.000 m²	*138%*	1.767.000 m²	*139%*
Wonen	382.257 m²	1.066.000 m²	*279%*	1.146.000 m²	*300%*
Totaal	**2.861.279 m²**	**4.412.000 m²**		**4.502.000 m²**	

Beoordelingskader

De Aanvulling MER bouwt voort op de conclusies uit de drie opgestelde milieurapportages (Zuidas: de Flanken (2011), Vrije Universiteit/Vrije Universiteit Medisch Centrum (2011) en Verdi (2019)). Het beoordelingskader voor de Aanvulling MER is dan ook voortgekomen uit de aandachtspunten van deze drie rapporten. Deze zijn aangevuld met beoordelingscriteria die voortkomen uit maatschappelijke trends

(bijvoorbeeld meer aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie) en lokale ontwikkelingen (bijvoorbeeld de ondertunneling van de A10 zuid). Aspecten waarvan in de eerdere drie rapporten is geconcludeerd dat er geen effecten zijn en waarvoor op basis van het voornemen en maatschappelijke ontwikkelingen geen directe aanleiding is, zijn in de Aanvulling MER niet nader onderzocht. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om aspecten zoals bodem, archeologie en hinder tijdens de bouwfase. De navolgende tabel laat zien welke aspecten op basis van de inventarisatie van de eerder opgestelde milieurapportages als relevant voor de Aanvulling MER zijn beschouwd. Voor de onderliggende onderbouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 4 in de aanvulling MER.

Milieuaspect	Relevant voor Aanvulling MER?	Te vinden in...
Verkeer en vervoer	Ja	Hoofdstuk 5
Geluid	Ja	Hoofdstuk 6
Luchtkwaliteit	Ja	Hoofdstuk 7
Gezondheid	Ja	Hoofdstuk 8 – aspect hittestress opgenomen in nieuw hoofdstuk Klimaatadaptatie
Omgevingsveiligheid	Ja	Hoofdstuk 9
Water	Ja	Hoofdstuk 8 – aspecten droogte, waterberging en waterveiligheid opgenomen in nieuw hoofdstuk Klimaatadaptatie
Ecologie	Ja	Hoofdstuk 10 – gebundeld in nieuw hoofdstuk Biodiversiteit en Groen
Cultuurhistorie	Ja	Hoofdstuk 11 – aangeduid als Cultureel erfgoed
Duurzaamheid	Ja	Hoofdstuk 12 – focus op aspecten energie en circulariteit
Bodem	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Landschap	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Archeologie	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Sociale veiligheid	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Ruimtelijke kwaliteit	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Hinder (bouwfase)	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)
Hinder (overig)	Nee	MER Zuidas de Flanken (2011), MER VU/Vumc (2011) en MER Verdi (2019)

Per aspect is in de Aanvulling MER de referentiesituatie beschreven en zijn vervolgens de effecten beoordeeld op basis van een zevenpuntschaal (van - - - naar +++). De per aspect beschreven mogelijke mitigerende maatregelen zijn niet betrokken bij de initiële effectbeoordeling, maar volgen in de paragraaf na de beoordelingen. Op deze manier is goed navolgbaar wat de milieueffecten *sec* zonder mitigerende maatregelen zijn.

Beoordeling	Omschrijving
+ + +	zeer positief
+ +	positief
+	enigszins positief
0	neutraal
-	enigszins negatief
- -	negatief
- - -	zeer negatief

Resultaten en conclusies

De navolgende tabel geeft een samenvattend overzicht van de beoordeling van de verschillende alternatieven. Het planvoornemen leidt vanwege de toevoeging van extra programma, zowel in het alternatief basis als het alternatief hoog, hoofdzakelijk tot licht negatieve effecten in het gebied, onder andere op de thema's luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid, duurzaamheid, klimaatadaptatie, en biodiversiteit en groen. De grootste aandachtspunten zijn de relatief grote verkeerstoename als gevolg van het planvoornemen, de hoogte van de geluidbelasting op nieuwe woningen, alsmede de mogelijkheden voor circulariteit.

Het Mobiliteitsplan bevat meerdere maatregelen die de verkeerssituatie verbeteren, waardoor dit alternatief in de Aanvulling MER Zuidas beter scoort op verkeer en vervoer. Het Mobiliteitsplan Zuidflank is bedoeld voor de totale gebiedsontwikkeling van Zuidas, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het eindbeeld gehaald wordt in 2040. Het Mobiliteitsplan Zuidflank overstijgt daarmee de individuele projecten. Dat betekent dat de maatregelen uit het Mobiliteitsplan niet per definitie noodzakelijk zijn voor elk afzonderlijk ruimtelijk project dat binnen Zuidas ontwikkeld wordt. Per afzonderlijk project zal worden gekeken wat de gevolgen zijn van het project op de bereikbaarheid van Zuidas. Daaruit kan volgen dat een maatregel uit het Mobiliteitsplan Zuidflank noodzakelijk is om die bereikbaarheid te garanderen, maar dat hoeft niet. Naarmate meer projecten worden gerealiseerd, zullen meer en vaker maatregelen nodig zijn. In de Aanvulling MER Zuidas wordt nader ingegaan op de actualisatie van het Mobiliteitsplan Zuidflank en (monitoring) van de te treffen maatregelen.

Op het gebied van geluid zijn diverse geluidsmaatregelen voor handen om de geluidseffecten te beperken (zoals: geluidsafschermende bebouwing van kantoren, niet geluidsluwe gevels en geluidluwe zijde aan

'achterkant' van woning). Op het gebied van circulariteit valt op dat er op Zuidas nog relatief weinig mogelijkheden tot circulair bouwen worden toegepast.

De verdere ontwikkeling van Zuidas biedt kansen om verder te verduurzamen en te investeren in een groene Zuidas, oftewel de biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid te verbeteren. In de aanvulling MER worden diverse mitigerende maatregelen aangedragen die bij kunnen dragen aan het verbeteren van de leefomgeving in Zuidas en omgeving. Daarbij gaat het in sommige gevallen om maatregelen of randvoorwaarden die reeds zijn geborgd in de hoofdregeling van het omgevingsplan (bijvoorbeeld waar het gaat om de aspecten railverkeerslawaai en wegverkeerslawaai). Ook zijn er aspecten waar de mitigerende maatregel is geformuleerd in de vorm van een meer specifiek onderzoek op projectniveau (bijvoorbeeld voor het aspect stikstofdepositie). In de navolgende sectorale hoofdstukken wordt per aspect waar relevant nader ingegaan op de wijze waarop bij de ontwikkeling van Zudo invulling wordt gegeven aan de mitigerende maatregelen uit de Aanvulling MER (en waar nodig de borging van deze maatregelen).

In het MER is een eerste aanzet opgenomen voor de wijze waarop de daadwerkelijk optredende milieugevolgen kunnen worden gemonitord.

Thema	Aspect	Beoordelingscriterium	2040 Basis	2040 Basis Mobiliteits-plan*	2040 Hoog
Verkeer en vervoer	Bereikbaarheid	Mate van bereikbaarheid van de Zuidas via het OV, auto en fiets	0	+	0
	Modal split	De mate waarin de modal split ten gunste van OV en fiets verschuift	0	++	0
	Verkeers-afwikkeling	Impact op de verkeersafwikkeling op de ontsluitingswegen en kruisingen voor auto, fiets en OV	--	-	--
	Verkeersveiligheid	De mate waarin het aantal ongevallen verandert	-	-	-
Geluid	Wegverkeers-lawaai	Bestaande woningen: Verandering in geluidbelasting	+	+	+
		Nieuwe woningen: Hoogte van geluidbelasting	--	--	--
	Spoorweglawaai	Bestaande woningen: Verandering in geluidbelasting	+	+	+
		Nieuwe woningen: Hoogte van geluidbelasting	--	--	--
	Cumulatief geluid	Bestaande woningen: Verandering in cumulatieve geluidbelasting	0	0	0
		Nieuwe woningen: Hoogte van cumulatieve geluidbelasting	--	--	--
Lucht-kwaliteit	Stikstofdioxide (NO_2)	Verandering in concentraties	-	-	-
	Fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$)	Verandering in concentraties	0	0	0
Omgevings veiligheid	Omgevings-veiligheid	De mate waarin veiligheidsrisico's op de A10 en de aardgastransportleidingen worden beoordeeld en beheerst	-	-	-
Cultureel erfgoed	Cultureel erfgoed	De mate van aantasting en/of versterking van cultureel erfgoed	0	0	0
Duurzaam-heid	Energie	De mate van energieverbruik	-	-	-
		Mogelijkheden voor en mate van duurzame energieopwekking	+	+	+
	Circulariteit	De mogelijkheden voor circulair bouwen en het beperken van afval	-	-	--
Klimaat-adaptatie	Hitte	Effecten door stedelijk hitte-eilandeffect (groen en verharding)	-	-	-
	Wateroverlast	Mate waarin wateroverlast als gevolg van piekbuien optreedt	-	-	-
	Droogtestress	Mate waarin droogtestress optreedt	0	0	0
	Waterveiligheid	Kans op overstromingen	-	-	-
Biodiversi-teit en groen	Biodiversiteit	Impact op de biodiversiteit	-	-	-
	Groen	Aandeel groen in het plangebied	-	-	-

5.24 Detailhandel

Provinciaal detailhandelsbeleid

Artikel 6.21, tweed lid van de Provinciale omgevingsverordening bepaalt dat een wijziging omgevingsplan alleen uitbreiding van detailhandel van meer dan 1.500 m2 winkelvloeroppervlak binnen of aansluitend op bestaande winkelgebieden mag maken als wordt gemotiveerd dat dit niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies heeft uitgebracht.

Het detailhandelsbeleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022 (OVNH2022). Deze verordening is in werking getreden gelijk met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De OVNH2022 streeft een concentratie na van winkels in winkelgebieden, wil leegstand voorkomen door nieuwe detailhandelsvestigingen buiten bestaande winkelgebieden alleen toe te staan als dit gemotiveerd niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en staat uitbreiding van bestaande winkelgebieden alleen toe als dit wederom niet leidt tot leegstand in andere winkelgebieden. Bij uitbreiding van bestaande winkelgebieden dient de regionale adviescommissie detailhandel hierover te adviseren.

Nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties wordt alleen toegestaan als het gaat om afhaalpunten voor internethandel, ondergeschikte detailhandel binnen bedrijven, brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als de uitbreiding van volumineuze

detailhandel meer dan 1500 m^2 bedraagt, is dat alleen toegestaan als dat niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden en de regionale adviescommissie detailhandel hierover heeft geadviseerd.

In landelijk gebied is geen nieuwe detailhandel toegestaan, behoudens als dat onderdeel vormt van een nieuw winkelgebied in een grootschalige stads- of dorpsontwikkeling, mits dit niet leidt tot relevante leegstand in bestaande winkelgebieden. Indien de nieuwe detailhandel meer dan 1.500 m^2 bedraagt, moet de regionale adviescommissie detailhandel hierover advies hebben uitgebracht.

Gemeentelijk detailhandelsbeleid 2018-2022 (2018)

Het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad', dat op 20 december 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, geldt voor de periode 2018-2022, of zoveel langer totdat er nieuw beleid is opgesteld, en dient mede ter vervanging van eerder vastgesteld detailhandelsbeleid op stadsdeelniveau dat per 19 maart 2016 is komen te vervallen.

Met het nieuwe beleid wordt ingespeeld op het veranderde consumentengedrag, waardoor er minder behoefte aan winkels is, en de tegelijkertijd plaatsvindende groei van het aantal inwoners en bezoekers. Het nieuwe detailhandelsbeleid houdt rekening met diverse nieuwe ontwikkelingen in het consumentengedrag en het winkelaanbod.

Het detailhandelsbeleid kent twee algemene doelstellingen:

1. Boodschappen dichtbij voor bewoners: met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.

2. Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad: Amsterdam heeft als ambitie om meerdere aantrekkelijke winkelgebieden te hebben. Het betreft hier het echte 'winkelen' voor producten die niet elke dag worden gekocht.

Voor de verschillende in het beleid onderscheiden typen winkelgebieden gelden in heel Amsterdam algemene uitgangspunten. Een van de belangrijkste daarvan is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen ten grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Verder is het voor de overheid efficiënter en duurzamer om een concentratie van winkels te faciliteren met bijvoorbeeld laad- en losplekken voor bevoorrading, voorzieningen voor fietsen et cetera. Het clusteren van detailhandel, en daarmee efficiëntere bevoorrading, draagt indirect bij aan de ambities van Amsterdam voor een schonere luchtkwaliteit.

Amsterdam is onderverdeeld in drie zones: een kernzone, een centrumzone en een stadszone. De zones verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebieden. Naast de stadsbrede beleidslijnen is voor elk van de drie zones een specifieke koers ingezet. De bij de zones behorende algemene opgaven zijn:

a. in de Kernzone: geleiding en spreiding van drukte, aanpak diversiteit, meer belevenis, beperkt nieuwe grootschalige winkels en aandacht voor borging dagelijks aanbod;
b. in de Centrumzone: borging boodschappen in stadsstraten en ruimte voor nieuwe formules en concepten;
c. in de Stadszone: uitrol centrummilieu/transformatie van functies, toekomstbestendig maken van de stadsdeelcentra en aanpak leegstand.

Stadszone

(Nieuw-West, Noord, Zuidoost, Westpoort, Zuid (Buitenveldert),Houthavens, Amstelkwartier, Zuidas, Zeeburgereiland, Oostelijke eilanden, IJburg en de noordelijke IJ-oevers).

De stadszone is een gebied met veel gezichten: hier doemen – in specifieke delen - problemen op met leegstand en verloedering. Tegelijkertijd staat het dynamische gebied aan een vooravond van grootse ontwikkelingen met nieuwe woongebieden en verbeterde verbindingen. Het is zaak om oog te hebben voor zowel de problemen als kansen in deze zone. Voor het aanbod van dagelijkse boodschappen kiest de gemeente er voor de structuur van kansrijke wijkcentra, de wat grotere winkelgebieden, te versterken.

Uitbreiding van supermarkten is mogelijk in toekomstbestendige bestaande wijkcentra en op voorwaarde dat het woon- en leefklimaat aanzienlijk verbetert en/of het draagvlak toeneemt: er komen méér bewoners door woningbouw. In gebieden die meer dan 750 meter af liggen van een supermarkt, wordt mogelijk ruimte geboden aan een gemakssupermarkt van maximaal 300 m^2. Dit geldt overigens overal in de stad. Of er ruimte is voor winkels in gemengde 'stadsstraten', hangt af van de ligging ten opzichte van al bestaande winkelgebieden.

Staanplaatsen en kiosken op straat kunnen in de beginfase van een nieuw woongebied deze ontwikkeling ondersteunen.

Voor de aanloopstraten en winkelgebieden met langdurige winkelleegstand zijn er mogelijkheden voor het omzetten van winkels naar andere publieksgerichte functies zoals horeca, dienstverlening of maatschappelijk functies.

Voor de stadszone gaat de gemeente het aantal en type markten beter afstemmen op elkaar en op de winkelgebieden. Een markt moet versterkend werken op een bestaand winkelgebied en andersom. Staanplaatsen en kiosken kunnen een welkome aanvulling zijn in de wijkcentra op het bestaande aanbod.

In niet-toekomstbestendige winkelgebieden biedt een markt geen meerwaarde en zal de wenselijkheid van nieuwe staanplaatsen en kiosken kritisch beoordeeld worden. De sterkere stadsdeelcentra Osdorpplein, Boven 't Y en Amsterdamse Poort moeten toekomstbestendiger worden gemaakt. De gemeente blijft met pandeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen in gesprek om deze stadsdeelcentra zichtbaar een nieuw elan te geven. Eén van deze centra mag en kan - gezien de marktruimte -doorgroeien tot bijzonder centrum met bovenlokale aantrekkingskracht. Het realiseren van nieuwe winkelcentra of dwaalkwartieren in nieuwe 'hippe' gebieden zoals de Noordelijke IJ-oevers zijn pas bespreekbaar als het winkelgebied Boven 't Y zichtbare stappen heeft gemaakt in vernieuwing. Het algemene uitgangspunt om het winkelaanbod te clusteren in winkelgebieden betekent dat vestiging van nieuwe 'solitaire' winkels buiten de winkelgebieden en stadsstraten uitgesloten is.

Mogelijkheden voor winkelen in ontwikkelgebieden bespreekbaar onder voorwaarden

Verder zijn er ontwikkelgebieden in de stadszone zoals de noordelijke IJ-oevers met de NDSMwerf, het Hamerstraatgebied en de Zuidas waar 'muziek' in zit als hier op termijn meer winkels dan alleen voor de dagelijkse benodigdheden komen. Het zijn gebieden die door een gestuurde ontwikkeling in opkomst zijn en nu al kunnen rekenen op meer bewoners én bezoekers. Nieuwe winkelgebieden met niet-dagelijks aanbod in straten waarbij allerlei soorten winkels een bonte schakering vormen met andere functies zoals werk, vrijetijd en cultuur zouden hier op zich passend kunnen zijn. Dit is bespreekbaar onder de voorwaarde dat het bestaande hoofdwinkelcentrum eerst zichtbare stappen heeft gezet om een toekomstbestendige positie te krijgen. Met zichtbare stappen worden drie elementen in de fasering van een project bedoeld: vergaande planvorming, uitvoering of realisatie. Vergaande planvorming betreft een project- of investeringsbesluit, realisatieovereenkomsten met projectontwikkelaars, een verleende omgevingsvergunning of omgevingsplanwijziging met betrekking tot het gehele projectgebied of een omvangrijk project binnen het projectgebied. Verder is natuurlijk van belang dat er sprake is van toename van het aantal bewoners. Anders is er geen voldoende draagvlak voor de extra winkelmeters. Als nu al wordt gekozen voor ruime uitbreidingsmogelijkheden in deze gebieden, is de verwachting dat de investeringsbereidheid in de stadsdeelcentra achter blijft en het probleem met leegstand en verschraling niet opgelost wordt.

Internetverkopen

In de detailhandel doet zich een afname voor van het winkelaanbod met niet-dagelijkse artikelen als gevolg van de trend van toenemende internetverkopen. Het detailhandelsbeleid benoemt vier typen internetbedrijven en verbindt beleidsuitgangspunten aan elk type.

a. Internetbedrijf dat functioneert als detailhandel: Internetbedrijven met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken (in showroom/uitstalling) en af te rekenen, functioneren in praktijk net zoals detailhandel en worden zowel binnen de woon- als bedrijfsbestemming ontoelaatbaar geacht. Deze vorm van internetwinkels dient zich te vestigen op een locatie waar detailhandel is toegestaan. Er wordt geen omgevingsvergunning verleend voor locaties waarop detailhandel niet is toegestaan.
b. Afhaalpunt internetaankopen: Binnen een woonbestemming zijn afhaalpunten voor internetaankopen beperkt toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie. Vestiging binnen een kantoor- of bedrijfsbestemming is eveneens toelaatbaar.

c. Internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt: Een internetwinkel waar op het woon- of bedrijfsadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft (zoals parkeer- en verkeeroverlast) past binnen de bestemming wonen.
d. Internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie: Deze bedrijven zijn binnen een woonbestemming toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie.

Besluitgebied

Binnen het besluitgebied wordt een mix van functies mogelijk gemaakt, bestaande uit woningen, kantoren en voorzieningen. De uitstraling van het gebied en de mix aan functies draagt bij aan de doorontwikkeling van Zuidas tot een levendige stadswijk. In dat licht is de voorzieningenmix gericht op een mix die hoofdzakelijk publieksgericht is, zowel door de type voorzieningen als door de situering daarvan (hoofdzakelijk op de begane grond).

Zuidas is benoemd als ontwikkelgebied waar 'muziek' in zit als hier op termijn meer winkels dan alleen voor de dagelijkse benodigdheden komen. Hier zijn nieuwe winkelgebieden met niet-dagelijks aanbod in straten waarbij allerlei soorten winkels een bonte schakering vormen met andere functies zoals werk, vrijetijd en cultuur bespreekbaar. Er wordt voldaan aan de voorwaarden die hier aan gesteld worden: voor het bestaande hoofdwinkelcentrum Gelderlandplein is in 2016 een grote transformatie afgerond. Sindsdien is er sprake van een toename van het aantal bewoners in Zuidas en ook de komende jaren wordt een doorontwikkeling van Zuidas met groei van inwoners en bezoekers voorzien. Zoals ook gemotiveerd in paragraaf 5.10 en Bijlage 2 Laddertoets en DPO, volgt hieruit dat er voldoende draagvlak is voor de extra winkelmeters die binnen Zudo mogelijk worden gemaakt. Op het gebied van internetverkoop past met name de verkoop via internet bij functies die op zichzelf aan de levendige functiemix bijdragen. Deze omgevingsplanwijziging speelt hierop in door het opnemen van het gebruiksdoel detailhandel en de mogelijkheid voor beroep en/of bedrijf aan huis. Ook de regels voor ondergeschikte detailhandel bij de functies ambachtelijk bedrijf, consumentgerichte dienstverlening, alcoholvrije horeca en culturele instellingen zijn conform de gemeentelijke hoofdregeling opgenomen.

Internetbedrijven die uitsluitend via internet opereren en waarbij er ter plaatse enkel sprake is van opslag en verzending van goederen, passen niet binnen de definitie van detailhandel en zijn daarmee per definitie niet mogelijk.

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt een functiemix mogelijk die bestaat uit woningen, kantoren en voorzieningen. Het voorzieningenprogramma kent een maximum brutovloeroppervlak van 21.000 m^2. Daarbinnen is ook detailhandel toegestaan, met een eigen maximum (binnen het totale voorzieningenprogramma) van 4.500 m^2.

Onderzocht is of dit aangemerkt moet worden als nieuwe detailhandel, of dat detailhandel in deze omvang reeds mogelijk was op basis van de geldende regeling (bestemmingsplan Mahler). Hoewel in bestemmingsplan Mahler geen maximum metrage is vastgelegd voor de functie detailhandel, waren in dat plan wel de voorwaarden opgenomen dat deze functie (net als enkele andere functies) uitsluitend was toegestaan op de begane grond en bovendien uitsluitend direct grenzend aan de westgevel. Dit maakt dat een reële en aannemelijke invulling met detailhandel, slechts in beperkte zin mogelijk was, waarbij ook het specifieke ontwerp van het gebouw als hoofdkantoor c.q. bankgebouw als een beperkende factor wordt gezien.

Dit maakt dat het detailhandelsprogramma van maximaal 4.500 m^2 bvo als een uitbreiding is aangemerkt.

Gelet op de bestaande planologische mogelijkheden van de locatie is voor de verdere toetsing van artikel 6.21 lid 2 aan de orde. Dat lid heeft immers betrekking op uitbreiding van detailhandel binnen of aansluitend aan een bestand winkelgebied, waarbij een winkelgebied gedefinieerd is als een gebied waar op basis van het huidige omgevingsplan ruimte is voor meerdere detailhandelsvestigingen, al dan niet in combinatie met andere publiekgerichte voorzieningen. Daar is in dit geval, op basis van het zojuist beschreven bestemmingsplan Mahler (onderdeel van omgevingsplan Amsterdam) sprake van.

In Bijlage 2 Laddertoets en DPO bij deze motivering, is verder onderzocht hoe de omvang van detailhandel, zoals maximaal toegestaan binnen Zudo, zich verhoudt tot (het functioneren van) detailhandel in de omgeving en de vraag of er onaanvaardbare leegstand kan ontstaan. Uit die bijlage volgt dat het winkelaanbod in het stadsdeel Zuid in de huidige situatie goed functioneert. Als gevolg van de detailhandelsmogelijkheden binnen Zudo, zijn er geen effecten op omliggende, grote hoofdwinkelcentra te verwachten, waarvan Gelderlandplein de dichtstbijzijnde en de meest relevante is. Gelderlandplein is een goed func-

tionerend, overdekt winkelcentrum met een hoogwaardig voorzieningenaanbod en een ruime opzet met gratis parkeren en dat om die redenen ook aanzien geniet in omliggende Amsterdamse wijken.

Het voorzieningenaanbod in Zuidas als geheel, en Zudo in het bijzonder, is zowel in programma, opzet en bereikbaarheid aanvullend op Gelderlandplein. De voorzieningen in Zuidas zijn gericht op eigen bewoners, kantoorgebruikers en bezoekers. De nadruk ligt op voorzieningen ter ondersteuning van het woon-, werk- en leefklimaat ter vergroting van de levendigheid in het gebied. Tegen die achtergrond blijkt dat de detailhandelsmogelijkheden binnen Zudo, zoals in Bijlage 2 Laddertoets en DPO ook verder onderzocht en gemotiveerd, niet leidt tot onaanvaardbare leegstand elders.

Over het detailhandelsprogramma en de motivering daarvan zoals opgenomen in Bijlage 2 Laddertoets en DPO, is ook advies gevraagd aan de regionale adviescommissie detailhandel. De regionale adviescommissie heeft positie geadviseerd over de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is opgenomen als Bijlage 13 Advies regionale adviescommissie detailhandel bij deze motivering.

6 Overige thema's

6.1 Groenvisie 2020-2050

De Groenvisie 2020-2050 is op 21 december 2020 door de gemeenteraad vastgesteld. De Groenvisie schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe dit zich tussen nu en 2050 verder kan ontwikkelen. Groen is essentieel voor sociaal welzijn, recreatie, klimaatadaptatie (voorkomen hittestress, wateropvang), gezondheid en biodiversiteit. Door de opgave om de stad te verdichten met nieuwe woningbouw, en de opgaves rondom energie en mobiliteit, wordt het drukker in de open ruimte. Tegelijk groeit de behoefte om dichtbij de woning gebruik te maken van een prettige groene ruimte. Gezien het belang van groen, mogen de stedelijke opgaven niet ten koste gaan van de groene ruimte en de kwaliteit daarvan. Waar mogelijk, wordt meer groen gemaakt en het bestaande groen beter benut. Het groen draagt aan zoveel mogelijk opgaven bij. Een groennorm geeft aan hoeveel groen er minimaal in een stad of buurt moet zijn, voor een leefbare omgeving. In 2018 zijn voor het eerst groennormen opgesteld als onderdeel van de “Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen”. Deze worden gebruikt bij nieuwe stedenbouwkundige plannen en daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiksgroen en ecosysteem groen. Op die manier worden nieuwe buurten vanaf de aanleg ingericht op basis van de groennorm. De groennorm geldt echter ook voor bestaande buurten. Op basis van de groennorm wordt het beleid voor nieuw en/of beter groen in de bestaande stad gerealiseerd. De natuur moet een volwaardige plek hebben in de stad. Gestreefd wordt naar een optimale lokale biodiversiteit en natuurwaarden door het natuurinclusief bouwen, ontwerpen, inrichten en beheren van de openbare en private buitenruimten.

De hoofdpunten van de Groenvisie zijn kort samengevat:

a. Groene routes van voordeur tot landschap: In 10 minuten wandel je naar een park, in 15 minuten fiets je naar het landschap;
b. Groen tenzij: Waar het kan vervangen we verharding door groen voor een prettige, gezonde en natuurlijke leefomgeving met ruimte;
c. Gezonde straat- en pleinbomen: We planten bomen die groot en oud kunnen worden;
d. Openbaar en toegankelijk groen: Volkstuinparken, sportparken en schooltuinen worden toegankelijker voor meer mensen;
e. Samenwerken: Het aanleggen en beheren van groen doen we samen met bewoners, organisaties en bedrijven;
f. Meer biodiversiteit: Door natuurinclusief te bouwen, te ontwerpen, in te richten en te beheren;
g. Parkconciërges: In elk park is een parkconciërge, aanspreekbaar voor vragen van bewoners en bezoekers;
h. Groen is gevarieerd: In het groen is voor ieder wat wils. Zo heeft bijvoorbeeld elk stadspark een eigen karakter;
i. Nieuw bos en parken: Er komt een nieuw stadsbos en er komen nieuwe stadsparken;
j. Landschapsparken: In het landschap direct om de stad creëren we ruigere natuur, voedselbossen en meer mogelijkheden voor bewegen.

Betekenis voor voorliggend besluit

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan meer groen binnen het besluitgebied, zowel op maaiveld als aan en op de nieuwbouw. Doordat de herontwikkeling bovendien voorziet in meer toegankelijk van het gebied, kan dit groen ook beter ervaren worden.

6.2 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid auto, OV en fiets

Beleidskader

Beleidskader Mobiliteit 'Verbinden in Verscheidenheid'

De Vervoerregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van veertien gemeenten dat sinds 1 januari 2017 is opgericht als opvolger van stadsregio Amsterdam. De Vervoerregio Amsterdam werkt onder meer aan de verbetering van de bereikbaarheid. Op 31 oktober 2023 heeft de regioraad van de Vervoerregio het nieuwe beleidskader 'Verbinden in Verscheidenheid' vastgesteld.

Het Beleidskader Mobiliteit is het centrale, strategische beleidsdocument van de Vervoerregio Amsterdam. Het geeft de doelen van Vervoerregio Amsterdam weer en geeft richting aan alle activiteiten, uitgaven en de keuzes die de vervoerregio daarbij moeten maken.

Het beleidskader is opgedeeld in twee documenten. Het Beleidskader Mobiliteit deel A: deze visie beschrijft de lange termijnvisie op mobiliteit en bereikbaarheid. In Beleidskader Mobiliteit deel B is de visie dieper uitgewerkt en gaat de vervoerregio in op de keuzes die ze maken.

<u>Het beleidskader Mobiliteit Deel A: visie</u>

De Vervoerregio Amsterdam verbindt veertien gemeenten en samen met deze gemeenten wordt gewerkt aan een regio waar mensen zich prettig en vlot kunnen verplaatsen. Het beleidskader mobiliteit is het centrale, strategische beleidsdocument van de Vervoerregio. Het geeft de doelen weer en geeft richting aan alle activiteiten, uitgaven en de keuzes die de Vervoerregio daarbij moet maken. De Vervoerregio heeft vijf samenhangende doelen:

- *Bereikbaarheid*

Optimale bereikbaarheid voor alle bewoners. De definitie van bereikbaarheid wordt verbreed naar 'de mogelijkheden voor iedereen om binnen redelijke tijd en tegen redelijke kosten en op een prettige en soepele manier de plaatsen te bereiken waar men wil zijn'.

- *Inclusiviteit*

Iedereen moet kunnen meedoen aan maatschappelijke activiteiten, ongeacht leeftijd, fysieke of mentale gesteldheid, sociaaleconomische status of waar diegene vandaan komt.

- *Duurzaamheid*

Er wordt gewerkt aan een CO2-neutraal mobiliteitssysteem, het verminderen van stikstof uitstoot, verminderd grondstoffenverbruik, verminderde invloed van ons mobiliteitssysteem op het milieu, het voorkomen van de verslechtering van de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

- *Verkeersveiligheid*

Het aantal verkeersdoden en ernstig gewonden in het verkeer stijgt. De Vervoerregio Amsterdam wil in 2050 zo dicht mogelijk bij het doel van nul verkeersdoden en ernstig gewonden komen. Door meer op risico's te sturen, is de wens om op korte termijn een trendbreuk te realiseren en de stijging om te zetten in een daling door de aanpassing van de wegen en het gedrag van de verkeersdeelnemer.

- *Gezondheid*

Met de juiste mobiliteitsoplossingen en -keuzes wordt positief bijgedragen aan de fysieke en mentale gezondheid. Dat kan door mensen aan te moedigen meer voor actieve manieren van vervoer (lopen, fietsen) te kiezen. Ook wordt toegewerkt toe naar minder uitstoot van schadelijke stoffen, minder geluid en zo min mogelijk stress.

<u>Het beleidskader Mobiliteit Deel B: uitwerking</u>

Omdat de gebieden binnen de Vervoerregio erg van elkaar verschillen, verschilt de aanpak ook per gebied. Allereerst wordt onderscheid gemaakt tussen vijf gebiedstypen: (A) Metropolitaan centrum stedelijk; (B) Centrum stedelijk; (C) Stedelijk woon-werkgebied; (D) Landelijk wonen en recreëren; en (E) Logistieke kerngebieden. Ieder gebiedstype vraagt om een andere invulling van de mobiliteit volgens het STOMP-

principe. Voor ieder gebiedstype is bepaald welke vervoerswijzen de Vervoerregio wil stimuleren, faciliteren, accepteren of juist ontmoedigen. Hubs zorgen ervoor dat men kan overstappen tussen vervoerswijzen en je zo tussen verschillende typen gebieden kunt verplaatsen.

Er wordt uitgegaan van vijf doelen: bereikbaarheid, inclusiviteit, duurzaamheid, verkeersveiligheid en gezondheid. Daarbij wil de Vervoerregio minder vanuit het systeem denken en meer vanuit de mens en het gebied. Daarvoor wordt gewerkt vanuit vier principes:

- *De mens als startpunt voor comfortabel, veilig en ontspannen reizen.*

Reis- en verkeersgedrag van mensen kan worden beïnvloed met campagnes, onderwijs en andere niet-infrastructurele maatregelen. In de logistiek maken bedrijven keuzes hoe ze hun producten vervoeren en aanbieden. Ook dat is mensenwerk. De Vervoerregio vindt verduurzaming, ruimtebeslag, verkeersveiligheid en efficiëntie belangrijke onderwerpen. Ook prijsprikkels kunnen hierbij worden ingezet.

- *STOMP is de basis (niet-reizen, actief, gedeeld, schoon).*

STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS en privéauto. Bij het STOMP-principe wordt aan de S de meeste prioriteit gegeven, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P. Wanneer het STOMP-principe wordt toegepast, betekent dit automatisch dat de voetganger een belangrijke plek heeft in het mobiliteitssysteem. Het is vanuit leef kwaliteit, gezondheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid belangrijk dat de voetganger de ruimte krijgt die deze verdient.

- *Ieder gebied vraagt om een andere oplossing.*

De Vervoerregio streeft naar goede publieke mobiliteit. Naast bus, tram, metro en trein zijn dat bijvoorbeeld flexibel vervoer, deelfietsen, deelscooters en deelauto's. Dit wordt gedaan om twee redenen: 1) Er wordt gezorgd dat iedereen in de regio de bestemmingen kan bereiken die nodig zijn om het dagelijks leven goed vorm te geven en 2) Het bieden van aantrekkelijke vervoersopties en daarmee de keuzevrijheid vergroten.

- *Mobiliteit en Ruimte versterken elkaar.*

Hoewel de Vervoerregio geen ruimtelijke bevoegdheden heeft vinden we dat de invulling van de mobiliteit start bij een betere ruimtelijke ordening en de inzet op nabijheid. Er wordt in eerste instantie ingezet op vervoerswijzen die dit ondersteunen, zoals lopen en fietsen. De kennis en expertise van de Vervoerregio wordt daarom actief aan gemeenten aangeboden, om tot ruimtelijke keuzes te komen die passen bij het STOMP-principe.

Regionale OV-Visie 2010-2030

De OV-Visie 2010-2030 is samen met gemeenten van de Stadsregio Amsterdam (nu: Vervoerregio Amsterdam), aangrenzende overheden, maatschappelijke organisaties (reizigersverenigingen) en vervoerbedrijven ontwikkeld en op 24 juni 2008 vastgesteld door de Regioraad. Het aanleggen van grootschalige infrastructuur vraagt een lange voorbereidingstijd. Daarom is een visie nodig voor de langere termijn. Op basis van de visie wordt ook een investeringsstrategie gemaakt. Met de visie kunnen juiste en toekomstbestendige keuzes worden gemaakt in de aanleg of aanpassingen van het OV-netwerk in de regio. De ambitie van de OV-visie is om het openbaar vervoer in de vervoerregio Amsterdam te verbeteren en uit te breiden. Dit betekent enerzijds het marktaandeel te vergroten en tegelijkertijd de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer te verbeteren.

Mobiliteitsaanpak Amsterdam 2030: Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar

In de MobiliteitsAanpak Amsterdam 2030: Amsterdam Aantrekkelijk Bereikbaar (MMA 2030) wordt geschetst hoe de gemeente Amsterdam de stad in de toekomst goed bereikbaar wil houden. Amsterdam staat de komende jaren voor de uitdaging om meer bewoners, banen en bezoekers op te vangen. Hierdoor is ook een verder groei van de mobiliteit noodzakelijk. Het openbaar vervoer speelt hierin een belangrijke rol.

De hoofdlijnen van de MMA 2030 zijn:

1. met minder geld gerichter investeren door scherpe keuzes,

2. ruimte maken voor de veranderende mobiliteitsbehoefte en een betere openbare ruimte en

3. gebiedsgerichte aanpak voor centrumgebied, rond de Ring en daarbuiten.

Uitvoeringsagenda Mobiliteit

Behorend bij de MAA 2030 is een breed pakket aan maatregelen in stelling gebracht, samengevat in de Uitvoeringsagenda Mobiliteit (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2015).

De speerpunten van de Uitvoeringsagenda Mobiliteit zijn:

a. Meer ruimte in het centrum
b. Betere doorstroming op belangrijke routes
c. Verbinden van de binnenstad met de delen daarbuiten

Beleidskader verkeersnetten

Een van de uitvoeringsprogramma's van de MMA 2030 is het Beleidskader Verkeersnetten (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2018) waarin staat vermeld op welke plekken in de stad de gemeente prioriteit geeft aan voetgangers, fietsers, openbaar vervoer of auto's en welke eisen er worden gesteld aan de infrastructuur.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen Plus- en Hoofdnetten. In de Plusnetten krijgt de betreffende modaliteit (de voetganger, de fiets, het openbaar vervoer of de auto) actief prioriteit. Dit gebeurt met toetswaarden voor de doorstroming (snelheden op trajectniveau) waaraan minimaal voldaan moet worden. In de Hoofdnetten wordt het accent gelegd op het behouden van voldoende capaciteit en kwaliteit, gerelateerd aan de functie(s) die het heeft in het netwerk. De overige straten behoren tot het Basisnet.

Amsterdam maakt ruimte

Meer lucht, meer ruimte en een bereikbare stad. Die ambities heeft Amsterdam met de Agenda Amsterdam Autoluw (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2020). Het hoofddoel van de Agenda Amsterdam Autoluw is een leefbare en toegankelijke stad. Door stapsgewijs autoritten te verminderen, wordt meer ruimte voor lopen, fietsen, OV, groen, voorzieningen, spelen en verblijven gecreëerd. Hiermee draagt de Agenda Amsterdam Autoluw bij aan schonere lucht, minder geluidsoverlast en een inclusieve stand voor nu, straks en later. De Agenda Amsterdam Autoluw is uitgewerkt in beleidsstukken en rapportages. De laatste voortgangsrapportage dateert van 13 april 2023. Deze rapportage benoemt de voortgang van de maatregelen.

In de openbare ruimte van Amsterdam liggen ongeveer 250.000 autoparkeerplaatsen. Met de Agenda Amsterdam Autoluw kiest Amsterdam ervoor om tot 2025 in drukke gebieden 10.000 parkeerplaatsen weg te halen, om ruimte te scheppen voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, groen en laad- en losvoorzieningen. Aangezien Amsterdam de mobiliteitstransitie wil blijven stimuleren voor meer leefbaarheid in de stad, gaat Amsterdam ook na 2025 door met het verminderen van autoparkeerplaatsen.

Meerjarenplan Fiets 2017-2022

Het Meerjarenplan Fiets 2017- 2022 (vastgesteld door de gemeenteraad op 8 november 2017), volgt de ingezette koers uit de MobiliteitsAanpak Amsterdam (2013), het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit (2015) en het Kader Fietsparkeren (2015). Het sluit aan bij de opgaven uit de Agenda Duurzaamheid (2015), Stad in Balans (2015), Koers 2025 (uit 2016) en de Visie Openbare Ruimte 2017. In het meerjarenplan Fiets 2017-2022 wordt met drie doelstellingen verder gebouwd aan Amsterdam als wereldfietsstad.

<u>Comfortabel doorfietsen</u>

De doelstelling is dat in 2025 ten minste de helft van de fietsroutes op het Plusnet Fiets binnen de Ring A10, ten zuiden van het IJ een minimale breedte heeft van 2,50 meter (begin 2017 is dit 34%).

<u>Gemakkelijk fietsparkeren</u>

Doelstellingen voor hotspots, waar fietsparkeren een knelpunt vormt, is een maximale bezettingsgraad van 85% (nu gemiddeld 90%) van fietsparkeervoorzieningen en een maximale fietsparkeerdruk van 125% in 2025 (nu gemiddeld 195%).

<u>Het nieuwe fietsen</u>

Er wordt gestreefd naar dat er meer wordt gefietst in Nieuw-West, Noord en Zuidoost. Gemiddeld kiezen bewoners van deze stadsdelen voor 27% van hun verplaatsingen de fiets (ATB 2016). Doelstelling is een aandeel van ten minste 35% in 2025.

Mobiliteitsplan Zuidflank duurzaam bereikbaar (2023)

In de Zuidflank vinden tot 2040 grootschalige ontwikkelingen plaats. Het aantal gebruikers (werknemers, studenten, inwoners en bezoekers) is straks anderhalf keer zo groot als nu. Voor de mobiliteit in het gebied betekent dit bijvoorbeeld dat het aantal gebruikers van de OV-knoop Amsterdam Zuid zelfs zal verdubbelen. Om de goede bereikbaarheid die de Zuidflank al kenmerkt, te behouden en op een duurzame manier toekomstbestendig te maken, zijn passende mobiliteitsmaatregelen nodig. Het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar presenteert een integraal pakket aan mobiliteitsmaatregelen dat in lijn is met het mobiliteitsbeleid van gemeente en regio. Dat bestaat uit vier pijlers:

a. Herinrichten van de openbare ruimte om meer ruimte voor verblijven te realiseren en alternatieven voor de auto te verbeteren;
b. Samen met het bedrijfsleven en onderwijsinstellingen stimuleren we werknemers en studenten om buiten de spits te reizen en met de fiets, te voet of met het OV te reizen;
c. Verminderen parkeerruimte;
d. Aandacht voor type programma gebiedsontwikkeling Zuidflank.

In de huidige situatie is er weliswaar vertraging door de drukte, maar kunnen de kruispunten het verkeer over het algemeen afwikkelen zonder dat files andere kruispunten blokkeren. Toch neemt het autoverkeer ook met de voorgestelde maatregelen nog steeds flink toe. Niettemin is de modelverwachting dat kruispunten het verkeer net kunnen blijven afwikkelen. Dit komt door een betere verdeling van het verkeer over het netwerk (meer gebruik van de niet-dominante spitsrichting en betere verdeling over wegen). De restruimte van het netwerk wordt dan dus beter gebruikt. Wel leidt dit tot meer vertraging op meer plekken in het netwerk en tijdens meer momenten op de dag, met name voor autoverkeer. Deze toename van vertraging voor het autoverkeer past binnen het beleid. Een zekere mate van aanwezigheid van autoknelpunten heeft het gewenste effect dat de autogroei wordt getemperd. Het maatregelenpakket zorgt ook voor betere OV-bereikbaarheid. Frequenter OV voor de groeiende OV-reizigersstroom vraagt ook om aanpassingen aan de bus- en tramstations en -infrastructuur. Door meer vrij liggende busbanen bijvoorbeeld kan de reistijd afnemen. Het maatregelenpakket van dit mobiliteitsplan Zuidflank zorgt daarnaast voor een toename van de gebruikskwaliteit van de openbare ruimte. Voetgangers en fietsers kunnen zich comfortabeler en veiliger door het gebied bewegen. Openbare ruimte kan aantrekkelijker worden en geschikt gemaakt voor publieksfuncties (zoals terrassen) en groen (klimaatadaptatie).

Verkeersafwikkeling in het besluitgebied

In het kader van de Aanvulling MER (zie paragraaf 5.23 van deze motivering) zijn verkeersmodelberekeningen uitgevoerd met het Verkeersmodel Amsterdam (VMA versie 5.0). Daarmee wordt inzicht geven in de gevolgen van het extra programma voor de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen en de verkeersafwikkeling op de maatgevende kruispunten binnen het studiegebied. De navolgende tabel geeft inzicht in de onderzochte varianten. Voor een nadere toelichting op de onderliggende uitgangspunten wordt verwezen naar de verkeersstudie die een bijlage vormt bij de Aanvulling MER (zie Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen). Voor Zudo is in de situatie 2040 Autonoom uitgegaan van het bestaande (kantoor)programma. In de situatie 2040 Basis en 2040 Hoog sluiten de uitgangspunten in het verkeersmodel voor Zudo aan bij het programma dat met de wijziging van het omgevingsplan maximaal wordt toegestaan.

	2024	2032	2040 Autonoom	2040 Basis	2040 Hoog	2040 Basis Mobiliteitsplan
Sociaal economische gegevens plangebied	Programma monitor 2024	Programma monitor 2032	Programma monitor 2024	Programma monitor + extra programma	Programma monitor + extra hoog programma	Programma monitor + extra programma (is gelijk aan 2040 Basis)
Infrastructuur	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0 + maatregelen mobiliteitsplan
Beleid	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0	Basis VMA5.0 + maatregelen mobiliteitsplan

Uit de aanvulling op het MER Zuidas (zie paragraaf 5.23 van deze motivering en Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)) blijkt dat de verkeersafwikkeling een aandachtspunt vormt. Daarbij gaat het in het bijzonder om de kruispunten op de belangrijkste gebiedsontsluitende wegen ter hoogte van de aansluitingen met de A10. Deze kruispunten zijn tijdens de spitsperiodes in veel gevallen in de autonome situatie reeds overbelast en een toename van verkeer door het beoogde extra programma kan leiden tot een verdere verslechtering. In de aanvulling op het MER is ook een alternatief onderzocht met de maatregelen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar. Dit alternatief leidt waar het gaat om de gevolgen

voor de verkeersafwikkeling tot een minder negatieve beoordeling, al worden niet alle knelpunten volledig opgelost. Zoals in het voorgaande hoofdstuk (milieueffectrapportage) reeds aangegeven is het Mobiliteitsplan Zuidflank bedoeld voor de totale gebiedsontwikkeling van Zuidas, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het eindbeeld gehaald wordt in 2040. Het Mobiliteitsplan Zuidflank overstijgt daarmee de individuele projecten. Dat betekent dat de maatregelen uit het Mobiliteitsplan niet per definitie noodzakelijk zijn voor elk afzonderlijk ruimtelijk project dat binnen Zuidas ontwikkeld wordt. Per afzonderlijk project zal worden gekeken wat de gevolgen zijn van het project op de bereikbaarheid van Zuidas. Daaruit kan volgen dat een maatregel uit het Mobiliteitsplan Zuidflank noodzakelijk is om die bereikbaarheid te garanderen, maar dat hoeft niet.

In het mobiliteitsplan voor Zudo (Bijlage 7 Mobiliteitsplan Zudo) wordt inzicht gegeven in de verkeersgeneratie van het beoogde maximale programma. Deze verkeersgeneratie wordt mede bepaald door het beschikbare aantal parkeerplaatsen. In de voorgenomen situatie is er thans plek voor 550 parkeerplaatsen. Dat zijn 187 parkeerplaatsen minder dan in de bestaande situatie (737 parkeerplaatsen). In het mobiliteitsplan is de verkeersgeneratie bepaald op basis van het aantal parkeerplaatsen, de verkeersgeneratiekencijfers uit CROW-publicatie 744 en een programma dat uitgaat van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Uit de berekening in het mobiliteitsplan blijkt dat de verkeersgeneratie in de beoogde, toekomstige situatie lager is dan de huidige verkeersgeneratie. Dat geldt zowel voor de verkeergeneratie op een gemiddelde weekdag als voor de verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag en specifiek tijdens de ochtendspits en avondspits.. Dat betekent dat het omgevingsplan niet zal leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling op de maatgevende kruispunten binnen het studiegebied. Verder worden in het mobiliteitsplan voor Zudo verschillende aanvullende maatregelen benoemd om het gebruik van duurzame mobiliteitsvormen te stimuleren en autogebruik te beperken, zoals een mobiliteitsadviseur, gamificatie, deelmobiliteit voor bewoners en werknemers, beheerder fietslobby en reparatiepunt, break-opties autoparkeren, flexzones. Op deze wijze wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit het mobiliteitsplan Zuidas, zonder dat de ontwikkeling van Zudo afhankelijk is van de uitvoering van de maatregelen uit het mobiliteitsplan Zuidas (voor zover het gaat om maatregelen die buiten het besluitgebied worden genomen).

Waar het gaat om de directe aansluiting van het gebied op de omliggende wegen is van belang dat de aansluiting van de in- en uitritten van de parkeervoorziening op deze wegen zodanig zal worden vormgegeven dat het verkeer op een goede manier kan worden afgewikkeld. De in- en uitritten zijn zodanig gesitueerd dat deze niet alleen in huidige situatie goed bereikbaar zijn, maar ook goed aansluiten op het toekomstige éénrichtingscarré (onderdeel van het Mobiliteitsplan Zuidflank).

Verkeersveiligheid

Beleidskader

Uitvoeringsplan 2024 Verkeersveiligheid, 30 km/u, Voetganger en Fiets

Amsterdammers voelen zich in toenemende mate onveilig in het verkeer en de druk op de voet- en fietspaden neemt toe. Deze toenemende drukte vraagt dat de gemeente werk maakt van een veilige, gezonde en ontspannen stad.

Het Uitvoeringsplan 2024 staat niet op zichzelf, maar ligt in het verlengde van vastgesteld beleid, zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (2021). Hierin kiest Amsterdam voor een leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten, spelen en bewegen, die voor iedereen toegankelijk is en met meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Ook onder meer het coalitieakkoord 'Amsterdams Akkoord' (2022), de 'Agenda Amsterdam Autoluw' (2020), de beleidsnotitie 'Amsterdam Veilig en Leefbaar, 30 km/uur in de stad' (2021), het Kader Fietsparkeren (2015) en 'Ruimte voor de Voetganger' (2023) vormen het beleidsmatig fundament onder dit uitvoeringsplan. De Rijksoverheid, IPO, VNG en regio's hebben zich in 2019 gecommitteerd aan het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2030 en bijbehorende ambitie van 0 verkeersslachtoffers in 2050.

Op 19 september 2023 heeft het college van B&W het koersdocument 'Amsterdam maakt ruimte' vastgesteld om richting te geven aan de vormgeving van Amsterdam in de toekomst. Dit koersdocument ziet – onder andere – op zorgvuldig ruimtegebruik in het drukke Amsterdam. De stad groeit snel, om te waarborgen dat Amsterdam schone lucht, groene straten en ruimte voor ontmoeting heeft, moeten de gemeente en haar inwoners nadenken over ruimtegebruik. In dit kader heeft de gemeente op 8 december 2023 de maximumsnelheid van 80 procent van de wegen in Amsterdam aangepast naar maximaal 30 km/u. De gemeente monitort in 2024 wat de effecten hiervan zijn. In de directe omgeving van het besluitgebied kent de Gustav Mahlerlaan een maximumsnelheid van 30 km/h. Op de Parnassusweg, Strawinskylaan en Beethovenstraat bedraagt de maximumsnelheid 50 km/h.

In het Uitvoeringsplan 2024 staan de maatregelen waarin de gemeente in 2024 aan werkt. Dit doet de gemeente Amsterdam aan de hand van drie pijlers:

a. Uitnodigend voor fietsers en voetgangers
b. Veilig en gebruiksvriendelijk netwerk
c. Bewust mobiliteitsgedrag

In samenhang dragen de drie pijlers bij aan een veilige, gezonde en ontspannen stad.

Verkeersveiligheid in het besluitgebied

Het gebied wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Beethovenstraat en Gustav Mahlerlaan. Dat geldt voor alle bewoners, bezoekers en gebruikers van het gebied. Vanaf de entrees rijdt het verkeer naar de ondergrondse parkeervoorziening. Voor de bevoorrading is het gebied bereikbaar vanaf de Beethovenstraat en wordt het verkeer naar de (inpandige) expeditiehof geleid. Het autoverkeer en langzaam verkeer wordt op die manier binnen het besluitgebied volledig van elkaar gescheiden, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Ook het fietsparkeren vindt onder het maaiveld plaats in de gebouwde parkeervoorziening. In het openbaar gebied op maaiveld worden voor het woongemak, wel maaltijdbezorgers en pakketbezorgers (op de fiets) toegestaan. Voor boodschappendiensten zullen opstelplekken aan de Gustav Mahlerlaan of in de ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Met de voorgenoemde uitgangspunten wordt de kans op verkeersongevallen binnen het gebied tot een minimum beperkt.

Parkeren

Beleidskader

Nota Parkeernormen Auto 2017

De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid. Parkeerbeleid heeft invloed op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Dit onder meer vanuit het idee dat minder auto's op straat leidt tot meer ruimte voor voetgangers en fietsen en een aantrekkelijkere openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast willen ondernemers en bewoners ook een bereikbare stad, een stad waar ze hun auto kwijt kunnen en klanten een parkeerplek kunnen vinden. Minder auto's op straat en tegelijkertijd een goede (auto)bereikbaarheid van de stad, het lijken tegenstrijdige doelstellingen.

De gemeenteraad heeft op 8 juni 2017 de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld. Deze Nota is op 29 november 2017 gewijzigd vastgesteld (Gmb, 2017, 229877). In de Nota staan beleidsregels en parkeernormen voor nieuwbouw- en transformatieplannen. Autoparkeernormering helpt om de toekomstige parkeervraag in (ondergrondse) autoparkeergarages op te lossen, door ontwikkelaars te verplichten om bij nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren. Niet voor alle functies geldt een minimumparkeernorm. Op de locaties waar geen minimumparkeernorm geldt en de ontwikkelaar ervoor kiest om geen autoparkeervoorzieningen te realiseren, geldt wel dat bewoners uitgesloten worden van een parkeervergunning voor het parkeren in de openbare ruimte.

De belangrijkste uitgangspunten van de Nota zijn:

a. Er geldt geen minimumparkeernorm voor sociale woningbouw en middeldure huurwoningen.
b. De verplichte minimumparkeernorm voor vrijesectorwoningen is afhankelijk van de woninggrootte (< 30 m2 geldt een norm van 0,1-1 pp per woning, 30-60 m2 geldt een norm van 0,3-1 pp per woning en woningen >60 m2 geldt een norm van 0,6-1 pp per woning).
c. Er geldt in de hele stad een maximumparkeernorm van 1 parkeerplaats per woning.
d. Er geldt alleen een maximumparkeernorm voor kantoren en geen minimumnorm.
e. Voor voorzieningen voorzien de gemeentelijke parkeernoren in maatwerk, gebaseerd op CROW parkeerkencijfers, rekening houdend met een lagere verkeersgeneratie zoals aan de orde in Amsterdam.
f. Bij nieuwbouw wordt geen parkeervergunning aan huurders, kopers en werknemers verleend.

In de 'Nota Parkeernormen Auto' wordt voor parkeernormen onderscheid gemaakt in drie soorten typen locaties: A-, B-, en C-locaties genoemd.

Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018

Op 14 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018 vastgesteld (Gmb 2018, nr. 183048). Met de Nota Parkeernormen fiets en Scooter wordt voorkomen dat Amsterdammers hun fiets of scooter bij nieuwe woningen of voorzieningen in de openbare ruimte moeten stallen en zo een groot beslag leggen op die ruimte. Daarom worden er eisen gesteld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Initiatiefnemers bij nieuwbouw en herontwikkeling moeten in hun plannen voldoende parkeervoorzieningen voor de fiets opnemen. Het vereiste aantal fietsparkeerplekken bepaalt de gemeente aan de hand van parkeernormen, die verschillen per functie en per zone. Deze normen worden vastgelegd in het omgevingsplan.

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter bevat bindende beleidsregels voor fietsers bij niet-woonfuncties. Daarnaast bevat de nota richtlijnen voor het parkeren van scooters bij woningen en niet-woonfuncties, voor fietsparkeervoorzieningen bij woningen en voor de toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen voor fiets en scooter. De richtlijnen zijn niet bindend.

In de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter worden twee verschillende beoordelingssituaties onderscheiden:

a. Nieuwbouw: als een gebouw wordt gebouwd op een perceel zonder bebouwing.
b. Herontwikkeling (c.q. transformatie/bestemmingswijziging): het bestaande gebouw krijgt een andere functie.

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter kent drie zones die verschillen in intensiteit van het fietsgebruik. De indeling is als volgt:

<u>Zone 1 (hoog fietsgebruik):</u>

a. Amsterdam binnen de Ring A10 exclusief Zuidas.
b. Amsterdam-Noord: Overhoeks, Tolhuistuin, Sixhaven en omgeving, IJplein, Hamerkwartier en NDSM-werf en omgeving.

<u>Zone 2 (gemiddeld fietsgebruik):</u>

a. Zuidas en gebied tussen Zuidas en Gelderlandplein.
b. Ringzone West en omgeving station Sloterdijk
c. Amsterdam-Noord: omgeving metrostation Noord en Oud-Noord.
d. Arenapoort-West.
e. Winkelcentra: Boven 't IJ/Buikslotermeerplein,
f. Osdorpplein en omgeving, Gelderlandplein,
g. Bijlmer Centrum en Arenagebied.

<u>Zone 3 (laag fietsgebruik):</u>

a. Overig Amsterdam.

2

Parkeren in het besluitgebied

Autoparkeren

Onderhavig besluitgebied is aangemerkt als A-locatie.

De A-locaties kenmerken zich door een zeer goede OV-bereikbaarheid. Het uitgangspunt van de A-locaties zijn de NS-intercitystations. Het gebied rondom het station geldt als zeer goed bereikbaar. Werknemers van bedrijven gevestigd rondom een intercitystation hebben een goed alternatief voor de auto. Vanuit het perspectief van bewoners is er sprake van hoogwaardig openbaar vervoer (trein en metro) en zijn er veel verbindingen met de rest van de stad. Gedurende de hele dag is er een dienstregeling (ook 's avonds).

Het parkeeraanbod binnen het gebied speelt een belangrijke rol bij het optimaal benutten van de goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, het stimuleren van andere vormen van duurzame mobiliteit en het beperken van het autoverkeer. De huidige parkeergarage biedt na herontwikkeling ruimte voor 550 parkeerplaatsen, daarmee wordt eveneens in lijn gelopen met het Mobiliteitsplan Zuidflank.

Uit de berekening van de parkeerbehoefte in het mobiliteitsplan Zudo blijkt dat de representatieve invulling van het maximale programma dat het omgevingsplan mogelijk maakt, past binnen het beschikbare parkeeraanbod. Uit het mobiliteitsplan Zudo blijkt dat 540 parkeerplaatsen nodig zijn op basis van de vigerende parkeernormen. Tevens worden tien parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's en microcars (Biro's, Opel Rocks-E, Fiat Topolino, etc.). Op de maatgevende zaterdagavond is geen restcapaciteit meer beschikbaar. De totale behoefte van 550 (540 + 10) parkeerplaatsen past binnen het beschikbare parkeeraanbod (550 parkeerplaatsen) zoals vastgelegd in de planregels.

Om bovenstaande te borgen is aan huidige parkeerregeling een extra lid toegevoegd inhoudende dat ter plaatse van deze ontwikkeling maximaal 550 parkeerplaatsen beschikbaar mogen zijn. Bij het beoordelen van omgevingsvergunningen ter uitvoering van deze herontwikkeling wordt niet meer getoetst aan de parkeernormen, maar alleen aan dit maximala aantal.

Fietsparkeren

Onderhavig besluitgebied is aangemerkt als Zone 2 (gemiddelde stallingsnorm fiets). De bijbehorende normen zijn opgenomen in bijlage V bij de basisregeling van de gemeente Amsterdam. Op de eerste verdiepingslaag van de parkeervoorziening zal invulling worden gegeven aan de fietsparkeerbehoefte. Hier wordt een hoogwaardige fietsenstalling gerealiseerd. De toegangen tot deze fietsenstalling zullen strategisch gesitueerd worden aan de Gustav Mahlerlaan en de Beethovenstraat.In aanvulling op de normen voor het fietsparkeren zal ook de eis m.b.t. het scooterparkeren worden toegepast. In het mobiliteitsplan Zudo in bijlage 7 is inzicht gegeven in de fietsparkeerbehoefte en scoorterparkeerbehoefte op basis van het representatieve maximale programma. Op het maatgende moment (werkdag/middag) gaat het om 3.318 fietsparkeerplaatsen en 261 scooterparkeerplaatsen. Binnen de gebouwde parkeervoorziening is er voldoende ruimte om deze aantallen te realiseren.

6.3 Milieuhinder bedrijven

Algemeen kader voor toelating van milieubelastende en milieugevoelige activiteiten

Milieuhinder en milieuruimte i.h.k.v. evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Een kernbegrip van de Omgevingswet is 'milieubelastende activiteit'. Dat is (gelet op bijlage 1 bij de Omgevingswet) een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken (anders dan lozen op een oppervlaktewaterlichaam of op een zuiveringstechnisch werk of wateronttrekking).

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt onder meer in dat:

a. milieuhinder voor gevoelige activiteiten wordt voorkomen of zo veel mogelijk beperkt ('beschermen'); en
b. er voldoende ruimte wordt geboden voor milieubelastende activiteiten ('benutten').

Gelet hierop dient bij het toelaten van nieuwe milieubelastende activiteiten beoordeeld te worden of milieubelasting van die nieuwe activiteiten aanvaardbaar is voor toegelaten (bestaande en mogelijk toe-

komstige) woningen ('aanvaardbaar woon- en leefklimaat') en voor andere milieugevoelige activiteiten. Ook bij het 'hertoelaten' (herbestemmen onder het oude recht) van bestaande milieubelastende activiteiten dient beoordeeld te worden of er nog steeds sprake is van een aanvaardbare situatie.

Ook dient getoetst te worden of een nieuwe milieubelastende activiteit qua benodigde milieuruimte passend is op de locatie. Is de betreffende locatie geschikt voor het vestigen van die activiteit of is de ruimte gereserveerd voor lichtere of zwaardere functies qua milieugebruik? In geval van bestaande activiteiten (bv. bij het hertoelaten van een bestaand bedrijventerrein) wordt ook bekeken of de milieuruimte nog steeds passend is gezien de omgeving. De maatschappij en de economie zijn immers continue in beweging. Daardoor of daartoe kan het karakter van gebieden veranderen of veranderd worden. Bijvoorbeeld doordat leegstaande kantoren worden vervangen door woonruimte. Het in de loop der tijd veranderen van woon- en werkomgeving kan aanleiding geven voor herziening van vestigings- of uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven.

Bij het (her)toelaten van milieugevoelige activiteiten moet ook een afweging plaats vinden. Enerzijds dient beoordeeld te worden of er sprake is van een aanvaardbare woon- of verblijfsklimaat gelet op de toegelaten (aanwezige en mogelijke toekomstige) milieubelastende activiteiten in de omgeving. Anderzijds moet ook afgewogen worden of een nieuwe gevoelige activiteit een aanvaardbare beperking vormt voor de milieu- of gebruiksruimte van milieubelastende activiteiten. Daarbij dient niet alleen de bestaande bedrijfsvoering van bedrijven betrokken te worden maar ook de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor de vestiging van nieuwe (nog niet bestaand, maar toegelaten) activiteiten.

Sommige activiteiten kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn, bijvoorbeeld een school of kinderdagverblijf. In dat geval dienen beide aspecten (effecten omgeving op de school en gevolgen school voor de omgeving) beoordeeld te worden.

Samenhang met regels ter bescherming van het milieu

Dit omgevingsplan (alsmede andere wetgeving, zoals het Besluit activiteiten leefomgeving) bevat milieuregels met het beschermen van het milieu als doel. Op basis van de milieuregels moeten milieubelastende activiteiten alle redelijke maatregelen treffen om gevolgen voor het milieu te voorkomen. Ook als een milieubelastende activiteit volledig voldoet aan de milieuregels, kan het enige hinder naar de omgeving veroorzaken. Teneinde een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen moet daarom vooraf bij het toelaten van milieubelastende activiteiten een afweging plaatsvinden. Zie verder het kader voor geluid door activiteiten in paragraaf 5.5.2.

Bedrijvenregeling

Onderscheid bedrijven en andere milieubelastende activiteiten

Bij de meeste vormen van planologische gebruiksactiviteiten kunnen de milieugevolgen op voorhand goed ingeschat worden en kan de hierboven beschreven afweging gemaakt worden. Bij bedrijven (in een enge zin) is dit anders. Het begrip bedrijf bevat immers een breed scala aan activiteiten gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, verwerken, herstellen, opslaan, verhuren van goederen, alsmede distributie en groothandel. De milieugevolgen van een kledingreparatiebedrijf is dan ook heel anders dan een groot chemisch productiebedrijf of een metaalfabriek. Gelet hierop is voor bedrijven een nadere regeling nodig om te kunnen sturen op de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in verband met het aspect milieuhinder. Deze regeling t.b.v. vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven noemen we de bedrijvenregeling en het wordt hieronder kort beschreven.

Werkwijze bij functiescheiding en functiemenging

De gemeente Amsterdam kent twee ordeningsprincipes om te sturen op de toegestane aard van bedrijfsactiviteiten, te weten functiescheiding en functiemenging.

Onder functiescheiding wordt het ordeningsprincipe verstaan dat milieubelastende activiteiten en gevoelige activiteiten van elkaar gescheiden worden door een afstand aan te houden. Milieubelastende activiteiten met een zwaardere belasting voor de omgeving, worden daarbij op grotere afstand toegestaan van gevoelige activiteiten. Daarbij wordt de in Bijlage IV van dit omgevingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten gehanteerd, waarbij bedrijfsactiviteiten zijn ingeschaald en van een milieucategorie en aan te houden richtafstand zijn voorzien.

Bij functiemenging vindt geen scheiding plaats. In (hoog)stedelijke gebieden is het juist wenselijk omwille van levendigheid en beleving dat de verschillende activiteiten 'door elkaar' zijn toegestaan. Om een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen kan dit echter alleen bij milieubelastende activiteiten met geringe milieugevolgen.

Gelet hierop is in het omgevingsplan een korte lijst opgenomen van bedrijven waarvan op voorhand duidelijk is dat deze in ieder geval geen onaanvaardbare hinder zullen veroorzaken. Andere activiteiten kunnen tevens toegelaten worden als aangetoond wordt dat de betreffende activiteit ook slechts geringe milieugevolgen heeft.

Besluitgebied

De beoogde herontwikkeling beoogt binnen het besluitgebied een levendige mix van functies mogelijk te maken. Deze mix bestaat onder meer uit wonen, kantoren, detailhandel, horeca, een breed scala aan maatschappelijke en culturele voorzieningen en bedrijvigheid. Gezien deze beoogde functiemix en ook gezien de karakteristiek van Zuidas, waar uiteenlopende functies gemengd voorkomen, wordt voor de bedrijvigheid die met deze omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt de systematiek 'functiemenging' toegepast.

Dit betekent dat in de regels van het omgevingsplan voor dit besluitgebied, de bepaling is opgenomen dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan voor zover die overeenkomen met de daarin bepaalde bedrijfsvormen. Dit betreft de bedrijfsvormen die de gemeente Amsterdam in haar basisregels heeft aangewezen als toegestaan binnen een gemengd gebied.

Tevens is een maatwerkvoorschrift opgenomen dat andere bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan, wanneer aangetoond is dat die betreffende bedrijfsactiviteit op de hinderaspecten geur, geluid en stof als vergelijkbaar kan worden aangemerkt met de bedrijfsactiviteiten die in de regeling direct zijn toegestaan. Op deze manier biedt het omgevingsplan enige mate van flexibiliteit.

Conclusie

Het omgevingsplan biedt ruimte voor bedrijfsmatige activiteiten. In de planregels is geborgd dat het alleen gaat om activiteiten met een beperkte milieubelasting die in een gemengd gebied op korte afstand van woningen en andere gevoelige functies inpasbaar zijn. Via de geluidregels en geurregels is daarnaast sectoraal geborgd dat geen onaanvaardbare hindersituaties kunnen ontstaan.

6.4 Lichthinder

Lichthinder is het negatieve effect dat veroorzaakt wordt door kunstmatige verlichting. De hoeveelheid lichthinder is afhankelijk van de aard, intensiteit, duur en plaats van de verlichting. Er is nog weinig duidelijkheid over de zogenoemde effectafstanden. Er zijn wel effecten aan te wijzen die van invloed zijn. Ten eerste vormen de kenmerken van de verlichting (verlichtingsintensiteit bijv.) een variabele. Het tweede aspect is de situatie waarin de verlichting plaatsvindt (transparantie van het landschap bijv.).

Er zijn vier soorten lichthinder te onderscheiden:

a. Lichthinder voor de mens (light trespass): het niet kunnen onttrekken aan kunstmatige verlichting.
b. Lichthinder langs de wegen (glare): licht langs (rijks)wegen kan leiden tot gevaarlijke situaties
c. Verstoring voor de natuur: nachtelijk kunstmatige verlichting kan een (negatief) effect hebben op het gedrag van dieren. Dieren kunnen hun dag- en nachtcyclus aanpassen aan de kunstmatige verlichting. Het kan ook leiden tot desoriëntatie, afstoting of aantrekking.
d. Horizonvervuiling (skyglow): de zichtbaarheid van licht op langere afstanden. De kunstmatige verlichting van sportvelden of landbouwkassen reikt soms ver.

Regelgeving en beleid

Alhoewel Nederland geen overkoepelende wetgeving heeft over lichthinder komt het onderwerp toch terug in verschillende wetten en regelingen.

Net als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ook nu voornamelijk provincies en gemeentes verantwoordelijk voor het reguleren van verlichting en lichthinder.

Bij het vastleggen van regels kunnen overheden gebruik maken van de Richtlijn lichthinder, gebaseerd op de internationale Richtlijn Lichthinder CIE150:2017, van de NVSS. Hierin staan uitgangspunten hoe getoetst kan worden of nieuwe installaties voldoen aan de internationale standaarden. Er is daarnaast

ook een leidraad voor overheden om het beleid voor lichthinder uit te werken. Ook is er een handleiding voor de beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen, opgesteld door Rijkswaterstaat.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van activiteiten die leiden tot mogelijke lichthinder ter plaatse van het besluitgebied. Ook worden er in het besluitgebied geen activiteiten mogelijk gemaakt die leiden tot onaanvaardbare lichthinder.

6.5 Natuur, landschap, flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen en projecten moet rekening worden gehouden met (beschermde) natuurwaarden in de omgeving. Het toegelaten gebruik mag er namelijk niet toe leiden dat hierdoor te beschermen waarden van een bepaald gebied of bepaalde planten- en diersoorten worden aangetast.

Het wijzigen van het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor natuurgebieden waarvoor op grond van nationale of internationale regelgeving of nationaal of gemeentelijk beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Dit noemen we gebiedsbescherming. Deze gebieden hoeven overigens niet in het besluitgebied zelf te liggen. Activiteiten in een besluitgebied kunnen namelijk negatieve gevolgen op een gebied (ver) daarbuiten hebben. Dit wordt externe werking genoemd.

Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen (soortenbescherming). Zowel met gebieds- als soortenbescherming moet rekening worden gehouden bij de vaststelling van het omgevingsplan. Bij alle plannen/projecten in parken en andere groengebieden, in de hoofdgroenstructuur en in het NNN wordt in een vroegtijdig stadium een ecoloog geraadpleegd.

Beleid en regelgeving

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In 1979 is de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen bestaan uit twee delen: soortenbescherming en gebiedsbescherming. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden.

Er zijn activiteiten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling of activiteit is het verplicht (significante) negatieve effecten op specifieke natuurwaarden van een Natura 2000-gebied in beeld te brengen of om ze al dan niet met zekerheid uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het doel van het NNN is de achteruitgang van het areaal aan natuur en van de biodiversiteit te stoppen door een samenhangend netwerk van natuurgebieden te creëren. Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Beschermde soorten

Vrijwel alle in Nederland in de vrije natuur voorkomende flora en fauna is beschermd. Soortenbescherming is een onderdeel van de Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving. De soortenbescherming geldt zowel binnen als buiten speciaal beschermde natuurgebieden. Met verschillende wetsinstrumenten is het mogelijk om te zorgen voor de bescherming van flora en fauna. Dit voorkomt achteruitgang van de biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat het verboden is om vogels, zoogdieren, amfibieën, reptielen en een aantal vissoorten te verstoren, te vangen of te doden en dat het verboden is om hun rust-, verblijfs-, en nestplaatsen uit te halen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

Bomenverordening

De Bomenverordening is sinds 1 oktober 2016 van kracht en geldt voor de hele gemeente. Met behulp van de bomenverordening zorgt de gemeente ervoor dat het volume van het bomenbestand in de stad behouden blijft en dat er zorgvuldig wordt omgesprongen met de bomen. In de verordening staan regels over bijvoorbeeld kap, behoud, bescherming, handhaving en compensatie van bomen. In artikel 7 staat de herplantplicht, waarbij het mogelijk is om bomen fysiek (één op één) te compenseren of als dat niet

mogelijk is dat de monetaire waarde wordt gestort in het gemeentelijk herplantfonds. In de nota Compensatie en herplant van bomen wordt dit verder uitgewerkt.

Hoofdgroenstructuur

In 2021 is de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad vastgesteld. De visie vervangt daarmee de Structuurvisie Amsterdam 2020, met uitzondering van de hoofdgroenstructuur die integraal was opgenomen in de structuurvisie. De Structuurvisie blijft, voor wat betreft de hoofdgroenstructuur, van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld.

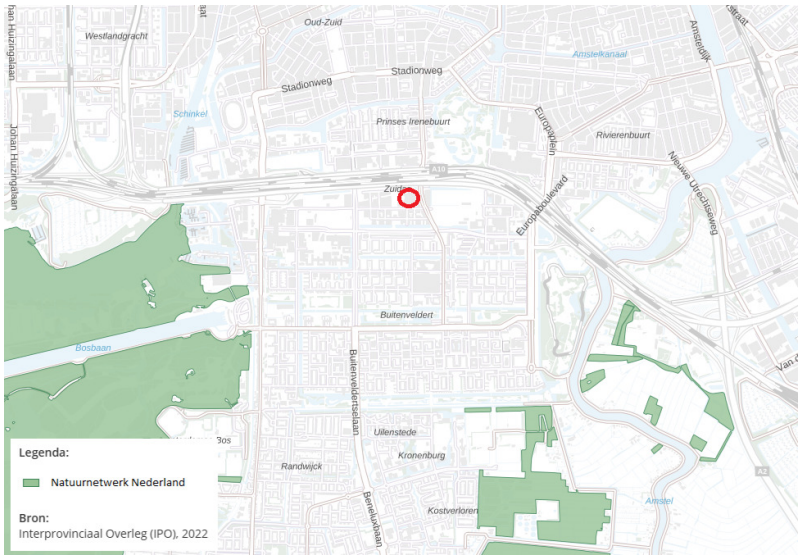
In de Structuurvisie (vastgesteld op 17 februari 2011 door de gemeenteraad) is de benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam minimaal wil borgen, vastgelegd als de Hoofdgroenstructuur. De Hoofdgroenstructuur omvat de gebieden die waardevol zijn voor de stad en de metropool, omdat zij een onmisbare functie vervullen voor groene recreatie, verbetering leefklimaat, waterhuishouding, hittedemping, verbetering luchtkwaliteit, biodiversiteit en voedselproductie. Behoud van cultuurhistorische waarden en een gevarieerd totaalaanbod aan groen zijn belangrijke aspecten. Plannen in de Hoofdgroenstructuur vragen om een afgewogen oordeel.

Besluitgebied

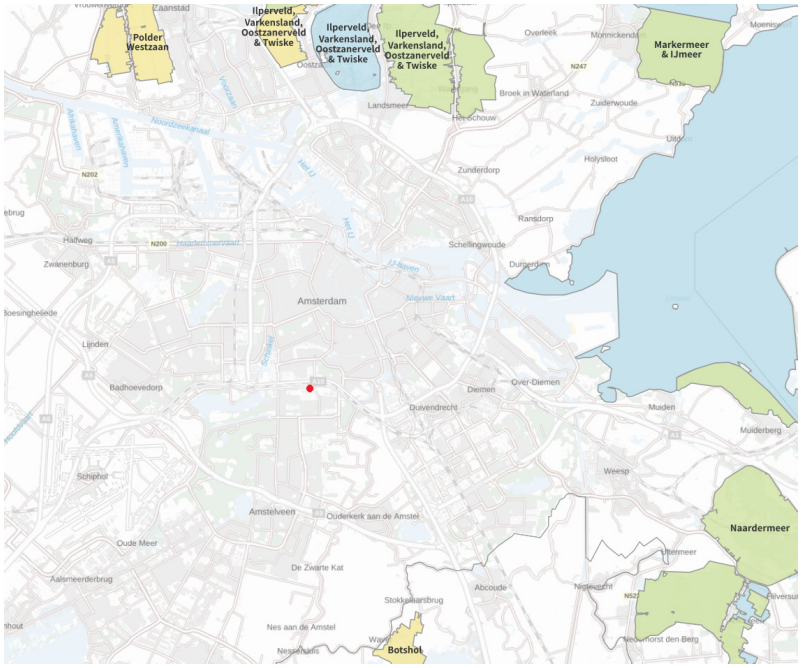
Gebiedsbescherming

Het besluitgebied is geen onderdeel van een natuurgebied met een beschermde status zoals Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zie figuur 6.2 en 6.3. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Botshol, op ongeveer 8,8 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNN gebied ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer ten westen van het plangebied.

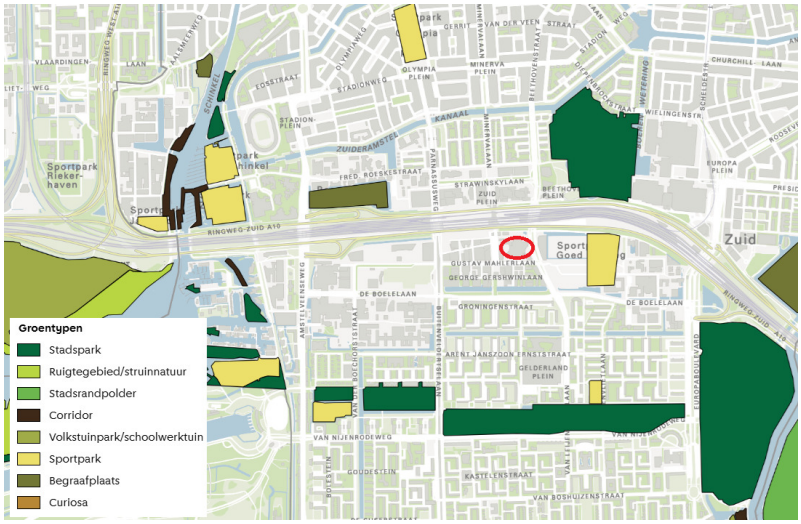
Ook is de locatie niet gelegen binnen de gemeentelijke hoofdgroenstructuur, zie figuur 6.4.



Figuur 6.2 Natuurnetwerk Nederland nabij het plangebied (rode cirkel) (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 6.3 Natura 2000 gebieden nabij het plangebied (rode stip) (Bron: AERIUS Calculator)



Figuur 6.4 Uitsnede kaart gemeentelijke hoofdgroenstructuur en ligging plangebied (rode cirkel)

Op basis van de gebiedsbescherming van Natura 2000-gebieden geldt dat eventuele effecten op Natura 2000 waaronder stikstof getoetst moeten worden. In de Aanvulling MER is op hoofdlijnen aangetoond dat er voldoende stikstofruimte aanwezig is voor de beoogde verdichting binnen de Zuidas. Tevens is in de Aanvulling MER aangegeven dat voor elk initiatief afzonderlijk op projectniveau een stikstofonderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

De realisatie van Zudo en de toename van verkeer zouden kunnen leiden tot een toename van meer dan 0,00 mol/ha/jr stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden. Middels een berekening in het programma Aerius Calculator is de stikstofdepositie afkomstig van de beoogde ontwikkeling berekend voor de gebruiksfase en de realisatiefase (Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie). Uit de resultaten volgt dat de stikstofdepositie voor de aanleg- en gebruiksfase voldoet aan de grenswaarde van afgerond 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van het onderzoek zijn daarom significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en geldt er geen verplichting voor een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit.

<u>Soortenbescherming</u>

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Bijlage 15 Quick scan Flora en Fauma). Hierin is beoordeeld of ter plaatse van de beoogde ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. Uit de quickscan blijkt dat:

a. De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de Provincie Noord-Holland. De zorgplicht is hier wel van toepassing;
b. De aanwezigheid van de slechtvalk is niet uit te sluiten binnen het plangebied. Deze soort broedt binnen het plangebied in een voor deze soort aangebrachte nestkast;
c. Overige meer strikt beschermde soorten binnen het plangebied zijn uit te sluiten.

Vanwege de aangetroffen nestlocatie van de slechtvalk is een vergunning aangevraagd bij de provincie Nood-Holland voor het verplaatsen van de nestkast, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Hiervoor is ontheffing verleend. Binnen de ontheffingsperiode kan de kast nogmaals verplaatst worden binnen het plangebied, rekening houdend met de werkwijze zoals opgenomen in de ontheffing. Indien verplaatsing na 31 december 2028 gewenst is, zal een verlenging van de huidige ontheffing aangevraagd moeten worden, dan wel een nieuwe vergunning.

Ook voor het dempen van de waterpartij binnen het noordelijke deel van het besluitgebied is een quickscan uitgevoerd (Bijlage 4 Quick scan natuur dempen watergang). De beoogde ingreep heeft mogelijk negatieve effecten op door de Ow beschermde soorten, namelijk vleermuizen en vogels (en hun nesten). Door het nemen van mitigerende maatregelen kunnen negatieve effecten op vleermuizen en vogels (en hun nesten) echter worden voorkomen. Nader onderzoek naar vleermuizen en vogels (en hun nesten) is dan niet nodig. Wel dient er mogelijk een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden en zijn er mitigerende maatregelen nodig om foeragerende of langsvliegende vleermuizen niet te (ver)storen. Tevens dient er een aantal maatregelen in het kader van de (specifieke) zorgplicht genomen te worden omtrent het dempen van de watergang.

Groen- en biodiversiteitswaarden

Naast de mogelijke gevolgen voor beschermde soorten is het van belang om breder te kijken naar de kansen om groen- en biodiversiteitswaarden te vergroten. In aansluiting op de gemeentelijke ambities voor de vergroening van de Zuidas is in de Aanvulling MER ‘natuurinclusief ontwikkelen’ als mitigerende maatregel opgenomen. Met de ontwikkeling van Zudo is ten opzichte van de bestaande situatie sprake van een vergroening van het gebied. Zoals beschreven in het Masterplan wordt het groene stedelijke landschap niet alleen ontworpen voor mensen, maar ook om de lokale ecologie en biodiversiteit te verbeteren. De beplanting binnen het gebied biedt habitats, foerageermogelijkheden en ruimte voor nestplaatsen. Inheemse plantensoorten zullen zoveel mogelijk in het landschap worden geïntegreerd, zodat de lokale fauna kan gedijen en floreren in deze omgeving. Uitwerking vindt plaats in samenwerking met de ecologen van de gemeente Amsterdam.

Conclusie

Het besluitgebied bevindt zich niet in een natuur- of groengebied met een beschermde status. De natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden worden door de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Op basis van de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Er is een ontheffing om de nestkast voor de slechtvalk binnen het plangebied te verplaatsen. Bij het dempen van de waterpartij dienen mitigerende maatregelen en maatregelen in het kader van de specifieke zorgplicht te worden getroffen. Tot slot zal bij de vergroening van het gebied nadrukkelijk aandacht worden besteed aan het vergroten van de natuurwaarden / biodiversiteit.

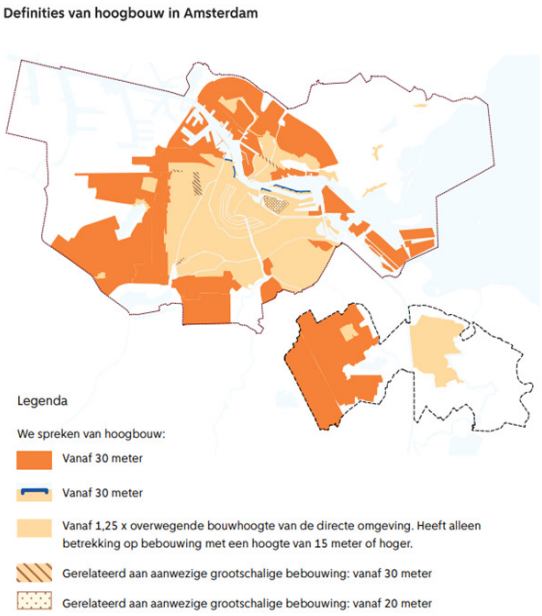
6.6 Hoogbouw (effecten)

Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024

Het hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 dat op 17 juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad vervangt het hoogbouwbeleid van 2011. De principes van het hoogbouwbeleid blijven daarbij wel van kracht. Het

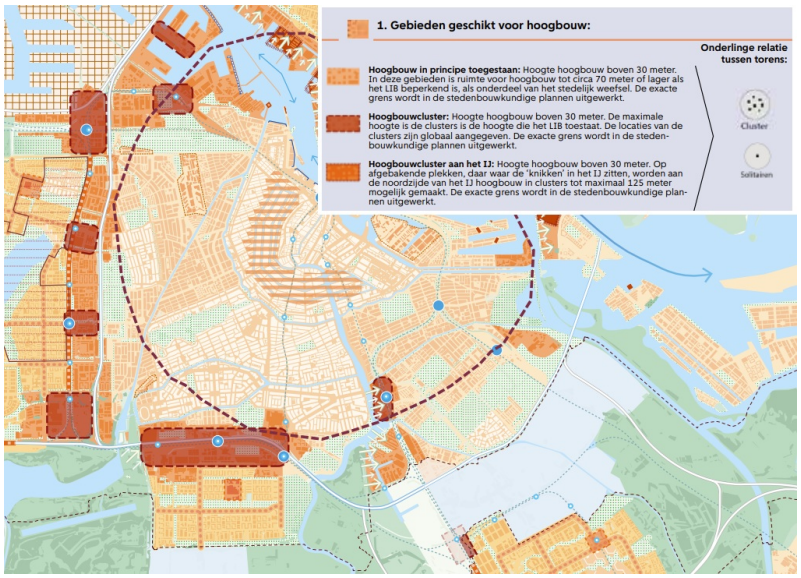
gaat dan om het mogelijk maken van hoogbouw op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, maar ook het beschermen van de beschermde stadsgezichten.

Voor een groot deel van de stad geldt volgens het hoogbouwbeleid dat gesproken wordt van hoogbouw vanaf een bouwhoogte van 30 meter. Voor de meeste buurten binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ en Weesp worden gebouwen hoger dan 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving vanaf 15 meter gedefinieerd als hoogbouw. Dat geldt ook voor het UNESCO-gebied. Er zijn enkele uitzonderingen. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de verschillende gebieden.



Figuur 6.5 Definities van hoogbouw in Amsterdam

Behalve een differentiatie vanaf welke hoogte een bouwplan als hoogbouw wordt aangemerkt, wordt in het hoogbouwbeleid ook onderscheid gemaakt in zones waar en tot welke hoogte hoogbouw is toegestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in gebieden waar hoogbouw wel, soms, in principe niet en niet is toegestaan.



Figuur 6.6 Definities van hoogbouw in Amsterdam

Zoals uit figuur 6.6 blijkt, is Zuidas aangemerkt als gebied waar hoogbouw wel is toegestaan. Zuidas is op deze kaart aangemerkt als hoogbouwcluster, waar de maximale hoogte in beginsel is bepaald door

het LIB. In het hoogbouwbeleid wordt daar bij opgemerkt, dat de aspecten bezonning, windhinder en ruimtelijke kwaliteit eveneens van invloed kunnen zijn op de uiteindelijkbouwhoogtes die kunnen worden toegestaan.

Naast de uitgangspunten die per gebied zijn geformuleerd, gelden voor elk plan de volgende punten ten aanzien van hoogbouw:
- Hoogbouw respecteert de waarden en kwaliteiten van het UNESCO-gebied.
- Hoogbouw respecteert de waarden van de beschermde stads- en dorpsgezichten en van het 'Aandachtsgebied van de Wederopbouw'.
- Hoogbouw moet passen in het ruimtelijke systeem.

Er zijn op schaalniveau van het gebouw en het blok waarin het gebouw staat vier principes geformuleerd waar een hoog gebouw aan moet voldoen om tot een goed hoog gebouw te komen dat lang mee gaat:

a. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte;
b. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw;
c. Hoogbouw gaat lang mee;
d. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet.

Per principe is een aantal vuistregels opgenomen die als leidraad dienen en zorgen voor een kwaliteitsstandaard.

Besluitgebied

Bij de totstandkoming van de plannen voor Zudo, zijn vroegtijdig de mogelijkheden en beperkingen op het gebied van hoogbouw in beeld gebracht. De kwalitatieve en kwantitatieve kaders ten aanzien van hoogbouw, zijn al nadrukkelijk onderdeel geweest bij het tot stand komen van het Masterplan en aspecten die hiermee samenhangen zijn, voor zover relevant, ook geborgd in het omgevingsplan en het Kwaliteitskader Zudo (zie paragraaf 3.2).

Ruimtelijke kwaliteit

Voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit die met het Masterplan beoogd wordt, welke elementen daarvan in het omgevingsplan zijn vastgelegd en hoe het Kwaliteitskader in aanvulling daarop tot stand is gekomen en doorwerkt bij de latere bouwplanuitwerking, wordt terug verwezen naar paragraaf 3.2. Elementen die in die paragraaf nader beschreven zijn en die ook een relatie hebben met het hoogbouwbeleid, zijn onder andere de borging van de bouwvlakken, (maximum) bouwhoogtes, zoekgebieden voor de torens, rooilijnen, groene setbackzones, groene inrichting van het maaiveld en een levendige invulling van de plinten.

LIB

Voor de toetsing aan het LIB wordt terug verwezen naar paragraaf 5.22.

Windhinder

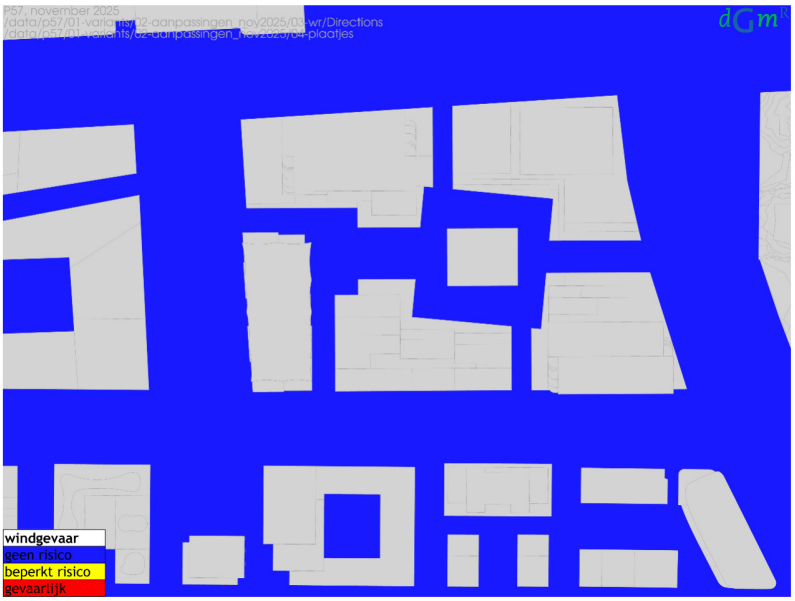
Rondom hoge gebouwen kan windhinder optreden. Er kan sprake zijn van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam kunnen maken. Op grond van onderzoek kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Ter voorkoming van windhinder kunnen maatregelen worden getroffen in de openbare ruimte of aan het gebouw zelf.

Voor gebouwen van 30 meter en hoger geldt dat een windhinderonderzoek conform NEN 8100 verplicht is. Middels dit onderzoek kan worden aangetoond of er sprake is van windhinder of niet. Omdat het ervaren van windhinder afhankelijk is van de activiteit die op een specifeke locatie, schrijft het hoogbouwbeleid voor dat gekeken wordt naar het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen, waarvoor uit het windhinderonderzoek moet blijken dat (minimaal) wordt voldaan aan een 'matig' windklimaat.

Om de gevolgen van de beoogde herontwikkeling voor het windklimaat in en rond het besluitgebied in beeld te brengen, is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 16 Onderzoek windklimaat. Ten behoeve van het onderzoek is een 3D-model gemaakt dat aansluit bij de

uitgangspunten uit het masterplan en past binnen de maximale volumes die zijn vastgelegd in het omgevingsplan. Voor de beoordeling van het windklimaat is gebruik gemaakt van de eisen uit de NEN 8100.

Uit de resultaten blijkt dat geen sprake is van windgevaar (zie figuur 6.7).



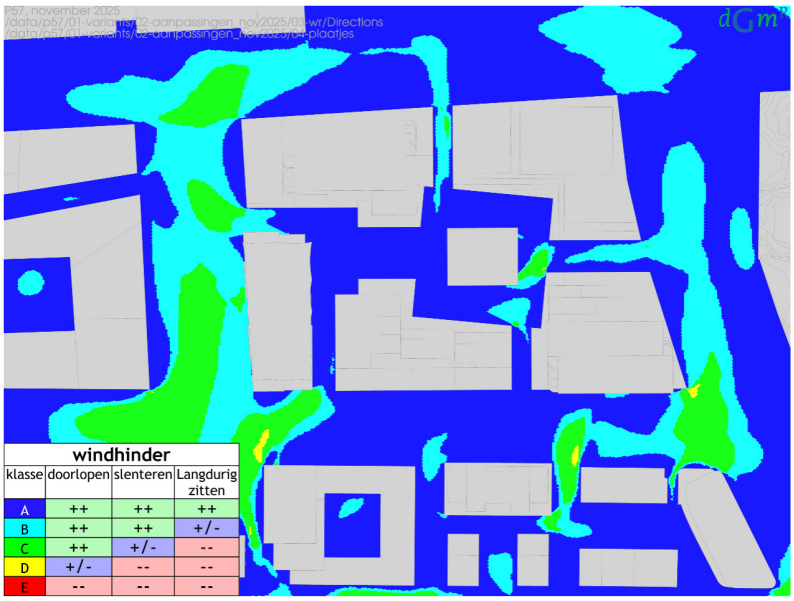
Figuur 6.7 Kwalificatie windgevaar

Waar het gaat om de windhinder heersen binnen het besluitgebied voornamelijk klassen A t/m C (zie figuur 6.8). Voor doorloopgebieden betekent dit een goed windklimaat. Er zijn kleine gebieden met klasse D: op de Gustav Maherlaan en ter hoogte van de zuidoostelijke hoek van Zudo op het trottoir. Hier is dus een matig windklimaat voor "doorlopen".

Gebieden rondom entrees worden beoordeeld met de activiteit "slenteren". Dit betekent een goed windklimaat als de entree in een gebied met klasse A/B ligt. Bij klasse C is het windklimaat in het entreegebied matig. Dit geldt voor eventuele entrees als deze in het gebied tussen de twee noordelijke volumes geplaatst worden.

Er zijn grote gebieden die geschikt zijn voor 'langdurig zitten'. Als er sprake is van horecaterrassen in het gebied is klasse A nog niet genoeg. NEN 8100 geeft daarom aan om windschermen te plaatsen met eventueel luifels nabij hoge gebouwen.

Met de onderzochte bouwvolumes kan voor alle activiteiten dus worden voldaan aan de eis van een 'matig' windklimaat. Daarbij is relevant dat in het onderzoek het effect van bomen niet is meegenomen. In de praktijk zijn deze wel aanwezig en verbeteren het windklimaat.



Figuur 6.8 Overzicht kwaliteitsklassen windhinder

De exacte gevolgen voor de windhindersituatie worden in hoge mate bepaald door de verdere uitwerking van de gebouwontwerpen. In de basisregeling van de gemeente Amsterdam (subparagraaf 4.2.4.6) is vastgelegd dat bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een bouwwerk van 30 meter of hoger een onderzoek moet worden overlegd waaruit blijkt dat geen sprake is van onaanvaardbare windhinder of windgevaar. Ook kan een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwwerken lager dan 30 meter worden geweigerd, als er bij het bevoegd gezag een redelijk vermoeden bestaat dat de voorgenomen bebouwing zal leiden tot onaanvaardbare windhinder of wind- gevaar. In dat geval kan alsnog een onderzoek worden overlegd waaruit blijkt dat daar geen sprake van is. Hiermee is geborgd dat de ontwikkelingen binnen het besluitgebied niet zullen leiden tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar.

Bezonning

Het hoogbouwbeleid noemt bezonning als één van de aspecten waar rekening mee gehouden dient te worden, maar schrijft geen normen voor. In de gemeente Amsterdam is er een lokaal afwegingskader bezonning geformuleerd, voortbouwend op de TNO-bezonningsnorm uit 1962.

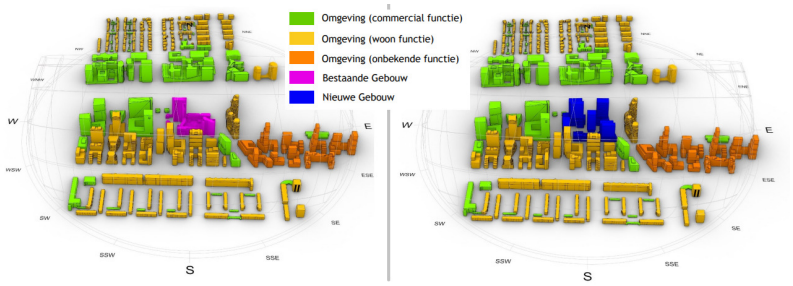
De TNO-norm (of een afgeleide daarvan) wordt door verschillende gemeenten gehanteerd bij het uitvoeren van een bezonningsstudie bij een gebiedsontwikkeling. TNO kent een lichte en een strenge norm. De lichte TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). De strenge TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 21 januari tot 22 november (gedurende 10 maanden). Op basis hiervan kan de schaduwwerking beoordeeld worden. De TNO-norm geeft ten aanzien van de bezonningsuren een richtlijn.

De Amsterdamse-norm is afgeleid van de lichte TNO-norm. Het verschil met de lichte TNO-norm is de beoordelingsperiode, waarbij de Amsterdamse-norm de mogelijke bezonningsduur beoordeelt tussen 21 maart en 21 september. Daarbij blijft de eis voor het aantal minuten bezonning (120 minuten) gelijk.

Om de gevolgen van de beoogde herontwikkeling voor bezonning in beeld te brengen, is een bezonnings-onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 16. De bezonningsduur op de gevels van de maatgevende woning(en) is beschouwd en getoetst aan de Bezonningscriteria Amsterdamse norm (afgeleid van de TNO-norm). De TNO-norm is alleen van toepassing op bestaande woningen. Deze norm is bedoeld om het effect van het toevoegen van bebouwing bij toegelaten woningen in de omgeving in beeld te brengen. Daarnaast is ook de bezonning op het plan zelf in beeld gebracht.

Onderzoeksgebied

In het onderzoek is zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie met Zudo onderzocht. De invloed van de gebouwen is getoetst voor het gebied dat is weergegeven in figuur 6.9. Op een grotere afstand zal er geen invloed meer zijn als gevolg van de nieuwbouw van Zudo. In de huidige simulatie zijn enkele (oranje in figuur 6.9) gebouwen waarvan de functie onbekend is. Om de invloed van deze gebouwen op de omgeving niet buiten beschouwing te laten, zijn ze voorlopig behandeld als gebouwen met een woonfunctie.



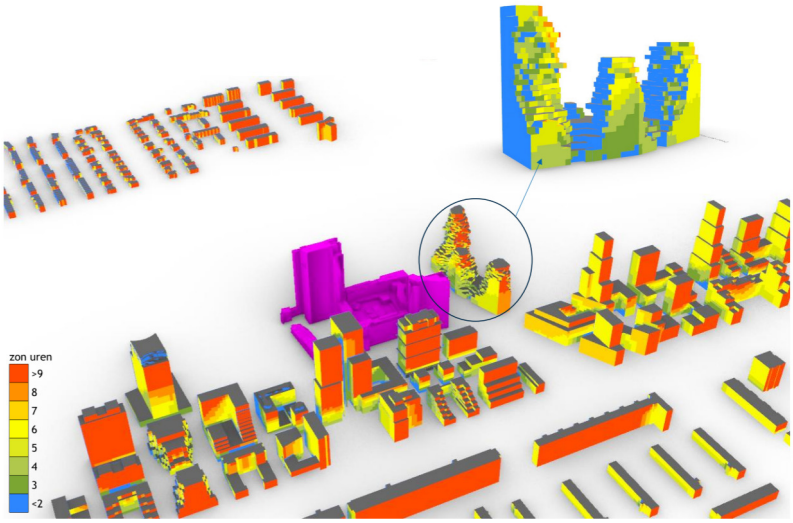
Figuur 6.9 Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts) (Bron: Bezonningsonderzoek DGMR)

Resultaten woningen omgeving

In het bezonningsonderzoek is onderzocht wat de effecten van bezonning op de gebouwen in de omgeving van Zudo zijn. Hieruit blijkt het volgende:

Bestaande situatie

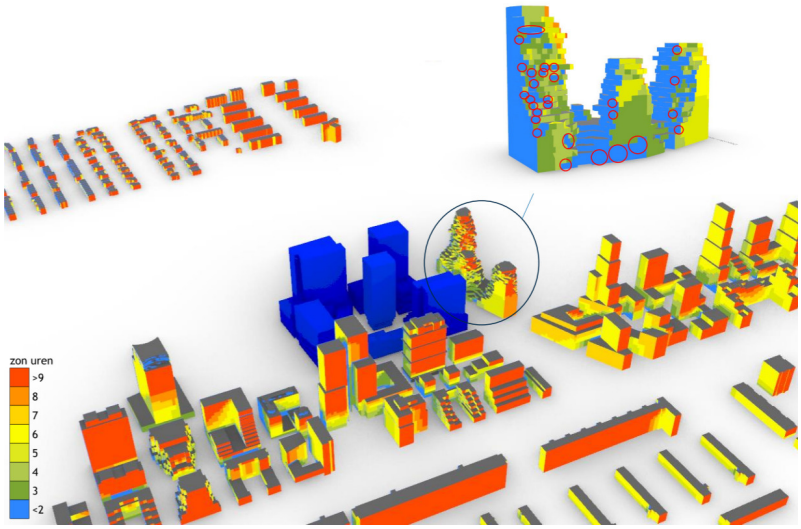
In de bestaande situatie ontvangt het grootste deel van de gevel die op het zuiden, oosten en westen is georiënteerd meer dan 2 uur zonlicht. Voor de gevels in blauw geldt dat deze gevels in de bestaande situatie al minder dan 2 uur zonlicht krijgen (zie figuur 6.10). Dit komt door de oriëntatie van de woning/gevel en schaduw van eigen gebouw en het bestaande gebouw.



Figuur 6.10 Uren zon op 21 maart, bestaande situatie (Bron: Bezonningsonderzoek DGMR)

Nieuwe situatie

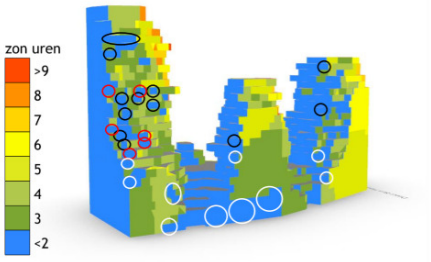
Een aantal gevels die in de bestaande situatie minder dan twee uur zonlicht ontvangen, ontvangen ook in de nieuwe situatie minder dan twee uur zonlicht. Deze gevels zijn verder niet beschouwd. De woningen ten zuiden van het projectgebied worden niet beïnvloed door de ontwikkeling van Zudo. Er zijn in de nieuwe situatie meer gevels van de Valley die minder dan twee uur zonlicht ontvangen in vergelijking met de bestaande situatie (gevels aangeduid met rode cirkels). Dit zijn meestal noordwestelijke gevels. Hierop wordt nader ingegaan in het vervolg van deze paragraaf.



Figuur 6.11 Uren zon op 21 maart, nieuwe situatie (Bron: Bezonningsonderzoek DGMR)

Motivering afwijking norm voor woningen in de omgeving

In de omgeving wordt vrijwel overal voldaan aan de bezonningscriteria uit de Amsterdamse-norm. Een uitzondering daarop is een aantal gevelvlakken van the Valley, een gebouw dat ten westen van Zudo is gerealiseerd. In de bezonningsstudie is op basis van de plattegronden van the Valley een nadere beschouwing opgenomen van de meest kritische gevels. De onderste 10 verdiepingen van het gebouw hebben een commerciële functie (witte cirkels op figuur 6.12), hier is de TNO-norm niet van toepassing. Voor een deel van de appartementen op de hoger gelegen verdiepingen geldt dat deze een woonkamer hebben met ramen die wel voldoende zonlicht (> 2 uur) krijgen (zwarte cirkels op figuur 6.12). Voor de noordtoren zijn er 6 woonkamers die minder dan 2 uur zonlicht ontvangen (rode cirkels op figuur 6.12). Deze 6 appartementen voldoen niet aan de TNO-norm.



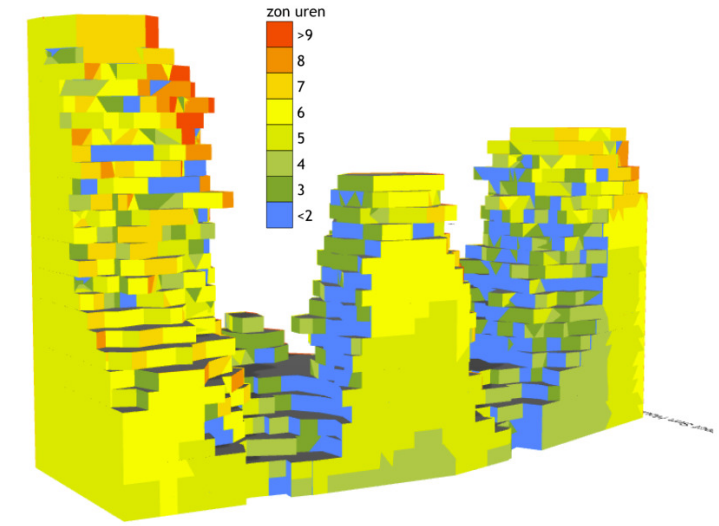
Figuur 6.12 Zonuren the Valley, nieuwe situatie (Bron: Bezonningsonderzoek DGMR)

De gemeente Amsterdam heeft waar het gaat om de gevolgen van plannen voor bestaande woningen in de omgeving met opzet geen bezonningsnormen voor nieuwbouw verankerd in beleid omdat Amsterdam een “grote verdichtingsopgave” heeft en de lichte bezonningsnorm “niet voor elke woning haalbaar is”. Dat volgt uit de brief van het college aan de raad van 5 maart 2019. De brief is opgesteld naar aanleiding van een motie uit 2017 en is in de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2019 besproken en voor kennisneming aangenomen. De Amsterdamse norm voor bezonning heeft daarmee geen formele bindende status bij beoordeling van plannen. Bewust heeft Amsterdam gekozen voor de mogelijkheid om af te wijken van deze norm. Wel dient in alle gevallen sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Amsterdam maakt ook bij diverse plannen gebruik van de mogelijkheid om af te wijken van de Amsterdamse norm.

De Zuidas ontwikkelt zich van een zakencentrum tot een Amsterdamse stadwijk. In dit gebied worden circa 10.000 woningen gerealiseerd. The Valley was een eerdere ontwikkeling in deze transformatie van

het gebied. Zudo maakt eveneens onderdeel uit van deze ontwikkeling. Vanwege de wenselijkheid van de transformatie van het voormalig ABN Complex naar een woonwerkgebied werken ontwikkelaar en gemeente samen aan het plan. Daarvoor is eerder een masterplan opgesteld. Het is nodig om de bestaande bebouwing binnen het gebied te wijzigen. Hergebruik van de bestaande gebouwen, of herbouw binnen de bestaande gebouwvolumes leidt niet tot de gewenste kwaliteit binnen het gebied. Daarom is het nodig om tot een andere indeling van het gebied te komen. Dit betekent dat locaties van bebouwing binnen het gebied gaan verschuiven. Dit heeft inherent een gevolg voor de bezonning van bebouwing in de omgeving. Doordat extra volume wordt toegevoegd leidt dit tot meer schaduwwerking in de omgeving.

Uit de resultaten van het bezonningsonderzoek blijkt dat op 21 maart en 21 september op de gevels van 6 woningen niet meer wordt voldaan aan de aan de norm van 2 uur zon per dag, waar dit voorheen wel het geval was (binnen heel the Valley zijn circa 200 woningen aanwezig). We merken op dat de norm ziet op dagen waarop sprake is van laagstaande zon. De resultaten moeten dus niet gelezen worden als minder dan twee uur zon voor de gehele periode tussen 21 maart en 21 september zijn. In de zomer zullen deze gevels meer zon ontvangen. In de bezonningsstudie is ook inzicht gegeven in de situatie op 21 juni. Daaruit blijkt dat in die periode wel ruimschoots wordt voldaan aan 120 minuten zon per dag.



Zonuren op 21 juni van 06:00 tot en met 20:00

Figuur 6.13 Zonuren

De gemeente heeft expliciet afgewogen dat deze mogelijkheid moet bestaan, omdat een verdichtingsopgave anders niet uitvoerbaar is. Binnen Zudo wordt met het beoogde programma invulling gegeven aan de gewenste transformatie van zakencentrum naar stadswijk en daarmee aan de grote behoefte aan woningen, voorzieningen en kantoren. Het algemeen belang van invulling geven aan deze behoefte weegt in dit geval zwaarder dan het individuele belang van de bewoners van de zes appartementen Het gaat om slechts zes appartementen die tijdens een deel van het jaar niet langer 120 minuten zonlicht ontvangen. Gedurende de zomerperiode is ter plaatse van deze zes appartementen wel sprake is van 120 minuten bezonningsduur. Zes appartementen is een relatief beperkt aantal in verhouding tot de omvang van het totale woon- en werkprogramma dat met de wijziging van het omgevingsplan Zudo wordt mogelijk gemaakt .

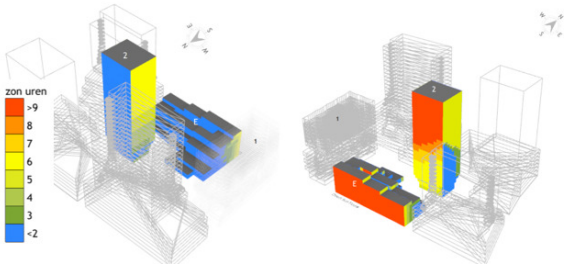
Ondanks dat niet tijdens het hele jaar wordt voldaan wordt aan de Amsterdamse-norm, staat bezonning de ontwikkeling niet in de weg en is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de betreffende woningen van The Valley.

Bezonning woningen Zudo

Voor Zudo zijn alleen de gedeeltes beoordeeld waar wonen beoogd is, zie figuur 6.14. Hieruit blijkt het volgende:

a. De zuidgevels van woontoren T2 en woontoren E krijgen meer dan twee uur zonlicht.

b. De westgevel van toren T2 krijgt grotendeels zonlicht.
c. De westgevel van toren E krijgt minder dan 2 uur zonlicht, meestal door de schaduw van gebouw 1 op hetzelfde perceel.
d. De noordgevel van beide gebouwen liggen in de schaduw en ontvangen minder dan twee uur zonlicht.
e. Ook een deel van de oostgevel van gebouw 2 en het grootste deel van de oostgevel van gebouw E krijgen minder dan twee uur zonlicht.



Figuur 6.14 Zonuren op het woongedeelte van Zudo (Bron: Bezonningsonderzoek DGMR)

Motivering bezonning Zudo

Het is niet mogelijk om bij noord georiënteerde woningen te voldoen aan 2 uur zonlicht. Dit is een inherent gegeven als gevolg van de oriëntatie. De woningen die een gevel hebben aan de zuid of westkant, voor het meerendeel van de oostkant, beschikken wel over een gevel die aan deze norm voldoet. Daarmee beschikt het meerendeel van de woningen over een gevel die aan de Amsterdamse norm voldoet. Het omdraaien van gebouw E zou leiden tot een betere situatie voor bezonning. Echter is dit stedenbouwkundig niet inpasbaar.

De bezonningsnormen zien ook niet op de uren bezonning bij het eigen gebouw. Hoewel het gemeentelijk beleid betrekking heeft op bestaande woningen, is het met het oog op de woonkwaliteit wenselijk om bij de indeling van de woontorens en de woningplattegronden zoveel mogelijk rekening te houden met de voorgenoemde bezonningssituatie zodat zoveel mogelijk woningen meer dan twee uur zonlicht krijgen. De woningen beschikken overigens wel over voldoende daglichttoetreding. Daarvoor is geen directe zoninstraling noodzakelijk. De bewoners ervaren ook geen afname van de bezonning, aangezien het gaat om afscherming van het eigen gebouw.

Conclusie hoogbouw(effecten)

De ontwikkeling van Zudo vindt plaats binnen Zuidas dat is aangemerkt als hoogbouwconcentratiegebied. Het LIB en de ruimtelijke kwaliteit zijn al eerder in deze motivering aan bod gekomen, in respectievelijk paragraaf 5.22 en 3.2.

Uit het windonderzoek blijkt dat geen sprake is van windgevaar. Het windklimaat vormt plaatselijk wel een aandachtspunt maar in algemene zin kan worden gesproken van een aanvaardbaar winklimaat wanneer bij de inrichting van het gebied rond de torens rekening te houden met de windhindersituatie. De exacte gevolgen voor de windhindersituatie worden in hoge mate bepaald door de uitwerking van de gebouwontwerpen. In het kader van de omgevingsvergunningaanvragen zal worden getoetst aan de voorwaarden uit de basisregeling van de gemeente Amsterdam. Op deze wijze is geborgd dat sprake is van een aanvaardbare windhindersituatie.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat ter plaatse van vrijwel alle woningen in de omgeving wordt voldaan aan de bezonningscriteria uit de Amsterdamse-norm. Een uitzondering daarop is een aantal gevelvlakken van the Valley, een gebouw dat ten westen van Zudo is gerealiseerd. Het gaat om slechts zes appartementen die tijdens een deel van het jaar niet langer minimaal 120 minuten zonlicht per dag ontvangen. In de bezonningsstudie is onderbouwd waarom een afwijking van de norm niet leidt tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat waar het gaat om de hoogbouweffecten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Kostenverhaal

Bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving maakt de gemeente vaak kosten, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen. De Omgevingswet verplicht de gemeente om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. De wettelijke regeling voor kostenverhaal is niet van toepassing voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft, omdat kostenverhaal dan wordt verrekend via de gronduitgifte of de erfpachtcanon. Afdeling 13.6 kostenverhaal van de Omgevingswet is in dat geval niet van toepassing. Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van kostenverhaal in de Omgevingswet, dat het privaatrechtelijke spoor voorop stelt.

Voor de overige gronden (vol eigendom) bevat afdeling 13.6 van de Omgevingswet de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

Als kostenverhaal verplicht is, wordt bij voorkeur een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer(s) (artikel 13.13 Ow). Wanneer het niet lukt om een overeenkomst te sluiten (of niet voor alle percelen in een kostenverhaalsgebied) moet het kostenverhaal worden geregeld door het aanwijzen van een kostenverhaalsgebied in dit omgevingsplan.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de rechtmatige uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat om schade die uitstijgt boven het normale maatschappelijke risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schadevergoeding dekt niet de volledige schade. Een deel zal voor eigen rekening blijven.

De algemene regeling voor nadeelcompensatie is opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht (artikel 4:126 t/m 4: 131 Awb). Hierin zijn opgenomen de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. De Omgevingswet (Ow) bevat een bijzondere regeling voor nadeelcompensatie die afwijkt van de Awb en daarom voorrang heeft boven de Awb.

Als de schade veroorzaakt wordt door een besluit of handeling dat niet valt onder de Omgevingswet, dan kan een beroep worden gedaan op de nadeelcompensatieregeling van de Awb.

Als voor een activiteit een omgevingsvergunning is vereist op grond van een regel uit het omgevingsplan, dan geldt alleen het besluit over de omgevingsvergunning als schadeveroorzakend besluit (art. 15.2 Ow). Met andere woorden, een omgevingsplan is geen schadeoorzaak als er nog een omgevingsvergunning nodig is op grond van het omgevingsplan (ook wel: de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit). Het schademoment verschuift dus van omgevingsplan naar omgevingsvergunning. Dit is alleen aan de orde bij indirecte schade. Het omgevingsplan als schadeoorzaak is alleen nog relevant voor directe schade.

Aanvragen om nadeelcompensatie kunnen binnen 5 jaar worden ingediend nadat benadeelde bekend is geworden met de schadeveroorzakende gebeurtenis. Als er beroep kan worden ingesteld tegen het schadeveroorzakende besluit kan de aanvraag pas worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het besluit.

Voor de wijze van behandeling van deze aanvragen heeft de gemeenteraad op 17 februari 2022 de Verordening nadeelcompensatie Amsterdam 2022 vastgesteld. Deze treedt in werking gelijktijdig met de inwerkingtreding van titel 4.5 van de Awb en de Omgevingswet.

Het college van B&W heeft op 21 december 2021 de Beleidsregel normaal maatschappelijk risico (NMR) van schade bij rechtmatig overheidshandelen vastgesteld. Hierin worden o.a. drempelpercentages van omzetschade en bagatelbedragen van schades vastgesteld die onder het NMR vallen.

Betekenis voor voorliggend besluit

Deze omgevingsplanwijziging heeft betrekking op een particuliere ontwikkeling op particuliere grond. Van een gemeentelijke grondexploitatie is geen sprake. Omdat het kostenverhaal in dit geval wordt verrekend via de afgesloten anterieure overeenkomst, hoeft er geen kostenverhaalsgebied te worden aangewezen.

In deze wijziging van het omgevingsplan worden nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden met toepassing van een omgevingsvergunningsplicht. Hierbij verschuift de schadeoorzaak naar de omgevingsvergunning. De wijziging van het omgevingsplan valt om die reden niet aan te merken als schadeoorzaak. In de anterieure overeenkomst zijn tussen gemeente en ontwikkelaar afspraken gemaakt over de verplichting tot vergoeding wanneer sprake is van onherroepelijk toegekende nadeelcompensatie.

8 Participatie en bestuurlijk overleg

8.1 Wettelijk en beleidskader participatie

Omgevingsbesluit: motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit dient bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken. Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt hier verslag van gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.

Algemene inspraakverordening Amsterdam

Binnen de hele gemeente Amsterdam geldt dat bij het ontwikkelen van beleid, ontwerpen en andere plannen inspraak regel is en het afzien van inspraak uitzondering. Inspraak is formeel vastgelegd in de Algemene inspraakverordening. Daarin wordt inspraak omschreven als “de gelegenheid tot het naar voren brengen van zienswijzen naar aanleiding van een beleidsvoornemen van een bestuursorgaan”. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op vaststelling en/of wijziging van het omgevingsplan (= voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard).

Beleidskader Participatie

De gemeente kiest voor participatie om Amsterdammers te betrekken bij de ontwikkeling en de uitvoering van beleid, plannen en projecten. Dat doen we op verschillende niveaus en met verschillende methoden, afhankelijk van de situatie. Het is altijd maatwerk. De uitgangspunten en richtlijnen die we daarvoor gebruiken, worden vastgelegd in het *Beleidskader Participatie*.

In het beleidskader worden geleerde lessen, uitgangspunten, principes en handvatten geformaliseerd en geborgd. Hiermee wordt de vigerende inspraakverordening verrijkt en verbreed. Het beleid is een ambtelijk instrument dat kaders biedt voor het proces waarmee participatie in de gemeente Amsterdam vorm krijgt.

De belangrijkste uitgangspunten uit het beleidskader zijn:

a. ‘Participatie omdat’ is het vertrekpunt en het richtsnoer bij het vervolg;
b. Bewuste en expliciete afweging, gevolgd door bestuurlijke betrokkenheid op kritieke momenten;
c. Meer duidelijkheid, transparantie en eenduidigheid bij keuze voor participatie;
d. Perspectief van de betrokkenen staat in de uitwerking, uitvoering én bijstelling centraal.

Daarbij gelden de volgende principes:

a. Impact op bewoners vertaalt zich in de omvang van participatie en de wijze van besluitvorming;

b. Impact op een specifieke groep wordt vertaald in een gericht aanpak om hen te betrekken;
c. Beleidsruimte is indicatief voor de mate van zeggenschap en invloed;
d. Participatie is geen substituut voor de representatieve democratie;
e. Tijd en geld vormen een legitieme – maar niet afdoende – factor bij de afweging voor de wijze van participatie.

In het beleid worden richtlijnen gegeven voor het bepalen van het participatieniveau. Het doel staat voorop en bepaald daarmee ook de mate van betrokkenheid en invloed. De participatieniveau 's gaan van informeren tot meebepalen.

Handreiking participatie voor initiatiefnemers

De gemeente hecht waarde aan participatie en vindt het belangrijk dat initiatiefnemers ook participatie organiseren op toekomstige plannen. Deze kunnen ook gevolgen hebben op de leefomgeving. Daarbij is het belangrijkste uitgangspunt; gedraagt u als een goede buur en heb aandacht voor wat u en andere prettig vinden.

De participatiehandreiking is bedoeld voor iedereen die een idee of plan heeft dat gevolgen heeft voor de wijk of buurt. Voor sommige initiatieven gelden er echter wettelijke regels over participatie. Bij een omgevingsvergunning aanvraag voor een initiatief, moet de initiatiefnemers volgens de wet aangeven op welke manier participatie is georganiseerd. Hoe de initiatiefnemer dat kan doen staat ook vermeld in deze participatiehandreiking. Hierbij worden drie stappen doorlopen;

a. Het bepalen van gevolgen op de omgeving.
b. Het kiezen van de juiste vorm van participatie.
c. Het delen van de resultaten. Daarmee bepaald de mate van gevolgen voor de fysieke leefomgeving de juist vorm en mate van participatie.

Daarnaast worden handige tips en tricks benoemd om daarmee de initiatiefnemer te helpen bij het organiseren van een goed proces.

Betekenis voor dit besluit

<u>Afweging participatie bij wijziging omgevingsplan</u>

De initiatiefnemer is primair verantwoordelijk voor de planvorming voor dit gebied. Gedurende het planvormingsproces tot aan het masterplan, heeft reeds een participatietraject plaatsgevonden. Dit omvatte de volgende vormen en momenten van participatie.

Participatie Mahler 1, bouwdeel T1

Voorafgaand aan de participatie voor het masterplan heeft er ook participatie plaatsgevonden voor de eerste deelontwikkeling, de ontwikkeling van kantoorgebouw Mahler 1 (bouwdeel T1). Op 1 november 2023 heeft er een informatieavond plaatsgevonden. De ontwikkeling van Mahler 1 was destijds in de schetsontwerp fase. Er zijn 700 uitnodigingen verspreid onder alle gebouwen in de directe omgeving (o.a. Gustav, The Valley, Intermezzo, Django, Symphony en Xavier) en een open uitnodiging via www.zuidas.nl. Uit de reacties kwam naar voren dat de ontwikkeling publieke voorzieningen moet hebben, gericht op de gemeenschap van Zuidas, welke ook geopend zijn in de avonden en in de weekenden. Ook werden zorgen geuit over de bouwfysische impact (wind en bezonning) van deze ontwikkeling op de omgeving.

Participatie Masterplan

De participatie voor het masterplan bestond uit twee fases. De eerste fase van het participatieproces was gericht op het ophalen van ervaringen en behoeften uit de omgeving en het toetsen van de ambities uit het masterplan.

De eerste fase is uitgevoerd in het derde kwartaal van 2024 en bestond uit:

a. Gesprekken met key stakeholders
b. Enquête, zowel online als straatgesprekken
c. Deelname aan informatiemarkt Zuidas-Zuidasdok van de gemeente Amsterdam op 8 oktober
d. Drie inloopbijeenkomsten (op 10 september, 12 november, 21 november)

De tweede fase was gericht op de ruimtelijke uitwerking van de ambities. Het doel was om de conceptuele ruimtelijke invulling van het masterplan aan de omgeving voor te leggen en daarop reacties en suggesties te verzamelen. In deze fase werden ook impressiebeelden gebruikt, omdat nu een toelichting op de uitgangspunten van het masterplan mogelijk was.

De tweede fase is uitgevoerd in het eerste kwartaal van 2025 en bestond uit:

a. Enquête, zowel online als op locatie, bij drukbezochte locaties in Zuidas en bij voorzieningen zoals een kinderdagverblijf en sportclub.
b. Gesprekken met drie doelgroepen (expats, starters en gezinnen)
c. Communicatie via de website Icon Real Estate, online nieuwsbrief, sociale media, waarin informatie wordt gegeven over het Masterplan en over de participatieactiviteiten.

Uit de participatie komt naar voren dat levendigheid buiten de kantooruren sterk wordt gewaardeerd. De stedenbouwkundige opzet (hoog-laag) en de uitstraling (stedelijk met internationale allure) van het gebied spreekt aan en ook de aandacht voor bouwfysische aspecten (wind, bezonning en daglicht) en de menselijke maat. Ook onderwerpen als voorzieningen, mobiliteit en groen zijn aan de orde gekomen. Uit de participatie volgt dat participanten enthousiast zijn over het idee van een open en toegankelijk gebied met ruimte voor groen, ontmoeting en activiteit. Van het participatietraject is een participatierapport Herontwikkeling ABN AMRO complex gemaakt. Dit participatierapport is als bijlage bijgevoegd (Bijlage 18 Participatie masterplan).

Uit deze beschrijving blijkt dat er reeds geparticipeerd is over de planvorming en het Masterplan. Dit heeft meegewogen in de afweging van de gemeente bij het bepalen op welke wijze er nog (verdere) participatie plaatsvindt bij de wijziging van het omgevingsplan.

<u>Participatie in het kader van het omgevingsplan</u>

Gelet op de reeds gevoerde participatie door de ontwikkelaar over het Masterplan, heeft de gemeente er voor gekozen om participatie in het kader van het omgevingsplan toe te passen op basis van het participatieniveau ‘informeren en luisteren’. Dit ‘informeren en luisteren’ heeft plaatsgevonden via:

a. een informerende brief aan stakeholders;
b. gesprekken met stakeholders;
c. een informatieavond;
d. een nieuwsbericht op projectwebsite (zuidas.nl);
e. een nieuwsmailing aan ondernemersverenigingen;
f. en sociale media.

In het kader van het omgevingsplan heeft de participatie plaatsgevonden op basis van de gemeentelijke uitgangspunten voor deze omgevingsplanwijziging, zoals door de gemeente beschreven in de Nota van Uitgangspunten.

In het participatieverslag dat als Bijlage 19 Participatieverslag is opgenomen bij deze motivering, is de participatie in het kader van het omgevingsplan verder beschreven. Uit dit verslag volgt ook rondom welke onderwerpen de voornaamste vragen en aandachtspunten naar voren kwamen tijdens deze participatie. Deze onderwerpen hebben niet tot (noemenswaardige) aanpassing van de beoogde ontwikkeling geleid, maar zijn door de gemeente wel betrokken bij het borgen van zaken in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

8.2 Maatschappelijke partners en bestuursorganen

In het participatieverslag (Bijlage 19 Participatieverslag) is eveneens beschreven welke maatschappelijke organisatie en bestuursorganen om een reactie zijn gevraagd. Zij hebben de gemeentelijke Nota van Uitgangspunten ontvangen, waarin de beoogde ontwikkeling en de strekking van dit omgevingsplan op hoofdlijnen zijn beschreven. Van een deel van deze instanties is een reactie ontvangen. Deze reacties zijn betrokken bij het opstellen van dit omgevingsplan.

De in dat verband ontvangen reacties zijn in de Nota van beantwoording Overlegpartners (Bijlage 20 Inspraakreacties overlegpartners) gebundeld en beantwoord.

9 Onderdeelsgewijze toelichting bij Wijzigingsbijlage A

9.1 Inleiding

Wijzigingsbijlage A geeft met een was/wordt-weergave de wijzigingen aan die in de geldende hoofdregeling van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam worden aangebracht. Deze wijzigingen wordenonderdeelsgewijs aangegeven, aangeduid als onderdeel A tot en met onderdeel N.

In dit deel van de motivering zullen per onderdeel van de Wijzigingsbijlage A de aangegeven wijzigingen voor zover nodig inhoudelijk worden toegelicht.

9.2 Onderdeel A: Omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening (artikel 2.23, vijfde lid)

Artikel 2.23 van het omgevingsplan maakt het mogelijk om regels te stellen over de maximale omvang en situering van maatschappelijke dienstverlening, bijvoorbeeld in welke bouwlaag maatschappelijke dienstverlening is toegestaan of de maximale omvang van een vestiging. Er bleek behoefte te zijn aan de mogelijkheid om ook een minimum aantal vierkante meters voor te schrijven dat in een gebouw of op een locatie aan maatschappelijke dienstverlening moet worden gerealiseerd. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt voorzien in die behoefte. Door aan artikel 2.23 een vijfde lid toe te kennen kan in het vervolg door het toekennen van een aanduiding worden geregeld dat ter plaatse van die aanduiding een minimaal aantal vierkante meter bruto-vloeroppervlakte aan maatschappelijke dienstverlening moet worden gerealiseerd.

9.3 Onderdeel B: Horecaregels Zuidas-Zudo (paragraaf 2.3.26)

Binnen deze ontwikkeling is wenselijk dat ook horeca mogelijk wordt gemaakt. Paragraaf 2.3.26 bevat daartoe een horecaregeling, die aansluit bij het horecabeleid. Vooralsnog betreft dit een specifieke horecaregeling voor de ontwikkeling Zuidas-Zudo nu in de hoofdregeling nog geen algemene horecaregels zijn opgenomen. Met het opnemen van een horecaregeling wordt het binnen het besluitgebied mogelijk om een horecabedrijf te exploiteren. Regels over horecaterrassen binnen het besluitgebied Zuidas-Zudo zijn te vinden in paragraaf 7.2.4.

9.4 Onderdeel C: Van toepassing zijnde parkeernormen (artikel 3.7, zevende lid)

Artikel 4.33 van het omgevingsplan bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen wordt verleend als het aantal parkeerplaatsen voor auto's dat moet worden gerealiseerd gezien het beoogde gebruik, in overeenstemming is met de parkeernormen bedoeld in artikel 3.7. Artikel 3.7 van het omgevingsplan bevat de van toepassing zijnde parkeernormen. Voor de ontwikkeling Zuidas-Zudo geldt, gebaseerd op de geldende parkeernormen, een maximaal aantal parkeerplaatsen dat mag worden gerealiseerd. Vanwege de relatie met de beoordelingsregel uit artikel 4.33 van het omgevingsplan is het technisch noodzakelijk het maximaal aantal parkeerplaatsen te regelen in artikel 3.7 en bijvoorbeeld niet in hoofdstuk 7.

9.5 Onderdeel D: Voorgeschreven ontsluiting parkeervoorziening (artikel 5.75, tweede, derde en vierde lid)

Het bestaande artikel 5.75 bevat één lid waarin wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting parkeervoorziening' geldt dat een ontsluiting van een auto- of fietsparkeervoorziening uitsluitend is toegestaan ter plaatse van deze aanduiding. Er is gebleken dat er behoefte bestaat aan meer specifieke aanduidingen voor parkeervoorzieningen voor auto's, fietsers en expeditieruimten. In de leden twee, drie en vier zijn deze opties thans opgenomen zodat naar gelang die noodzaak er is met een aanduiding kan worden bepaald waar de ontsluiting is toegestaan en of dit gaat om een algemene ontsluiting, of alleen voor auto's, fietsers of expeditie.

9.6 Onderdeel E: Gebiedseigen regels Zuidas-Zudo (afdeling 7.2)

Voor de ontwikkeling Zuidas-Zudo is in hoofdstuk 7, in Afdeling 7.2 een aparte afdeling opgenomen. In die afdeling zijn gebiedseigen regels opgenomen, speciaal voor de ontwikkeling Zuidas-Zudo. De regels zijn dusdanig specifiek dat ze (vooralsnog) alleen gelden voor het besluitgebied Zuidas-Zudo of zelfs alleen binnen een aangegeven werkingsgebied. Met deze regels wordt geborgd de ruimtelijke kwaliteit en de planologische voorwaarden waaronder deze ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. De regels zijn onder te verdelen in regels over gebruik, regels over bouwwerken en regels over horecaterrassen.

Toepassingsbereik

Zoals hiervoor al aangegeven, gelden deze specifieke regels alleen ter plaatse van de aanduiding Zuidas-Zudo. Daarnaast is geregeld dat deze regels gelden in aanvulling op de regels in de hoofdstukken 2, 3 en 5. Die regels gelden dus in beginsel ook, tenzij er in een artikel expliciet van wordt afgeweken.

Begripsbepalingen

Voor een goed begrip van de artikelen, zijn sommige begrippen voorzien van een definitie. Daarmee wordt duidelijk wat met een specifieke begrip wordt bedoeld teneinde een goede werking van de artikelen te bewerkstelligen.

Gebiedseigen regels over gebruik Zuidas-Zudo

In paragraaf 7.2.2 zijn gebiedseisen regels opgenomen.

Zo bepaalt artikel 7.8 van het omgevingsplan het maximum bruto-vloeroppervlaktes voor voorzieningen in Zuidas-Zudo, met nog een specifiek metrages voor (mini)-supermarkten (tweede lid). De voorzieningen komen met name in de plinten van de gebouwen, maar mede in het kader van de onderzoeksopgave is een maximum voorgeschreven van 21.000 m^2 bvo.

Om binnen Zuidas-Zudo een evenwichtige mix aan voorzieningen te realiseren is in artikel 7.9 van het omgevingsplan voorgeschreven dat ten minste 4.150 m^2 bvo moet worden ingevuld met een culturele voorziening of met het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening. Deze maatvoering is gebaseerd op het totale programma. Het tweede lid van artikel 7.9 regelt dat als het totale programma niet kan worden gerealiseerd, het metrage evenredig mag worden verlaagd tot aan minimaal 2% van het totaal gerealiseerde programma.

Een levendige plint is een belangrijk uitgangspunt in dit project en zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. IN artikel 7.10 van het omgevingsplan is daarom voorgeschreven dat de voorzieningen verdeeld worden over ten minste 26 vestigingen. Daarbij is ook een verdeling over de zijde voorgeschreven en is variatie geregeld in de omvang van de vestigingen. Met deze mix wordt de plint geactiveerd.

Artikel 7.11 is toegevoegd om duidelijk te maken dat ondergronds slechts ondergeschikt gebruik is toegestaan ten behoeve van de gebruiksdoelen wonen en administratieve dienstverlening.

Artikel 7.12 en artikel 7.13 van het omgevingsplan zijn regels om ervoor te zorgen dat het woonprogramma ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Immers, de voorgenomen ontwikkeling is alleen aanvaardbaar als ook het woonprogramma tot stand komt. De ontwikkeling wordt daarbij gefaseerd uitgevoerd. Het bestaande complex wordt herontwikkeld. Om te bewerkstelligen dat woonprogramma in Toren 2 wordt gerealiseerd, is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 7.12. Het artikel regelt dat een deel van de kantoorontwikkelingen pas in gebruik mag worden genomen, nadat de bouw van de woontoren (Toren 2) is gestart. Artikel 7.13 regelt vervolgens dat het kantoorgebruik dat nu plaats vindt in Gebouw E en in het gebouw ter hoogte van de voorziene woontoren (Toren 2) moet eindigen tien jaar nadat het wijzigingsbesluit onherroepelijk is geworden. Hiermee wordt geborgd dat het kantoorgebruik daadwerkelijk op die locatie wordt gestaakt waardoor er ruimte ontstaat om de woningen te realiseren.

Een groene inrichting van het gebied is ook wezenlijk van belang voor het goed functioneren van het gebied. Daarom is in artikel 7.14 van het omgevingsplan opgenomen dat een groene inrichting moet worden gerealiseerd en wel binnen één jaar na het in gebruik nemen van laatste gebouw.

Tot slot is artikel 7.15 van het omgevingsplan bedoeld om ervoor te zorgen dat elk gebouw een bijdrage levert aan het realiseren het minimale culturele voorziening en maatschappelijke dienstverlening, tenzij voldoende duidelijk is dat de voorziening in een ander gebouw of in andere gebouwen binnen de heront-

wikkeling wordt gerealiseerd. Zo wordt voorkomen dat deze voorziening vooruit wordt geschoven met de mogelijkheid op afstel.

Gebiedseigen regels over bouwwerken Zuidas-Zudo

Het bestaande ABN AMRO complex is vrij fors, maar tegelijk is de beschikbare ruimte in deze verdichtingsopgave beperkt. Het toevoegen van vierkante meters voor zowel het kantoorprogramma, het woonprogramma en het voorzieningenprogramma is alleen ruimtelijke aanvaardbaar als op onderdelen stedenbouwkundige regels worden gesteld. Paragraaf 7.2.3 voorziet daarin.

In artikel 7.16 van het omgevingsplan wordt geregeld dat buiten het bouwvlak (en daarmee dus in afwijking van artikel 5.15) lamellen en architectonische verbijzonderingen mogen worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een gelaagdheid in het gebouw en kan ook positieve effecten hebben in het kader van duurzaamheid. Maar op grond van artikel 5.15 van het omgevingsplan is bouwen buiten het bouwvlak niet toegestaan. Artikel 7.16, eerste lid, maakt op dat verbod een uitzondering. Op twee punten is de ruimte te beperkt of is het stedenbouwkundig onwenselijk om verder te bouwen dan het bouwvlak. Voor de tussenstraten (aan de binnenzijde van de herontwikkeling) en aan de zijde van de Beethovenstraat zijn dit soort ondergeschikte bouwdelen dan ook uitgesloten.

Met name om de bestaande dealingroom van het ABN AMRO complex in vorm terug te laten komen in de herontwikkeling, is op onderdelen de rooilijn voorgeschreven. Dat geldt voor zowel de eerste bouwlaag, de plint (eerste twee bouwlagen) als het podium (na de plint). Bij de eerste twee categorieën maakt het derde lid het wel mogelijk dat entrees en architectonische verbijzonderingen terug mogen liggen.

Voor torens gelden ook regels omdat de ruimtelijke impact daarvan groot is. Voor een groot gedeelte voorziet de hoofdregeling in adequate regels, maar op onderdelen was er behoefte aan specifieke regels om de stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit goed te borgen. Het gaat daarbij om regels over de maximale maatvoering van de toren, het opnemen van een maximale diagonale afmeting, etc. Deze regels komen overeen met het Hoogbouwbeleid van de gemeente Amsterdam.

Artikel 7.19, 7.20 en 7.21 van het omgevingsplan betreffen bouwregels teneinde de noodzakelijke groene inrichting te bereiken en te behouden. Zoals eerder aangegeven is het groen een drager van de herontwikkeling waardoor het voor nu en voor de toekomst belangrijk is dat die regels ruimtelijke worden verankerd. Zo kan ook naar de toekomst toe zoveel als mogelijk worden bewerkstelligd dat het gebied groen is ingericht.

Artikel 7.22 van het omgevingsplan regelt tot slot de maximale breedte van de ontsluiting van de parkeergarage van Zuidas-Zudo. Onderdeel D van dit wijzigingsbesluit maakt het mogelijk dat ten behoeve van zowel auto's, fietsers, als voetgangers met een aanduiding kan worden geregeld waar de ontsluiting mag komen. Dit artikel regelt de maximale maten van de desbetreffende ontsluiting omdat de aanduiding thans breder is dan wat ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat komt omdat op dit moment nog niet exact kan worden bepaald waar de ontsluiting komt. De aanduiding is in zoverre meer een zoekgebied, waar dit artikel regelt wat de maximale maatvoering mag zijn.

Gebiedseigen regels over horecaterrassen Zuidas-Zudo

Met onderdeel B van dit wijzigingsbesluit wordt het mogelijk een horecazaak te exploiteren in dit gebied. Horecaterrassen zijn belangrijk voor het horecabedrijf, maar leveren ook een grote bijdrage aan de levendigheid. Met paragraaf 7.2.4 wordt het mogelijk om een horecaterras te exploiteren, zij het dat daartoe wel een omgevingsvergunning is vereist (artikel 7.28). Met het stellen van een vergunningplicht ontstaat ruimte om t.z.t. een betere afweging te kunnen maken ter plaatse van de exacte locatie, dat gebeurt aan de hand van beoordelingsregels (artikel 7.29).

9.7 Onderdeel F: Overzicht Informatieobjecten

Bijlage II van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bevat een overzicht van informatieobjecten. Met informatieobjecten wordt gedoeld op geografische begrenzingen van het werkingsgebied van regels, of geografische begrenzingen van locaties waarnaar in regels wordt verwezen. Ook kan het gaan om de normwaarde van omgevingsnormen of omgevingswaarden die op een bepaalde locatie gelden. Dergelijke informatieobjecten maken onderdeel uit van de regels. Vanuit de regels wordt een koppeling gelegd naar dergelijke informatieobjecten. Ze zijn als bijlage opgenomen bij de regels. In de viewer van het Digitale Stelsel Omgevingswet kunnen de regels in samenhang met deze informatieobjecten worden geraadpleegd.

In de regels worden informatieobjecten aangegeven als 'aanduiding'. Met onderdeel F wordt een aantal van deze informatieobjecten gewijzigd. Voor een deel gaat het om wijziging van de geometrie en normen van informatieobjecten. Die wijzigingen houden verband met het vervangen van het bestemmingsplan en het aanpassen van de begrenzing van de aanduiding voor het besluitgebied.

Met de wijziging van de begrenzing van de aanduiding wordt bepaald waar de herontwikkeling is toegestaan, waar groen mag komen, en waar gebouwd mag worden tot welke hoogte. Het resultaat van deze wijzigingen is het beste te zien in de viewer Regels op de kaart. Daar kan het omgevingsplan locatiegericht worden geraadpleegd. Bijlage II van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bevat een overzicht van informatieobjecten. Met informatieobjecten wordt gedoeld op geografische begrenzingen van het werkingsgebied van regels, of geografische begrenzingen van locaties waarnaar in regels wordt verwezen. Ook kan het gaan om de normwaarde van omgevingsnormen of omgevingswaarden die op een bepaalde locatie gelden. Dergelijke informatieobjecten maken onderdeel uit van de regels. Vanuit de regels wordt een koppeling gelegd naar dergelijke informatieobjecten. Ze zijn als bijlage opgenomen bij de regels. In de viewer van het Digitale Stelsel Omgevingswet kunnen de regels in samenhang met deze informatieobjecten worden geraadpleegd.

In de regels worden informatieobjecten aangegeven als 'aanduiding'. Met onderdeel F wordt een aantal van deze informatieobjecten gewijzigd. Voor een deel gaat het om wijziging van de geometrie en normen van informatieobjecten. Die wijzigingen houden verband met het vervangen van het bestemmingsplan en het aanpassen van de begrenzing van de aanduiding voor het besluitgebied.

9.8 Onderdeel G en H: Bijlage VIII Overzicht Documentenbijlagen

In artikel 7.14 wordt voor specifieke regels over de groene inrichting van het binnenterrein verwezen naar het Kwaliteitskader Zudo. Dat geldt ook voor de inrichting met groen van het podium (artikel 7.19 en 7.20). Dat betekent dat het Kwaliteitskader Zudo moet worden gekoppeld aan het omgevingsplan. Deze onderdelen voorzien daarin.

9.9 Onderdelen I tot en met N: Aanvullingen Artikelsgewijze toelichting

De onderdelen I tot en met N voorzien in aanvullingen van de Artikelsgewijze toelichting bij het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De aanvullingen houden verband met de regels die zijn toegevoegd en de wijzigingen die in bestaande regels zijn aangebracht. Verder zijn her en der tekstuele gebreken hersteld.

I Bijlage

1 Masterplan Zudo

Bijlage 1 Masterplan Zudo

2 Laddertoets en DPO

Bijlage 2 Laddertoets en DPO

3 Advies brandweer

Bijlage 3 Advies brandweer

4 Quick scan natuur dempen watergang

Bijlage 4 Quick scan natuur dempen watergang

5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder

Bijlage 5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder

6 Grondwaterneutrale kelderbouw

Bijlage 6 Grondwaterneutrale kelderbouw

7 Mobiliteitsplan Zudo

Bijlage 7 Mobiliteitsplan Zudo

8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)

Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)

9 Akoestisch onderzoek geluid terras

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek geluid terras

10 Akoestisch onderzoek wegverkeer spoor en metro

Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeer spoor en metro

11 Quick scan trillingen

Bijlage 11 Quick scan trillingen

12 VVGB

Bijlage 12 VVGB

13 Advies regionale adviescommissie detailhandel

Bijlage 13 Advies regionale adviescommissie detailhandel

14 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie

15 Quick scan Flora en Fauna

Bijlage 15 Quick scan Flora en Fauma

16 Onderzoek windklimaat

Bijlage 16 Onderzoek windklimaat

17 Onderzoek bezonning

Bijlage 17 Onderzoek bezonning

18 Participatie masterplan

Bijlage 18 Participatie masterplan

19 Participatieverslag

Bijlage 19 Participatieverslag

20 Inspraakreacties overlegpartners

Bijlage 20 Inspraakreacties overlegpartners

II Overzicht Documentenbijlagen

Bijlage 1 Masterplan Zudo	/join/id/publdata/gm0363/2026/25a1e824d2f246e38de6191bd3b23df2/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 2 Laddertoets en DPO	/join/id/publdata/gm0363/2026/2db97a401ee040d2b47717182093c7d1/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 3 Advies brandweer	/join/id/publdata/gm0363/2026/bc526d64fe1849fb89ec50896216866f/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 4 Quick scan natuur dempen watergang	/join/id/publdata/gm0363/2026/f9da6df4735e4acdafb29ff2c4064803/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 5 Geohydrologische beoordeling dempen waterpartij en parkeerkelder	/join/id/publdata/gm0363/2026/a112d49d55d14a109055bdbc094a5e1e/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 6 Grondwaterneutrale kelderbouw	/join/id/publdata/gm0363/2026/b25d675c8e7b4f2a92114fb5ae4424df/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 7 Mobiliteitsplan Zudo	/join/id/publdata/gm0363/2026/b4106e8fbfde4e1b874f9acc1548686a/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 8 Aanvulling MER (inclusief bijlagen)	/join/id/publdata/gm0363/2026/8193dd112d544836bd5869d944c40271/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 9 Akoestisch onderzoek geluid terras	/join/id/publdata/gm0363/2026/8bdbef0f6db14b0496f19804b1f1623/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek wegverkeer spoor en metro	/join/id/publdata/gm0363/2026/52704c2bed5e4807ad8384b23b045b9b/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 11 Quick scan trillingen	/join/id/publdata/gm0363/2026/dc97661bc5ce4c3caf1858a0dea547d/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 12 VVGB	/join/id/publdata/gm0363/2026/990aba267dcd46859e2243d6847b92f/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 13 Advies regionale adviescommissie detailhandel	/join/id/publdata/gm0363/2026/fab54bc0fd0248138dfc72730b69646d/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 14 Onderzoek stikstofdepositie	/join/id/publdata/gm0363/2026/abf2aef3edfa4a9e8b61ba5d894e2415/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 15 Quick scan Flora en Fauma	/join/id/publdata/gm0363/2026/4c05be48b96b4a59b864d8a9eff3908/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 16 Onderzoek windklimaat	/join/id/publdata/gm0363/2026/1294afd6c8cf4357bc01b48320e2e4a6/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 17 Onderzoek bezonning	/join/id/publdata/gm0363/2026/587cd7d557e64e22b8ff388fada10a2a/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 18 Participatie masterplan	/join/id/publdata/gm0363/2026/fd029813d1014081b74523394d4bedf/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 19 Participatieverslag	/join/id/publdata/gm0363/2026/f665c3f6724b482992b0b0d647e4775/nld@2026-09-09;1054814
Bijlage 20 Inspraakreacties overlegpartners	/join/id/publdata/gm0363/2026/0f40a07e885456be34491ee1e5228a/nld@2026-09-09;1054814