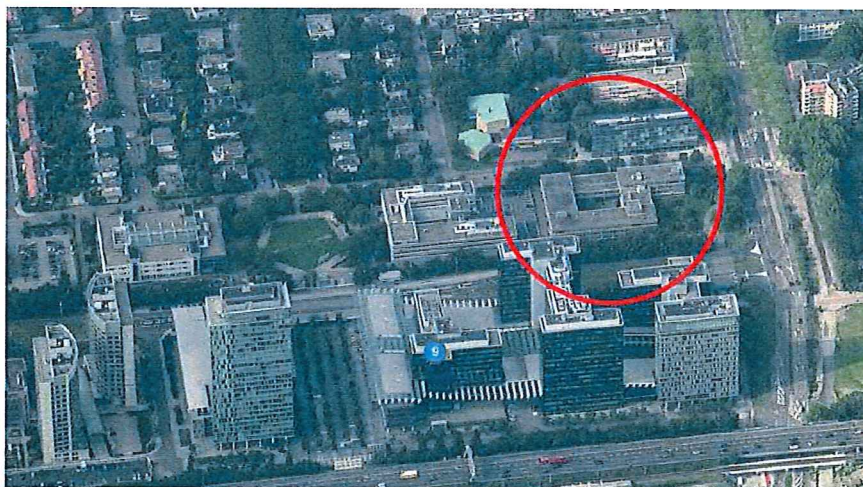


Bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33

toelichting, bijlagen bij toelichting en regels



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 30-3-2016 , NR. 100/252
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

Zuidas
Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn
Datum
Planstatus

NL.IMRO.0363.K1407BPGST-VG01
12 januari 2016
bestemmingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1407BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 bebouwing

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

1.8 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.

1.9 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.13 bouwen

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

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, dienst ruimten, bergingen etc.

1.19 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.20 gebouw

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

1.21 geldwisselkantoor

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

1.22 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.

1.23 horeca I

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

1.24 horeca II

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

1.25 horeca III

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

1.26 horeca IV

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

1.27 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).

1.28 kantoor

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

1.29 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.30 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.

1.31 ondergronds

Geheel gelegen onder maaiveld.

1.32 peil

Onder het peil wordt verstaan + 0,7 N.A.P.

1.33 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33'.

1.34 prostitutie

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

1.35 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.36 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.

1.37 smartshop

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

1.38 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.

1.39 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.40 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.41 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.

1.42 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.43 zakelijke dienstverlening

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, inclusief bijbehorende bijeenkomst- en vergaderfaciliteiten;
- b. ontvangst-, tentoonstellings- en expositieruimten;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. auditorium, radio- en televisiestudio, met bijbehorende faciliteiten en daarbij behorende verblijfsruimten;
- e. pleinruimte en publiektoegankelijk verblijfsgebied, met inbegrip van terrasfuncties;
- f. parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de ontsluiting daarvan;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. 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 geldt dat deze zowel bovengronds als ondergronds binnen het gehele bestemmingsvlak zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:
 1. maximale bouwhoogte: zoals ter plaatse van het maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
 2. maximale bouwdiepte: 2 ondergrondse bouwlagen;
 3. het maximum aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden bedraagt:
 - 1 parkeerplaats per 250 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder a;
 - 1 parkeerplaats per 100 m² voor de functie zoals genoemd in lid 3.1, onder b tot en met d;in totaal bedraagt het aantal parkeerplaatsen niet meer dan 63.
 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' geldt dat geen bebouwing mag worden opgericht, met dien verstande dat een dak, ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, een gevel aan de noord- en westzijde en ondergrondse bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zijn toegestaan;
 5. ongeacht het bepaalde onder 4. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' een overkraging op de derde en vierde bouwlaag toegestaan met een maximale uitkraging van 7 meter;
 6. ongeacht het bepaalde onder 4. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' een entreeportaal van maximaal 10 m², toegestaan;
 7. ongeacht het bepaalde onder 4. is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' een kiosk van maximaal 10 m², toegestaan.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld. Hekwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding'. Onder hekwerken wordt niet verstaan een valbeveiliging met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.

3.3 Nadere eisen

- a. 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.

- b. 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 gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 7 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder a tot en met d, geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 13.000 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. voor de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder a geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 11.000 m².
 - 2. voor de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder b en c geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.500 m² waarvan ten minste 900 m² wordt gesitueerd in het souterrain;
 - 3. voor de functies zoals genoemd in lid 3.1, onder d geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.500 m².
- c. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende bepalingen:
 - 1. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in een gebouwde parkeervoorziening;
 - 2. de verkeerskundige ontsluiting van de parkeergarage is uitsluitend toegestaan vanaf de noordzijde, binnen de zone ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', inclusief een inpandige opstelplaats voor uitrijden met een maximale helling van 6%.
- d. Fietsparkeren dient inpandig plaats te vinden. Het aantal fietsparkeerplaatsen bedraagt minimaal 225.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterberging, waterlopen en waterpartijen;
- c. pleinen en ander verblijfsgebied;
- d. voet- en fietspaden;
- e. in- en uitritten ten behoeve van parkeervoorzieningen;
- f. ondergrondse nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 1,2 meter, gemeten vanaf maaiveld;
- b. Een gebouwde, beloopbare en/of berijdbare helling ten behoeve van de fietsparkeergarage, is toegestaan met inachtneming van het volgende:
 - 1. uitsluitend aan de westzijde van het plangebied;
 - 2. maximale bouwdiepte: 1 meter;
 - 3. maximale breedte: 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het bepaalde in artikel 7 in acht dient te worden genomen.
- b. Voor de functie genoemd onder lid 4.1, onder c, geldt dat pleinen zijn uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'pleinen uitgesloten'.
- c. De verkeerskundige ontsluiting van de parkeergarage als bedoeld in lid 3.4, onder c, is uitsluitend toegestaan vanaf de noordzijde, binnen de zone ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden 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 0,5 meter;
- b. na-isolatie van gevels, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- c. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, uitkragingen, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter.

Artikel 7 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.

Artikel 8 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. 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.
- b. 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.
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2, onder a, sub 5. een tweede entreeportaal, wordt toegestaan.

Artikel 9 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 10 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 11 Overgangsrecht

11.1 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. Het bevoegd gezag kan 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33.