

Bestemmingsplan Zuidas-Ravel



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 13-7-2016, NR. 200/828
DE RAADSGRIFFIER,



Bestemmingsplan Zuidas-Ravel



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.K1403BPGST-VG01
Datum print	27 Mei 2016
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Sport	13
Artikel 4 Verkeer - 1	15
Artikel 5 Verkeer - 2	16
Artikel 6 Verkeer - 3	17
Artikel 7 Water	18
Artikel 8 Wonen	19
Artikel 9 Sport - voorlopig 1	21
Artikel 10 Sport - voorlopig 2	22
Artikel 11 Gemengd - uit te werken 1	23
Artikel 12 Gemengd - uit te werken 2	26
Hoofdstuk3 Algemene regels	29
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 14 Algemene bouwregels	30
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 18 Overige regels	34
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 19 Overgangsrecht	35
Artikel 20 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' met identificatienummer NL.IMRO.K1403BPGST-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 aanduidingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

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 bebouwing

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

1.8 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag

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

1.14 bouwvlak

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

1.15 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.

1.16 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.17 culturele voorzieningen

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

1.18 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.19 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.

1.20 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.

1.21 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,

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

1.22 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

1.23 gebouw

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

1.24 geldwisselkantoor

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

1.25 geluidsgevoelige functie

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

1.26 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.27 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), uitsluitend voor zover deze nog niet aanwezig dan wel vergund waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.28 groenvoorziening

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

1.29 hogere waarde

Een maximum waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, maar niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.30 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.31 horeca III

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

1.32 horeca IV

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

1.33 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.34 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.

1.35 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,70 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

1.36 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.37 maatschappelijke dienstverlening

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

1.38 maximale ontheffingswaarde

de waarde zoals bedoeld in artikel 76, tweede lid van de Wet geluidhinder en in artikel 4.1, tweede lid van het Besluit geluidhinder

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, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.40 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.41 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen culturele voorzieningen, muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra, bioscopen en naar de aard daarmee te vergelijken activiteiten.

1.42 peil

Onder het peil wordt verstaan maaiveld, tenzij in de regels anders aangegeven.

1.43 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

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 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.48 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.

1.49 stille zijde

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

1.50 voorkeursgrenswaarde

de waarde zoals bedoeld in artikel 76, eerste lid van de Wet geluidhinder en in artikel 4.1, eerste lid van het Besluit geluidhinder

1.51 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.

1.52 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.53 weg

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

1.54 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.55 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.56 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximum vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.57 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 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.

2.2 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.

2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. entreegebouw parkeervoorziening, inclusief in- en uitgangen parkeergarage en daarbij behorende technische installaties;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelplaatsen;
- f. ontsluitingswegen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. 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. Bovengrondse gebouwen, met uitzondering van tribunes en dug-outs, zijn uitsluitend in het bouwvlak toegestaan.
- b. Parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en in het bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' wordt de parkeervoorziening ondergronds gerealiseerd.
- c. Ten aanzien van de maximum bouwhoogte gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte voor gebouwen in het bouwvlak: zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 - 2. maximum bouwhoogte voor de tribunes buiten het bouwvlak: 8 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte voor de dug-outs: 2,5 meter;
 - 4. lichtmasten, geluidsinstallaties en scoreboards: 15 meter;
 - 5. ballenvangers: 6 meter;
 - 6. entreegebouw parkeergarage: 8 meter;
 - 7. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.
- d. Voor het clubgebouw geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 2.600 m².
- e. Het maximum bebouwingspercentage mag gezamenlijk met het maximum verhardingspercentage niet meer bedragen dan 15% van de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak "Sport". Bij de toepassing van deze bepaling wordt ondergrondse bebouwing, kunstgras en verharding ten behoeve van sportuitoefening niet betrokken.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het bepaalde in artikel 15 dient in acht te worden genomen.
- b. Het maximum verhardingspercentage mag gezamenlijk met het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 15% van de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak "Sport". Bij de toepassing van deze bepaling wordt ondergrondse bebouwing, kunstgras en verharding ten behoeve van sportuitoefening niet betrokken.

- c. Het aantal parkeerplaatsen voor auto's gezamenlijk is maximum 325.
- d. Het aantal bebouwde parkeerplaatsen voor auto's ter plaatse van de aanduiding parkeergarage is maximum 325.
- e. Het aantal parkeerplaatsen voor auto's op maaiveld in het bouwvlak is maximum 25.

Artikel 4 Verkeer - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met inachtneming van het aantal rijstroken zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. voet- en fietspaden;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- d. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- h. geluid- en luchtschermen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

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

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.

Artikel 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met inachtneming van het aantal rijstroken zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. horeca III en IV;
- f. waterlopen en waterpartijen
- g. entreegebouw parkeervoorziening, inclusief in- en uitgangen parkeergarage en daarbij behorende technische installaties;

met de daarbij behorende:

- h. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- i. groenvoorzieningen.
- j. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte entreegebouw parkeergarage: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
- c. voorzieningen ten behoeve van horeca III en IV zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' (tr).

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. Voor rijwegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.
- c. Het gebruik ten behoeve van horeca III en IV is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'.

Artikel 6 Verkeer - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. pleinen en overig verblijfsgebied;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. voorzieningen ten behoeve van horeca III en IV zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'terras' (tr).

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bruggen;
- e. horeca III en IV;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. voorzieningen ten behoeve van horeca III en IV zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
- c. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' vanaf -4,25 meter onder NAP.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. Het gebruik ten behoeve van horeca III en IV is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'.
- c. Het gebruik van behoeve van parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca III en IV;
- g. groenvoorzieningen;
- h. siertuinen en erven;
- i. rijwegen;
- j. fiets- en voetpaden;
- k. infrastructurele voorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte gebouwen: zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- b. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 4 meter
- c. De eerstelijns bebouwing ten dienste van de functie wonen, aan de noordzijde, westzijde en oostzijde van het bestemmingsvlak dienen te zijn voorzien van een dove gevel, dan wel een geluidwerend vlies.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt het daar bepaalde niet voor:
 - de eerste bouwlaag aan de westzijde op een afstand van ten minste 40 meter van de noordelijke bestemmingsgrens;
 - de tweede en derde bouwlaag aan de westzijde op een afstand van ten minste 54 meter van de noordelijke bestemmingsgrens;
 - de eerste tot en met de zesde bouwlaag aan de oostzijde;
 - de zevende en achtste bouwlaag aan de oostzijde op een afstand van ten minste 40 meter van de noordelijke bestemmingsgrens;
 - de negende bouwlaag en hoger aan de oostzijde op een afstand van ten minste 22 meter van de noordelijke bestemmingsgrens.
- e. De eerstelijns bebouwing aan de noordzijde, westzijde en oostzijde van het bestemmingsvlak dient over de gehele bouwhoogte aaneengesloten te worden gebouwd.
- f. Woningen met een zijde waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dienen te zijn voorzien van een stille zijde.
- g. In afwijking van het bepaalde onder f geldt het daar bepaalde niet voor de bovenste bouwlaag.
- h. De ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen is, voor zover gerealiseerd aan de naar bestemmingsgrens gekeerde gevel, uitsluitend aan de noordzijde van het bestemmingsvlak toegestaan.
- i. Fietsparkeerplaatsen en de opslag van afval(containers) dienen inpandig te worden gerealiseerd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder c, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Woningen mogen uitsluitend worden bewoond door studenten.
- b. Voor wat betreft het aantal woningen gelden de volgende maxima:
 - eerstelijnsbebouwing aan de noordzijde: maximum 320 woningen;
 - eerstelijnsbebouwing aan de oostzijde: maximum 200 woningen;
 - eerstelijnsbebouwing aan de westzijde: maximum 170 woningen;
 - eerstelijnsbebouwing aan de zuidzijde: maximum 330 woningen;
 - totaal: maximum 1000 woningen.
- c. Voor wonen geldt een minimum aantal fietsparkeerplaatsen per woning van 1,5.
- d. Het gebruik ten behoeve van horeca III en IV is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca'.
- e. Voor de functies genoemd in lid 5.1 onder b tot en met f geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 250 m² en een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 1000 m².
- f. In afwijking van het onder e aangegeven maximum bruto vloeroppervlak per vestiging is 1 vestiging toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m².
- g. De hoofdontsluiting van het bestemmingsvlak dient te zijn gesitueerd aan de oostzijde van het bestemmingsvlak;
- h. De ontsluiting ten behoeve van het laden en lossen dient te zijn gesitueerd aan de noordzijde van het bestemmingsvlak.

Artikel 9 Sport - voorlopig 1

9.1 Voorlopige bestemming

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - voorlopig 1 aangewezen gronden zijn voorlopig bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen.

9.1.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen ten aanzien van de maximum bouwhoogte:

- a. maximum bouwhoogte voor de tribunes buiten het bouwvlak: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor de dug-outs: 2,5 meter;
- c. lichtmasten, geluidsinstallaties en scoreboards: 15 meter;
- d. ballenvangers: 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

9.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De voorlopige bestemming als bedoeld in lid 9.1 geldt voor ten hoogste vijf jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

9.3 Definitieve bestemming

9.3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport - voorlopig 1 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de in lid 9.2 genoemde termijn definitief bestemd voor de functies zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving van bestemming Gemengd - uit te werken 2.

9.3.2 Uitwerkingsregels

De uitwerkingsregels van bestemming Gemengd - uit te werken 2 zijn van overeenkomstige toepassing.

9.3.3 Bouwregels

De bouwregels van bestemming Gemengd - uit te werken 2 zijn inclusief de afwijkmogelijkheid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Sport - voorlopig 2

10.1 Voorlopige bestemming

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport - voorlopig 1 aangewezen gronden zijn voorlopig bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen.

10.1.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen ten aanzien van de maximum bouwhoogte:

- a. maximum bouwhoogte voor de tribunes buiten het bouwvlak: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor de dug-outs: 2,5 meter;
- c. lichtmasten, geluidsinstallaties en scoreboards: 15 meter;
- d. ballenvangers: 6 meter;
- e. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

10.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De voorlopige bestemming als bedoeld in lid 10.1 geldt voor ten hoogste vijf jaar, gerekend vanaf de dag van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

10.3 Definitieve bestemming

10.3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport - voorlopig 2 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de in lid 10.2 genoemde termijn definitief bestemd voor voor de functies zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving van bestemming Verkeer - 2.

10.3.2 Bouwregels

10.3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 11 Gemengd - uit te werken 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - uit te werken 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. horeca I, II, III, IV en V;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. ontspanning en vermaak;
- f. detailhandel;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. sportvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. wegen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- n. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- o. groenvoorzieningen;
- p. waterlopen en waterpartijen.

11.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten het plan, voorzover het betreft gronden als bedoeld in lid 11.1, uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

11.2.1 Regels met betrekking tot bouwen

- a. Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven, waarbij:
 - 1. de maximum bouwhoogte vanaf NAP wordt gemeten;
 - 2. met betrekking tot de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak nadere regels worden gesteld, en;
 - 3. met betrekking tot de maximum bouwhoogte nadere regels worden gesteld.
- b. Ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen kunnen nadere regels worden gesteld over situering en de wijze van ontsluiting ervan.
- c. Voor gebouwen welke geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies, wordt het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder in acht genomen, met inachtneming van het volgende:
 - 1. voor zover de voorkeursgrenswaarden aan één of meer zijden worden overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kunnen nadere regels gesteld worden ten aanzien de aanwezigheid van een stille zijde;
 - 2. voor zover de maximale ontheffingswaarde aan één of meer zijden worden overschreden, dienen gebouwen aan de betreffende zijden te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel, waarbij nadere regels gesteld kunnen worden ten aanzien de aanwezigheid van een stille zijde. Van het bepaalde in de vorige zin kan met toepassing van Hoofdstuk 2, Afdeling 1 van de Crisis- en herstelwet worden afgeweken met inachtneming van de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok.
- d. Met betrekking tot de eerstelijnsbebouwing aan de zijde van de A10 en de Beethovenlaan kunnen regels worden gesteld ten aanzien van het aaneengesloten realiseren van bebouwing indien daartoe in verband met de geluidsbelasting vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat nut of

noodzaak bestaat en indien dit vanwege de verkeerskundige ontsluiting van het gebied mogelijk is. Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen burgemeester en wethouders nadere regels met betrekking tot de maximum hoogte en de situering ervan, waarbij in elk geval geldt dat deze niet hoger mogen worden dan 5 meter.

- e. Met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet kunnen ter voorkoming of beperking van schaduw- of windhinder en ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten regels worden gesteld inhoudende de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

11.2.2 Regels met betrekking tot gebruik

- a. Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. De in lid 11.1, onder b tot en met j, bedoelde functies worden uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen. In het uitwerkingsplan kunnen regels worden opgenomen die mogelijk maken bij omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de wet, af te wijken van dit verbod ten aanzien van functies die in een hogere categorie vallen, onder de voorwaarde dat de desbetreffende functies niet meer milieuhinder veroorzaken dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.
- c. Met betrekking tot situering van geluidsgevoelige functies en het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies worden vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder en in artikel 4.1, lid 1 van het Besluit geluidhinder, regels gesteld, in samenhang met het bepaalde in lid 11.2.1, onder c. Van het bepaalde in de vorige zin kan met toepassing van Hoofdstuk 2, Afdeling 1 van de Crisis- en herstelwet worden afgeweken met inachtneming van de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok.
- d. Voor zover onder de in 11.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit worden deze alleen toegestaan voor zover er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen. Indien bij de vaststelling van het uitwerkingsplan aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, dienen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit in de nadere regels in beginsel uitgesloten ten worden, zij het dat regels worden opgenomen die mogelijk maken bij omgevingsvergunning af te wijken van dit verbod zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de wet, een en ander onder de hiervoor genoemde voorwaarden.
- e. Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als bedoeld in lid 11.1 worden regels gesteld ten aanzien van het maximum toelaatbaar functioneel programma, met inachtneming de volgende maxima per functie(s):
 - 1. voor de functie wonen geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 40.000 m²;
 - 2. voor de functie kantoor geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 30.000 m²;
 - 3. voor de functies zoals genoemd in artikel 11.1, onder c t/m i geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 20.000 m².
- f. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, lid b, geldt ten aanzien van de functies zoals genoemd in artikel 11.1, onder a t/m i in dit bestemmingsvlak een maximum brutovloeroppervlakte van 75.000 m².
- g. Met betrekking tot wegen zoals genoemd in lid 11.1, onder k, worden regels gesteld ten aanzien van de situering daarvan, waarbij geldt dat deze voor zover bedoeld voor openbaar autoverkeer uitsluitend is toegestaan als weg met een regime van maximum 30 km/u.
- h. Met betrekking tot distributieverkeer en taxiverkeer worden regels gesteld ten aanzien van de situering van de ontsluiting daarvan.
- i. Met betrekking tot parkeren geldt dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen. Met betrekking tot parkeren worden nadere regels gesteld aan het aantal parkeerplaatsen en de situering ervan, middels een absoluut aantal parkeerplaatsen of middels een parkeernorm, een en ander met inachtneming van het volgende:

1. voor ontspanning en vermaak, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
 2. voor horeca V geldt een maximum parkeernorm van 0,375 parkeerplaats per hotelkamer;
 3. voor kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlakte;
 4. voor wonen geldt een maximum parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning.
- j. Het bepaalde in lid 11.2.2, onder i is niet van toepassing op parkeervoorzieningen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van op-en afhalen en taxistandplaatsen zijn van de onder i genoemde beperkingen uitgezonderd.

11.2.3 Overige regels

De uitwerking van de bestemming Gemengd - uit te werken 1 kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

11.3 Bouwregels

- a. Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 11.4.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een maximumbouwhoogte geldt van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.3 teneinde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, mits het bouwplan past in een ontwerp-uitwerkingsplan.

Artikel 12 Gemengd - uit te werken 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - uit te werken 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. horeca I, II, III, IV en V;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. ontspanning en vermaak;
- f. detailhandel;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. sportvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. wegen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- n. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- o. groenvoorzieningen;
- p. waterlopen en waterpartijen.

12.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten het plan, voorzover het betreft gronden als bedoeld in lid 12.1, uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

12.2.1 Regels met betrekking tot bouwen

- a. Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven, waarbij:
 - 1. de maximum bouwhoogte vanaf NAP wordt gemeten;
 - 2. met betrekking tot de maximum bouwhoogte nadere regels worden gesteld waarbij in elk geval
 - 3. met betrekking tot de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak nadere regels worden gesteld.
- b. Ten aanzien van gebouwde parkeervoorzieningen kunnen nadere regels worden gesteld over situering en de wijze van ontsluiting ervan.
- c. Voor gebouwen welke geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige functies, wordt het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder in acht genomen, met inachtneming van het volgende:
 - 1. voor zover de voorkeursgrenswaarde aan één of meer zijden worden overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden, kunnen nadere regels gesteld worden ten aanzien de aanwezigheid van een stille zijde;
 - 2. voor zover de maximale ontheffingswaarde aan één of meer zijden worden overschreden, dienen gebouwen aan de betreffende zijden te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel, waarbij nadere regels gesteld kunnen worden ten aanzien de aanwezigheid van een stille zijde. Van het bepaalde in de vorige zin kan met toepassing van Hoofdstuk 2, Afdeling 1 van de Crisis- en herstelwet worden afgeweken met inachtneming van de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok.
- d. Met betrekking tot de eerstelijnsbebouwing aan de zijde van De Boelelaan en de Beethovenlaan kunnen regels worden gesteld ten aanzien van het aaneengesloten realiseren van bebouwing indien daartoe in verband met de geluidsbelasting vanuit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat nut of

- noodzaak bestaat en indien dit vanwege de verkeerskundige ontsluiting van het gebied mogelijk is.
- e. Met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, stellen burgemeester en wethouders nadere regels met betrekking tot de maximum hoogte en de situering ervan, waarbij in elk geval geldt dat deze niet hoger mogen worden dan 5 meter.
 - f. Met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet kunnen ter voorkoming of beperking van schaduw- en windhinder en ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten, regels worden gesteld inhoudende de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

12.2.2 Regels met betrekking tot gebruik

- a. Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. De in lid 12.1, onder b tot en met j, bedoelde functies worden uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen. In het uitwerkingsplan kunnen regels worden opgenomen die mogelijk maken bij omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de wet, af te wijken van dit verbod ten aanzien van functies die in een hogere categorie vallen, onder de voorwaarde dat de desbetreffende functies niet meer milieuhinder veroorzaken dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.
- c. Met betrekking tot situering van geluidsgevoelige functies en het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies worden vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 76 van de Wet geluidhinder, regels gesteld, één en ander in samenhang met het bepaalde in lid 12.2.1, onder c. Van het bepaalde in de vorige zin kan met toepassing van Hoofdstuk 2, Afdeling 1 van de Crisis- en herstelwet worden afgeweken met inachtneming van de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok.
- d. Voor zover onder de in 12.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit worden deze alleen toegestaan worden voor zover er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen. Indien bij de vaststelling van het uitwerkingsplan aan deze voorwaarden niet wordt voldaan, dienen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit in de nadere regels in beginsel uitgesloten ten worden, zij het dat regels worden opgenomen die mogelijk maken bij omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de wet, af te wijken van dit verbod, een en ander onder de hiervoor genoemde voorwaarden.
- e. Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als bedoeld in lid 12.1 worden regels gesteld ten aanzien van het maximum toelaatbaar functioneel programma, met inachtneming de volgende maxima per functie(s):
 - 1. voor de functie wonen geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 125.000 m²;
 - 2. voor de functie kantoor geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 55.000 m².
- f. Met betrekking tot wegen zoals genoemd in lid 12.1, onder k, worden regels gesteld ten aanzien van de situering daarvan, waarbij geldt dat deze voor zover bedoeld voor openbaar autoverkeer uitsluitend is toegestaan als weg met een regime van maximum 30 km/u.
- g. Met betrekking tot distributieverkeer en taxiverkeer worden regels gesteld ten aanzien van de situering van de ontsluiting daarvan.
- h. Met betrekking tot parkeren geldt dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen. Met betrekking tot parkeren worden nadere regels gesteld aan het aantal parkeerplaatsen en de situering ervan, middels een absoluut aantal parkeerplaatsen of middels een parkeernorm, een en ander met inachtneming van het volgende:
 - 1. voor ontspanning en vermaak, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
 - 2. voor horeca V geldt een maximum parkeernorm van 0,375 parkeerplaats per hotelkamer;

3. voor kantoren geldt een maximum en minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlakte;
4. voor wonen geldt een maximum parkeernorm van 1,25 parkeerplaats per woning.
- i. Het bepaalde in lid 12.2.2, onder h is niet van toepassing op parkeervoorzieningen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen zijn van de onder i genoemde beperkingen uitgezonderd.
- j. Ten aanzien van de situering van de functies genoemd in artikel 12.1, onder b t/m i kunnen in het uitwerkingsplannen nadere regels gesteld met het oog om de levendigheid te bevorderen.

12.2.3 Overige regels

De uitwerking van de bestemming Gemengd - uit te werken 2 kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.

12.3 Bouwregels

- a. Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 12.4.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een maximumbouwhoogte geldt van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 12.3 teneinde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, mits het bouwplan past in een ontwerp-uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 9 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad en danwel boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter,

onder de voorwaarde dat de bouwhoogte zoals opgenomen in het Hoogbouwkader Zuidas (Gemeentebblad, Afdeling 3A, nummer 274/925) niet wordt overschreden.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

- a. 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:
 1. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren, smartshops en internetcafés;
 2. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen.
- b. Voor de bestemmingen Gemengd - uit te werken 1 en Gemengd - uit te werken 2 geldt ten aanzien van de functies wonen, kantoor, horeca I t/m V, dienstverlening, detailhandel, ontspanning en vermaak en sportvoorzieningen, een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 196.140 m².
- c. Voor de bestemmingen Gemengd - uit te werken 1 en Gemengd - uit te werken 2 geldt ten aanzien van de functie wonen een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 150.000 m².
- d. Voor de bestemmingen Gemengd - uit te werken 1 en Gemengd - uit te werken 2 geldt ten aanzien van de functie kantoor een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 70.000 m².
- e. Voor de bestemmingen Gemengd - uit te werken 1 en Gemengd - uit te werken 2 geldt ten aanzien van de functies horeca I t/m V, dienstverlening met uitzondering van onderwijs zoals bedoeld in lid h, detailhandel, ontspanning en vermaak en sportvoorziening een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 26.140 m².
- f. Onverminderd het bepaalde in lid e geldt ten aanzien van de functie horeca V een maximum bruto vloeroppervlak van 20.000 m².
- g. Onverminderd het bepaalde in lid e geldt ten aanzien van de functie detailhandel geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 1.500 m².
- h. Ten aanzien van het integraal kindscentrum (geïntegreerde basisschool en kinderopvang) geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 3.860 m². Op deze functie is het bepaalde in leden b en e niet van toepassing.
- i. Ten aanzien van de functie detailhandel geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 200 m². In afwijking van het bepaalde van de vorige zin is in de bestemming Gemengd - uit te werken 1 één vestiging toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m² en in de bestemming Gemengd - uit te werken 2 één vestiging toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m².

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel 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:
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld, en een maximum brutovloeroppervlakte van 25 m²;
- c. 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;
- d. 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.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bepaalde in artikel 15, lid e te wijzigen met dien verstande dat maximaal 15.000 m² bruto vloeroppervlak extra programma voor de functie onderwijs kan worden toegestaan binnen de bestemming Gemengd - uit te werken 2 met gelijktijdige vermindering van het kantoorprogramma binnen de bestemmingen Gemengd - uit te werken 2 zoals opgenomen in artikel 12, lid 12.2.2, onder e, onder 2, indien aangetoond dat er behoefte bestaat aan extra onderwijs in het plangebied.

Artikel 18 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 19 Overgangsrecht

19.1 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 maximum 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel.