

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 0727



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Strategie en beleidsrealisatie
Afdeling Ruimtelijk Ordening en grondzaken

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectbesluit ROC Laan van Spartaan

1. Inleiding

In het bestemmingsplan Laan van Spartaan is het juridisch (planologisch) kader vastgelegd, waarbinnen de herontwikkeling van het plangebied Laan van Spartaan kan worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van die herontwikkeling betreft de verwezenlijking van onder meer een (middelbare) school in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De bouwaanvraag waarop het onderhavige projectbesluit betrekking heeft, geeft hieraan invulling door de beoogde bouw van onder meer het ROC. De bouwaanvraag wijkt echter op een aantal onderdelen af van het bestemmingsplan, als gevolg waarvan een projectbesluit benodigd is.

De vorenbedoelde afwijkingen behelzen kort samengevat dat daar waar krachtens het geldende bestemmingsplan op de plankaart een dove gevel is voorgeschreven, deels niet geluidsgevoelige (onderwijs-) bestemmingen zullen worden gerealiseerd. Aldus wordt het deels mogelijk af te zien van de op grond van de huidige Wet geluidhinder in het vigerende bestemmingsplan voorgeschreven dove gevelregeling. Een andere afwijking is dat aan de oostzijde, waar tevens een geluidsabsorberende gevel wordt voorgeschreven, een geluidsscherm wordt gerealiseerd, hetgeen op de plankaart wordt aangegeven.

2. Gebiedsvisie/ruimtelijk beleid, milieuaspecten en (economische) uitvoerbaarheid

Aangezien de afwijking aldus alleen betrekking heeft op de verplicht voorgeschreven geluidwerende voorzieningen, blijven de gebiedsvisie en beleidskaders zoals die ten grondslag lagen aan het bestemmingsplan (§ 2 en § 4) in de volle omvang voor onderhavig besluit van toepassing. Verwezen wordt dan ook naar hetgeen dienaangaande in de toelichting op het bestemmingsplan is opgemerkt, die in zoverre onderdeel is van onderhavig besluit (zie toelichting vigerend bestemmingsplan Laan van Spartaan).

Hetgeen hiervoor is opgemerkt geldt evenzeer voor alle andere milieuaspecten dan het onderwerp geluidhinder, alsmede voor de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Alle (andere) uitgangspunten zijn hetzelfde gebleven en alle terzake verrichte onderzoeken zijn daarom nog toereikend en voldoende actueel. In het bijzonder wat betreft de gevolgen voor de waterhuishouding zij verwezen naar § 6.8 van het bestemmingsplan.

3. Uitkomsten overleg art. 5.1.1 Bro

In het kader van artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Holland, de VROM-inspectie en de Dienst Ruimtelijke Ordening. Deze instanties hebben aangegeven dat het projectbesluit geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

4. Afwijking van het bestemmingsplan

Uit het bestemmingsplan Laan van Spartaan blijkt dat onderhavig besluit een geluidbelaste locatie betreft, vanwege de ligging tussen de A10, het Ringspoor en de Jan van Galenstraat. Het bouwblok waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, in het bestemmingsplan (figuur 4, pagina 33) aangeduid met bloknummer 3B-2, is vanwege de toegestane gebruiksmogelijkheden, waaronder onderwijsdoeleinden, als geluidsgevoelig gebouw aangemerkt. Aangezien in het gehele blok geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk zijn, dienen de oostelijke en zuidelijke zijden van het bouwblok te worden uitgevoerd als geluidabsorberende en dove gevel (oostzijde) dan wel als dove gevel (zuidzijde).

De onderhavige bouwaanvraag wijkt als volgt van deze vereisten af:

- a. De oostgevel bevat te openen delen, waardoor deze niet geldt als dove gevel;
- b. De oostgevel wordt niet geluidabsorberend uitgevoerd. In plaats daarvan is een geluidscherm voorzien dat echter de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt en dat niet is voorzien op de daartoe in het bestemmingsplan aangegeven voorgevellijn;
- c. de zuidgevel bevat te openen delen, waardoor deze niet geldt als dove gevel.

Het gestelde onder a is in strijd met artikel 4, eerste lid, en met artikel 7, vierde lid, onder a en f, van het bestemmingsplan. Het gestelde onder b is in strijd met artikel 7, vierde lid, onder g en i, van het bestemmingsplan. Het gestelde onder c, tenslotte is in strijd met het bepaalde in artikel 4, eerste lid, en met artikel 7, vierde lid, onder a, van het bestemmingsplan.

In 2009 is de Wet geluidhinder gewijzigd (Stb. 2009, 297). Delen van een onderwijsgebouw die niet zijn bestemd voor geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten maken voor de toepassing van die wet geen deel meer uit van een onderwijsgebouw (art. 1 Wgh). Dit impliceert dat de betreffende gebouwdelen dienovereenkomstig herkenbaar moeten zijn bestemd.

Onderhavig projectbesluit maakt gebruik van deze mogelijkheden:

Verantwoording afwijking ad. a

In de bouwaanvraag is de ruimte die direct grenst aan de oostgevel bestemd voor een gebruik als centrale toegangshal, toegang tot de fietskelder, opslagruimte en als trappenhuis met vluchtdeur. In deze ruimte vinden aldus geen geluidsgevoelige (onderwijs-)activiteiten plaats, zodat in overeenstemming met de Wgh kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan, mits in het onderhavige besluit de betreffende ruimte aldus is bestemd. Dit laatste is geschied in artikel 4, eerste lid, onder a, van de bij dit besluit behorende voorschriften en op de bijbehorende plankaart, waarin met betrekking tot de betreffende ruimtes geen geluidgevoelige onderwijsfuncties zijn toegelaten.

Verantwoording afwijking ad. b

De eis om de oostgevel geluidabsorberend uit te voeren, is gericht op het bereiken van een geluidluwe westelijke (van de A10 afgekeerde) gevel van het vlak met de bestemming Centrumdoeleinden II van het bestemmingsplan (zgn. gebouw De Tribune). Uit onderzoek van Cauberg-Huygen (zie hierna) is echter gebleken dat er geen afdoende mogelijkheden zijn om de oostgevel van het ROC-gebouw zodanig te construeren dat de beoogde geluidluwe westelijke gevel van De Tribune (volledig) kan worden

gerealiseerd. Het feit dat De Tribune hoger is dan het ROC is een belangrijke oorzaak daarvan. De gevel zou bovendien zodanig moeten worden uitgevoerd, dat deze vanuit esthetiek en lichtdoorlatendheid ernstige bezwaren zou oproepen.

Om , uitgaande van het gegeven dat de eis van geluidluw niet haalbaar is, is er wel gezocht naar de meest optimale oplossing. Deze is gevonden in een op een op te richten geluidsscherm tussen het gebouw De Tribune en het bouwwerk waarop onderhavig bouwplan ziet, het ROC. Het hiervoor reeds genoemde onderzoek van Cauberg-Huygen is neergelegd in een brief van Cauberg-Huygen aan VOF De Stadstuinen d.d. 7 mei 2010 (kenmerk: 20062571-31) met bijbehorende notitie van 14 april mei 2010 (kenmerk: 9W0148.01/N00001/422095/Asmst) dat onderdeel is van onderhavige onderbouwing.

Uit deze stukken blijkt dat het absorberend uitvoeren van de gevel van het ROC geen akoestisch effect (noch positief, noch negatief) heeft op het geluidniveau van de achtergevel van het gebouw de tribune. Deze voorziening kan derhalve vervallen.

In dit verband is tevens aangetoond dat (de opbouw van) het geluidsscherm conform de door de architecten Claus en Kaan aangeleverde tekeningen (d.d. 16 februari 2010), meer in het bijzonder de aanwezige spleetjes met een breedte van 7 mm, geen negatief effect hebben. Tezamen maakt dit alles de realisering van een geluidabsorberende gevel overbodig, zodat onderhavig besluit een afwijking van het dienovereenkomstig in het bestemmingsplan neergelegde voorschrift omvat.

Het beoogde geluidsscherm overschrijdt de krachtens het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte en is voorts niet exact op de voorgevellijn gepositioneerd. De bouwhoogte is op de plankaart van dit besluit aangepast naar 28 meter, waardoor een eerder vereiste binnenplanse ontheffing niet noodzakelijk is. De reden voor de afwijkende positionering is dat het gebouw dat in het bestemmingsplan ten zuiden van het vlak met de bestemming Centrumdoeleinden II van het bestemmingsplan (zgn. gebouw De Tribune) geprojecteerd is, voorlopig niet wordt gerealiseerd. De locatie van het geluidsscherm komt noordelijker te liggen, zodat het bevestigd kan worden aan het in aanbouw zijnde Tribune-gebouw. De constructie en uitvoering van het geluidsscherm is echter zodanig dat deze vanuit ruimtelijk perspectief aanvaardbaar kan worden geacht.

Verantwoording afwijking ad. c

Voor de onder c genoemde afwijking geldt in grote lijnen hetzelfde als gesteld onder a. Door in de voorschriften en bijbehorende plankaart voldoende herkenbaar te bepalen dat in de betreffende gebouwdelen geen geluidgevoelige (onderwijs-)activiteiten zijn toegestaan, wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geluidhinder en behoeven de betreffende gebouwdelen niet als dove gevel te worden uitgevoerd.

Algemeen

Zoals blijkt uit de betreffende voorschriften (voor afwijkingen a en c) is ervoor gekozen om de uitgangspunten van het bestemmingsplan overigens zoveel mogelijk in tact te laten. Dit houdt ook in dat alle in artikel 7 van het bestemmingsplan toegestane gebruiksdoeleinden worden gehandhaafd, met

uitzondering uiteraard van die gebruiksdoeleinden die een gebruik ten behoeve van een geluidsgevoelige functies betreffen.

Verder is ervoor gekozen om – voor zover nodig – alle andere voorschriften van het bestemmingsplan, mede vanuit een oogpunt van leesbaarheid, over te nemen in het projectbesluit. Het betreft de artikelen 1, 2, 3, 16 (Gebruik van gronden en bouwwerken) en Bijlagen I en II.

5. Conclusie

Gelet op hetgeen in deze ruimtelijke onderbouwing is uiteengezet, is de uitvoering van het bouwplan met inbegrip van de afwijkingen van het bestemmingsplan verantwoord. De afwijkingen behelzen alleen de vereisten van het bestemmingsplan inzake het treffen van geluidwerende voorzieningen. In plaats van die eisen wordt de meest optimale situatie nagestreefd waarmee de eindsituatie acceptabel is die geheel in lijn is met de thans geldende Wet geluidhinder en die geen ruimtelijke bezwaren opleveren.

Voorschriften

Hoofdstuk I Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Laan van Spartaan van het stadsdeel Bos en Lommer van de gemeente Amsterdam, zoals vastgesteld op 4 juli 2007;

2. de plankaart

De tekening "Laan van Spartaan Zuidstrook Oost Kavel ROC onderlegger projectbesluit" met bijbehorende verklaring, bestaande uit één kaartblad van het projectbesluit ROC;

3. aanduidingsvlak

een op de plankaart aangegeven vlak waarop een op de plankaart aangegeven aanduiding van toepassing is;

4. bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

5. belhuis

een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op publiekgerichte dienstverlening op het gebied van telefoon- of faxvoorzieningen

6. bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

7. bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

8. bijgebouw

een vrijstaand, afzonderlijk van het hoofdgebouw in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden gebouw;

9. bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

10. bouwhoogtescheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding aangeeft tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarvoor verschillende maximale bouwhoogten gelden;

11. bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren hoogte is begrensd;

12. bouwvlak

een op de kaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegestaan en dat ook dient voor het berekenen van het bebouwingspercentage;

13. bouwwerk

elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

14. consumentverzorgende dienstverlening

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten en bij dienstverlening behorende en/of daaraan verwante dienstverlening met overwegend een baliefunctie, zoals bank(filialen), reisbureaus, assurantiekantoren, makelaardijen en aan detailhandel verwante dienstverlening zoals kappers, schoenmakers en fietsenmakers;

15. consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik;

16. detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

17. dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede

b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

18. gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

19. geluidsgevoelige functies

functies in “andere geluidsgevoelige gebouwen” zoals bedoeld in de artikelen 1 en 82 lid 2 van de Wet geluidhinder (wet van 16 februari 1979, Stb. 1979, 99, gewijzigd bij wetten van 5 juli 2006, Stb. 2006, 350, 25 juni 2009, Stb. 2009, 297 en 18 maart 2010, Stb. 2010, 135, en artikel 3.1 van het Besluit geluidhinder (besluit van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 532);

20. hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

21. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waar zaalaccommodaties worden geëxploiteerd

22. kantoor

beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte(n) die door hun indeling en aard bestemd zijn om overwegend gebruikt te worden voor het verrichten van administratieve werkzaamheden en/of wetenschappelijk gebruik;

23. kap

een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;

24. maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, mits deze detailhandel of horeca niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak uitmaken;

25. nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, onderstations ten behoeve van stadsverwarming, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

26. prostitutiebedrijf

een bedrijf waar seksuele diensten tegen een materiële vergoeding worden aangeboden;

27. risicovolle inrichtingen

inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Stb. 2004, 250);

28. seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard waaronder begrepen een prostitutiebedrijf;

29. speelautomatenhal

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin ten behoeve van het publiek meer dan twee speelautomaten in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen (Stb. 1964, 483, laatst gewijzigd Stb. 2002, 229) zijn opgesteld;

30. Staat van inrichtingen

de Staat van Inrichtingen die van deze voorschriften onderdeel uitmaakt;

31. Staat van Horeca-activiteiten

de Staat van Horeca-activiteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt;

32. waterkering

een strook grond dat het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onder water lopen).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2. de oppervlakte van een gebouw

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

3. peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg (ter plaatse van de hoofdingang);
- b. in andere gevallen, waar de hoofdingang niet onmiddellijk aan een weg grenst en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

4. de bouwhoogte van een gebouw

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk; ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkokers, zonnepanelen, trappenhuizen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen worden buiten beschouwing gelaten (mits de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer dan 10% bedraagt).

5. de goothoogte van een gebouw

tussen de bovenkant van goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel en het peil.

6. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend, tenzij anders in deze voorschriften is bepaald.

7. de bouwhoogte van een antenne-installatie

tussen de voet van de antennedragers en het hoogste punt van de antenne-installatie. Indien de antennedragers aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedragers het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedragers

8. de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen

door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m.

9. bedrijfsvloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

10. maximum bebouwingspercentage

een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven maximum bebouwingspercentage geeft aan hoeveel van het bestemmingsvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen; bij het ontbreken van een percentage mag het bestemmingsvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk II anders is bepaald.

11. dubbeltelbepaling

gronden welke in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of kan worden gegeven, blijven bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 3 Hoogteaanduidingen

1. Voor de hoogste toelaatbare hoogte van gebouwen dienen – onverminderd hetgeen in lid 2 en hoofdstuk II is bepaald en behoudens eventuele vrijstelling – de op de plankaart aangegeven hoogten in acht genomen te worden.

2. De maximaal toelaatbare bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag – tenzij in hoofdstuk II of de overige voorschriften anders is bepaald – ten hoogste bedragen:

- erf- en terreinafscheidingen op gronden met de bestemming Voortuin	1 m;
- erf- en terreinafscheidingen elders	2 m;
- lichtmasten	9 m;
- vrijstaande antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast	15 m;
- speeltoestellen	9 m;
- geluidswerende voorzieningen	6 m
- luchtwerende voorzieningen	10 m;

- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

3 m.

Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Centrumdoeleinden I

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Centrumdoeleinden I zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen, waarbij geldt dat met inbegrip van de overige in het bestemmingsplan voor Centrumdoeleinden I aangewezen gronden een vloeroppervlak van ten hoogste 37.000 m² is toegestaan en waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding "(ggf)" op de eerste en tweede bouwlaag van de aldus aangeduide gebouwen of gebouwdelen geen geluidsgevoelige functies zijn toegestaan;
 - b. bedrijven uit categorie I en II van de Staat van Inrichtingen, waarbij geldt dat risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
 - c. kantoren, waarbij geldt dat met inbegrip van de overige in het bestemmingsplan voor Centrumdoeleinden I en II aangewezen gronden in totaal maximaal 9.000 m² is toegestaan;
 - d. detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, met een bedrijfsvloeroppervlak van ten hoogste 250 m² per bedrijf, waarbij geldt dat beluizen en seksinrichtingen niet zijn toegestaan en waarbij geldt dat met inbegrip van de overige in het bestemmingsplan voor Centrumdoeleinden I aangewezen gronden het totale bedrijfsvloeroppervlak aan detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten hoogste 2.200 m² bedraagt;
 - e. horecabedrijven uit categorie I, III en IV van de Staat van Horeca-activiteiten, waarbij geldt dat met inbegrip van de overige in het bestemmingsplan voor Centrumdoeleinden I en II aangewezen gronden in totaal ten hoogste 4 vestigingen zijn toegestaan met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 250 m² per vestiging, in totaal ten hoogste 1 vestiging van maximaal 1500 m² is toegestaan binnen de bestemming Centrumdoeleinden I en in totaal ten hoogste 1 vestiging van maximaal 500 m² is toegestaan binnen de bestemming Centrumdoeleinden II;
 - f. gebouwde parkeervoorzieningen, fietsvoorzieningen, bergingen en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming, waarbij voor het maximum aantal parkeerplaatsen de volgende normen gelden:

Functie	Aantal parkeerplaatsen
maatschappelijke voorzieningen	4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo
bedrijven	1 parkeerplaats per 125 m ² bvo
kantoren	1 parkeerplaats per 125 m ² bvo
detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening	1 parkeerplaats per 125 m ² bvo
horecabedrijven	4 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

- g. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tussen peil en 8 m boven peil uitsluitend voor de doeleinden genoemd in artikel 11 van het bestemmingsplan Laan van Spartaan;

- h. bij de vorenstaande doeleinden behorende voorzieningen, zoals wegen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

Bouwvoorschrift

2. Op de gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
- a. Ter plaatse van de aanduiding "dove gevel voorgeschreven" geldt dat de gebouwen of gebouwdelen dienen te worden gebouwd met een dove gevel, met uitzondering van die gebouwlagen waarop krachtens de plankaart de aanduiding "(ggf)" van toepassing is;
 - b. Ter plaatse van de aanduiding (02) dienen de gronden tussen peil en 6 m boven peil onbebouwd te blijven;
 - c. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dienen de gronden tussen peil en 8 m boven peil onbebouwd te blijven;
 - d. ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding "onderdoorgang" dient tot op een maximale hoogte van 28 m boven peil een geluidscherm te worden geplaatst, zodat de beoogde geluidluwe westelijke gevel van het in artikel 8 van het bestemmingsplan Laan van Spartaan bedoelde vlak met de bestemming Centrumdoeleinden II wordt gerealiseerd;
 - e. indien op de plankaart de aanduiding "voorgevellijn" is opgenomen, dienen de gebouwen aaneengesloten gebouwd te worden;
 - f. voor de voorgevellijnen van de op het noorden gerichte voorgevels geldt dat deze mogen worden doorbroken door ten hoogste twee doorgangen per voorgevellijn, waarbij per doorgang een breedte van ten hoogste 5 m geldt;
 - g. voor de gronden waar een minimale en maximale bouwhoogte geldt van 24 m respectievelijk 27 m, geldt dat binnen het bouwblok de hoofdgebouwen met dezelfde bouwhoogte dienen te worden gebouwd;
 - h. voor de gronden waar een maximale bouwhoogte geldt van 15 m, geldt dat deze bouwhoogte mag worden overschreden tot 18 m mits het verschil tussen de bouwhoogte van de hoofdgebouwen van deze gronden en de hoofdbebouwing aan de Jan van Galenstraat ten minste 9 m is;
 - i. de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden door
 - o dakterrassen, mits gelegen op ten minste 2,00 m uit de voor- en achtergevel;
 - o dakterrasafscheidingsen, mits niet hoger dan 1,20 m gemeten vanaf het hoofdgebouw;
 - j. parkeerplaatsen dienen zodanig te worden gebouwd dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Artikel 5 Gebruik van gronden en bouwwerken

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, de doeleindenomschrijving en de overige voorschriften.

2. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan onbebouwde gronden te gebruiken of te laten gebruiken:

- a. als opslagplaats voor bagger en grondspecie;
- b. als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind of brandstoffen;
- c. als uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen.

3. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. speelautomatenhallen;
- b. inrichtingen ten behoeve van het verstrekken van verdovende middelen vallende onder de Opiumwet;
- c. de opslag van consumentenvuurwerk.

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 2 en 3, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de doeleindenomschrijving en/of de overige voorschriften mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het uitoefenen van detailhandel voorzover dit een normaal en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de voorschriften is toegestaan.

5. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het verbod leidt tot beperkingen in het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen worden gerechtvaardigd.