



Gemeente

Amsterdam

Bestemmingsplan Zuidas-Parnas

Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 9-9-2015, NR. 177/808
DE RAADSGRIFFIER,



Gemeente

Amsterdam

Bestemmingsplan Zuidas-Parnas

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363K1405BPGST-

Datum print 3 Juni 2015

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Groen	10
Artikel 4 Kantoor	11
Artikel 5 Maatschappelijk - 1	12
Artikel 6 Maatschappelijk - 2	13
Artikel 7 Maatschappelijk - 3	14
Artikel 8 Verkeer - 1	15
Artikel 9 Verkeer - 2	16
Artikel 10 Water	17
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 13 Algemene bouwregels	20
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 16 Algemene procedureregels	23
Artikel 17 Overige regels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 18 Overgangsrecht	25
Artikel 19 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

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

1.2 plan:

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1405BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

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 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, zijn opgesteld.

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 bouwvlak

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

1.9 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.10 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.11 gebouw

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

1.12 geldwisselkantoor

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

1.13 gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.17 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.

1.18 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.19 peil

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

1.20 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.21 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 vergelijkbare inrichtingen.

1.22 telefooninrichting / 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.

1.23 waterkering

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

1.24 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.

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen inclusief in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. straatmeubilair;

3.2 Bouwregels

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

- a. maximum bouwhoogte : 3 meter;
- b. maximum bebouwingsoppervlakte : 5 m².

3.3 Specifieke gebruiksregels

Het maximum aantal parkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 50.

Artikel 4 Kantoor

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. rechtbank, met inbegrip van zittingzalen, hechtenis, foyer e.d.;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorziening;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. groenvoorzieningen, erven en tuinen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte met inbegrip van hijsinrichtingen en overige ondergeschikte bouwonderdelen: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven gemeten vanaf N.A.P.;
 - 2. ter ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat de gevel van de bebouwing aan de betreffende zijde, gemeten vanaf maaiveld tot een hoogte van 30 meter voor ten minste 40% dient te worden opgericht in deze lijn dan wel in het vlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding';
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' is bebouwing, waaronder tevens worden begrepen ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, uitsluitend boven 10 meter gemeten vanaf maaiveld toegestaan;
 - 4. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze uitsluitend ondergronds mogen worden gerealiseerd.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Nadere eisen

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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.2, onder a, onder 4 onder voorwaarde dat de parkeervoorziening vanaf de omliggende straten niet zichtbaar is en dat de parkeervoorziening niet manifest wordt gerealiseerd als blind geveldeel.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de maximum toegestane brutovloeroppervlakte (bvo) met betrekking tot de functies zoals genoemd in lid 4.1, onder a, b, d en e mag niet meer bedragen dan 51.000 m²;
- b. het maximum aantal parkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 263.

Artikel 5 Maatschappelijk - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rechtbank, met inberip van zittingzalen, kantoorruimte, hechtenis, foyer e.d.;
met daarbij behorende
- b. erven en tuinen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. overige ondergeschikte voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 - 2. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de maximum toegestane brutovloeroppervlakte (bvo) met betrekking tot de functie rechtbank (exclusief gebouwde parkeervoorzieningen) mag niet meer bedragen dan 15.000 m²;
- b. het maximum toegestane aantal parkeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 92.

Artikel 6 Maatschappelijk - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jeugdzorginstelling;
- met daarbij behorende
- b. erven en tuinen;
- c. parkeervoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 - 2. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 7 Maatschappelijk - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitvaartcentrum;
- met daarbij behorende
- b. erven en tuinen;
- c. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 - 2. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter boven maaiveld.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, hellingbanen, tunnels, bruggen en overige verkeerskundige voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimte;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij voor bouwwerken een maximum bouwhoogte van 3 meter geldt.

8.3 Specifieke gebruiksregels

De weg ten zuiden van bestemming Maatschappelijk - 2 en ten noorden van bestemming Groen wordt zodanig uitgevoerd dat het voor autoverkeer slechts in incidentele gevallen wordt opengesteld.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. kunstwerken, zoals viaducten, hellingbanen, tunnels, bruggen en overige verkeerskundige voorzieningen;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimte;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

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

- a. 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 0,2 meter;
- b. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 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 en danwel boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter en deze niet lager zijn gelegen dan 4,2 met boven het aangrenzende maaiveld;
- d. het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in bestemming Kantoor.

Artikel 14 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 15 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, kan bij omgevingsvergunning afgeweken worden 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.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 4 lid 4.3 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 de 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 17 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 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Parnas.