

bestemmingsplan Zuidas-Atrium

vastgesteld

toelichting, bijlagen bij toelichting en regels



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 1-7-2015, NR. 137/624
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the municipal clerk mentioned in the text above.

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

RVE Zuidas
RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn

NL.IMRO.0363.K1401BPGST-VG01

Datum

21 mei 2015

Planstatus

bestemmingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Kantoor	13
Artikel 4	Verkeer - 1	15
Artikel 5	Verkeer - 2	16
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk3	Algemene regels	18
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11	Algemene procedureregels	22
Artikel 12	Overige regels	23
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	24
Artikel 13	Overgangsrecht	24
Artikel 14	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Zuidas - Atrium met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1401BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambacht

Het bedrijfsmatig, gehele of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.6 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.7 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

1.10 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.19 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.20 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.21 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.23 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.24 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.25 gebouw

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

1.26 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.27 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.28 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.29 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.30 hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.31 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccomodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.32 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.33 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.34 internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.35 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.36 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning. Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.37 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.38 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

1.39 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.40 omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor zover in artikel 13, lid 13.1, onder a, in de aanhef wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens welke gebouwd kan worden, wordt daaronder mede verstaan een bouwvergunning verleend op basis van de Woningwet.

1.41 ondergronds

Geheel gelegen onder maaiveld.

1.42 peil

Onder het peil wordt verstaan het N.A.P., tenzij anders in de regels aangegeven.

1.43 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Zuidas - Atrium.

1.44 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.45 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.46 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.47 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.48 stille zijde

Een gevel of geveldeel met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde van de wet geluidhinder.

1.49 telefontelefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.50 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.51 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.52 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.53 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.54 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten die bestaan uit het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Kantoor

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. culturele voorzieningen;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. detailhandel;
- g. sport- en recreatieve voorzieningen;
- h. horeca III en horeca IV;
- i. parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de ontsluiting daarvan;
- j. voet- en fietspaden;
- k. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. bovengrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlak, met een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 2. de bouwdiepte van gebouwen bedraagt maximaal 2 bouwlagen. Verdiepte gebouwen mogen worden opgericht binnen het gehele bestemmingsvlak;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' komt het maaiveld te liggen op 0,7 meter +N.A.P.;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat vanaf het maaiveld als bedoeld onder 3 tot een hoogte van 8 meter geen bebouwing, waaronder tevens worden begrepen ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, mag worden opgericht;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat vanaf het maaiveld als bedoeld onder 3 tot een hoogte van 10 meter geen bebouwing, waaronder tevens worden begrepen ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, mag worden opgericht;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat vanaf het maaiveld tot een hoogte van 8 meter geen bebouwing, waaronder tevens worden begrepen ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, mag worden opgericht;
 7. gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' met een maximum van 2 bouwlagen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5' met een maximum van 3 bouwlagen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -4' de bovenzijde van de bovenste gebouwde parkeerlaag op maximaal 0,8 -N.A.P. mag komen te liggen;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten

vanaf maaiveld.

- c. In afwijking van hetgeen bepaald onder a, onder 1 zijn buiten bouwvlak bij het hoofdgebouw behorende overkappingen met minimum bouwhoogte van 8 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalings:

- a. Het bepaalde in artikel 9 dient in acht te worden genomen;
- b. Voor zover onder de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen tevens kunnen worden begrepen geluidgevoelige functies, dan zijn deze niet toegestaan;
- c. Voor zover onder de in lid 3.1 bedoelde bestemmingen tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, dan zijn deze niet toegestaan;
- d. Voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder a, geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 64.500 m²;
- e. Voor de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met h geldt een minimum gezamenlijk brutovloeroppervlakte (bvo) van 2.400 m² en maximum gezamenlijk brutovloeroppervlakte (bvo) van 5.000 m² ;
- f. De functies zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met h zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag
- g. Ten aanzien van parkeren en bevoorrading gelden de volgende bepalingen:
 - 1. er mag een maximum aantal van 547 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in gebruik genomen, waarbij verkeerskundige ontsluiting van de parkeergarage uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 - 2. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen met dien verstande dat bovengronds parkeren tevens is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor een periode van twee jaar na vaststelling van het bestemmingsplan;
 - 3. laad- en losgelegenheden alsmede parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren en taxistandplaatsen zijn van de hierboven onder 1 en 2 genoemde beperkingen uitgezonderd;
 - 4. laad en losgelegenheden mag uitsluitend worden ontsloten vanaf de noordzijde, en dient op eigen terrein te worden gesitueerd;
- h. Fietsparkeren mag uitsluitend inpandig plaatsvinden. De minimale oppervlakte te realiseren inpandige fietsparkeergelegenheid is 500 m².

Artikel 4 Verkeer - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met:
 - 1. op de Strawinskylaan een maximum aantal rijstroken van vijf;
 - 2. op de Parnassusweg een maximum aantal rijstroken van zes, met inbegrip van een vrije busbaan;
- b. tramverkeer;
- c. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- d. voet- en fietspaden;
- e. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, voorzieningen ten behoeve van tramverkeer, en overige verkeerskundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 9 in acht dient te worden genomen;
- b. Voor de functie welke is genoemd in lid 4.1, onder b, geldt dat deze uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer'.

Artikel 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden, alsmede verkeerskundige voorzieningen;
- b. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, voorzieningen ten behoeve van tramverkeer, en overige verkeerskundige voorzieningen;
- c. pleinen en overig verblijfsgebied;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.
- b. Ongeacht het bepaalde onder a zijn binnen de in lid 5.1 genoemde gronden voor zover het betreft de strook aan de zuidoostzijde van de bestemming Kantoor tevens met die bestemming Kantoor verband houdende overkappingen toegestaan met een minimum bouwhoogte van 8 meter, en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 9 in acht dient te worden genomen.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterstaatkundige werken, waaronder begrepen waterkeringen.
- b. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad, danwel boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.
 3. in afwijking van hetgeen bepaald onder 2 zijn aldaar genoemde delen van bouwwerken niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' indien lager gelegen dan 11 meter en aan de zijde van Zuidasdok, lager dan 25 meter totdat de dam- of diepwanden voor Zuidasdok zijn aangebracht of tot de hoogtes als bedoeld in lid 3.2, onder a, onder 5 of 6.
 4. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter en deze niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven het aangrenzende maaiveld.
- b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwhoogtes te overschrijden ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien daarmee de maximale bouwhoogte op de plankaart, hoger dan 68 meter +N.A.P, wordt overschreden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis en geldwisselkantoren;
- c. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- en/of gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, en een maximale brutovloeroppervlakte van 25 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter.
- d. wordt toegestaan dat de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden ten behoeve van luifels en vinnen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter vanuit de gevel, en deze niet lager zijn gelegen dan 10 meter boven maaiveld, zij het dat aan de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat deze niet lager mogen zijn gelegen dan 25 meter boven maaiveld, totdat de dam- of diepwanden voor Zuidasdok zijn aangebracht, waarna ter plaatse van deze aanduiding een minimum realisatiehoogte geldt van 11 meter boven maaiveld.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3, lid 3.3, de volgende regels in acht:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerp van de te stellen nadere eis, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geven Burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp, volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- c. belanghebbenden kunnen bij Burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- d. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld in het voorgaande lid bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 12 Overige regels

Waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas - Atrium.

