



Uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (Eerste Uitwerking)

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1605BPGST-VG01

Datum print 16 Mei 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Gemengd	9
Artikel 4 Verkeer	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 5 Overige regels	14
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
Artikel 6 Slotregel	15

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In aanvulling op of afwijking van de begripsbepalingen zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel, gelden de hierna volgende begripsdefinities. De begripsdefinities zoals opgenomen in artikel 1 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel zijn voor het overige onverkort van toepassing op voorliggend uitwerkingsplan.

1.1 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.

1.2 bedrijf

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

1.3 bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 13 juli 2016 2013, nr. 200/828, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1403BPGST-VG01.

1.4 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.5 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.6 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.7 horeca II

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

1.8 mezzanine

Een onderdeel van een bouwlaag, niet zijnde een volledige bouwlaag en exclusief technische ruimten, liftschachten en bijbehorende vloeren.

1.9 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.10 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel'.

1.11 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.12 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.

1.13 uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan 'Zuidas-Ravel' (eerste uitwerking), met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1403BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam, vervat in de verbeelding en voorschriften.

1.14 verbeelding

Van de bij de herziening deel uitmakende digitale of analoge verbeelding vervat in (GML IMRO) met bijbehorende verklaringen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de hierna volgende regels zijn de bepalingen, opgenomen in artikel 2 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel, van toepassing, behoudens voor zover daarvan in de hierna volgende bepalingen nadrukkelijk wordt afgeweken.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. kantoren;
- c. bedrijven, die vallen in categorie 1 en 2 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel deel uitmakende Staat van inrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV;
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. culturele voorzieningen;
- j. ontspanning en vermaak;
- k. ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met de daarbij behorende verkeerskundige ontsluiting ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- l. expeditiestraat ten behoeve van laden en lossen, alsmede de daarbij behorende verkeerskundige ontsluiting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- m. tijdelijke verkeerskundige ontsluiting ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 1';
- n. nutsvoorzieningen;
- o. wegen, met een maximum snelheid van 30 km/u of minder;
- p. voet- en fietspaden;
- q. pleinen en daarmee vergelijkbare ruimten;
- r. groenvoorzieningen;
- s. waterlopen en waterpartijen.
- t. openbare ruimte;
- u. tuinen en erven;
- v. bergingen en andere nevenruimten;

3.2 Bouwregels

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

- a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
 2. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven, waarbij voor alle bouwhoogtes geldt dat deze gelden ten opzichte van N.A.P.;
 3. in afwijking van lid 2.1 van het bestemmingsplan Zuidas-Ravel behoren tot de maximale bouwhoogte tevens alle ondergeschikte bouwonderdelen;
 4. ongeachte het bepaalde onder 3 geldt dat gezien vanaf de dakrand:
 - een overschrijding ten behoeve van glaswasinstallaties is toegestaan tot een maximale hoogte van 3,25 meter;
 - een overschrijding ten behoeve van technische en daarmee vergelijkbare installaties is toegestaan binnen een maximale hellingshoek van 18,5 graden ten opzichte van het horizontale vlak, tot een maximale hoogte van 1,5 meter.
 5. maximum brutovloeroppervlak: 61.000 m², exclusief ondergrondse gebouwen en exclusief

- bouwwerken ter plaatste van de aanduiding 'ontsluiting' voor zover het betreft het aantal m² bruto vloeroppervlak op de eerste bouwlaag;
6. de eerste bouwlaag bevat een mezzanine met een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.600 m²;
 7. maximum aantal woningen: 207, met dien verstande dat:
 - gedurende de periode dat de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok nog niet ten genoegen van de minister zijn getroffen, de geluidbelasting binnen een woning met gesloten ramen ook niet hoger is dan 33 dB.
 - nadat de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok ten genoegen van de minister zijn getroffen, minimaal 80% van de woningen beschikt over een geluidsluwe zijde;
 - b. Voor ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse gebouwen mogen binnen de aanduiding 'parkeergarage' worden gerealiseerd;
 2. maximum bouwdiepte: drie bouwlagen.
 - c. Gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds en op de eerste bouwlaag toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de verkeerskundige ontsluiting tot de gebouwde parkeervoorzieningen is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' met dien verstande dat:
 - de tijdelijke uitrit ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1';
 - de tijdelijke inrit ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening is gesitueerd aan de zuidzijde van de aanduiding 'ontsluiting'.
 2. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van autoparkeren zijn uitsluitend ondergronds toegestaan en mogen worden opgericht ten behoeve van een maximale capaciteit van 375 parkeerplaatsen;
 3. gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van fietsparkeren zijn ondergronds en op de eerste bouwlaag toegestaan met dien verstande dat de minimale bruto vloeroppervlak voor gebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van inpandige fietsparkeerplaatsen 1.845 m² bedraagt.
 - d. Een gebouwde expeditiestraat is ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' toegestaan op de eerste bouwlaag, met dien verstande dat de minimale vrije hoogte 4,25 meter bedraagt, gemeten vanaf maaiveld.
 - e. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gerealiseerd, met een maximum bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.

3.3 Nadere eisen

- a. Nadere eisen kunnen gesteld worden ten aanzien van situering en afmetingen van bouwwerken.
- b. Bij de toepassing van deze nadere eisen wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
 2. stedenbouwkundig profiel;
 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 5. geluid.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 onder a en onder 3 voor de bouw van een glaswasinstallatie en technische en daarmee vergelijkbare installaties hoger dan de toetshoogtes uit het Luchthavenindelingbesluit. Het bepaalde in lid 3.2 onder a en onder 4 blijft onverkort van toepassing.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.4 onder a kan slechts worden verleend, indien daartoe van onze Minister van Infrastructuur en Milieu een verklaring als bedoeld in artikel 8.9, eerste en derde lid, van de Wet luchtvaart is ontvangen waaruit blijkt dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft en uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat de objecten geen

belemmering vormen voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 onder a en onder 6, ten behoeve van de uitbreiding van de mezzanine, met dien verstande dat:
 1. bij de uitbreiding een afstand van minimaal 4,5 meter tot de bestemmingsgrens in acht wordt genomen;
 2. de uitbreiding geschiedt in verband met de uitbreiding van de in lid 3.1 onder g. genoemde functies.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' in acht dient te worden genomen.
- b. Voor de woonfunctie als bedoeld in lid 3.1, onder a. geldt:
 1. een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 31.000 m² ;
 2. situering: vanaf negende bouwlaag.
- c. Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 3.1, onder b. en bedrijven als bedoeld in lid 3.1 onder c. geldt:
 1. een maximum brutovloeroppervlak van 22.000 m²;
 2. situering: vanaf tweede tot en met achtste bouwlaag.
- d. Voor voorzieningen genoemd in lid 3.1 onder d. tot en met j. geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 6.000 m².
- e. Voor commerciële functies genoemd in lid 3.1, onder d. tot en met g. gelden de volgende bepalingen:
 1. gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 3.000 m²;
 2. gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak voor de in lid 3.1 onder d. genoemde functie: 500 m²;
 3. situering van de in lid 3.1 onder d. genoemde functie: eerste tot en met derde bouwlaag;
 4. situering van de in lid 3.1 onder e. en f. genoemde functies: eerste tot en met achtste bouwlaag;
 5. situering van de in lid 3.1 onder g. genoemde functies:
 - horeca II: uitsluitend op de bovenste twee bouwlagen van de noordtoren;
 - horeca I, III en IV: eerste tot en met achtste bouwlaag en op de bovenste twee bouwlagen van de noordtoren.
- f. Voor de culturele en publieke functies, genoemd in lid 3.1, onder h. tot en met j. gelden de volgende bepalingen:
 1. gezamenlijk minimum brutovloeroppervlak voor de in lid 3.1 onder i. genoemde functie: 1.200 m²;
 2. situering van de in lid 3.1 onder i. genoemde functie: eerste tot en met de derde bouwlaag;
 3. situering van de in lid 3.1 onder h. en j. genoemde functies: eerste tot en met achtste bouwlaag.
- g. Met betrekking tot parkeren gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen;
 2. de parkeervoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld en mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van zich in het plangebied te vestigen functies als bedoeld in lid 3.1, onder a tot en met j, en de bezoekers daarvan met dien verstande dat:
 - voor kantoren een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlak;
 - voor de in lid 3.1 onder d. tot en met j. een maximum parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak;
 - voor de functie wonen een maximum parkeernorm geldt van 1,25 parkeerplaats per woning;
 - het gezamenlijk maximum aantal parkeerplaatsen 375 bedraagt;
 3. voor de parkeerplaatsen ten behoeve van de functie wonen geldt:

- dat voor iedere woning, nu en in de toekomst, een parkeerplaats beschikbaar moet kunnen worden gesteld;
 - dat parkeerplaatsen die gekocht worden bij een koopwoning op een (ook voor derden) duidelijke wijze geormerkt worden;
 - dat de parkeerplaats die niet wordt gebruikt ten behoeve van de functie wonen openbaar wordt en beschikbaar mag worden gesteld voor dubbelgebruik;
 - openbaar betekent dat de parkeerplaats via losse kaartverkoop voor het publiek en via abonnementen voor gebruikers van het gebouw beschikbaar worden gesteld.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is aan de zuidzijde een tijdelijke inrit en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' is een tijdelijke uitrit ten behoeve van de ondergrondse parkeervoorziening toegestaan tot het moment dat Zuidasdok gereed is en de definitieve ontsluiting in gebruik kan worden genomen.
- i. Aan de zuidzijde van de aanduiding 'ontsluiting' is de inrit van de expeditiestraat ten behoeve van laden en lossen gesitueerd.
- j. Het aantal inpandige fietsparkeerplaatsen bedraagt minimaal 1.850.
- k. Parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen zijn van de hierboven onder g. aangegeven beperkingen uitgezonderd.
- l. Laden en lossen vindt plaats in de expeditiestraat, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder c ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat in de Staat van inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2, geen blijvende en onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied in de vorm van voet- en fietspaden, pleinen en overig verblijfsgebied, daaronder begrepen terrassen;
- b. openbare ruimte;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen met daarbij behorende verkeerskundige ontsluiting, zijnde een tijdelijke uitrit voor autoverkeer;
- f. waterlopen en waterpartijen.

met de daarbij behorende

- g. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. ondergrondse afvalcontainers;
- k. ondergrondse infrastructuur;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- b. Voor ondergrondse bebouwing is het bepaalde in lid 3.2 onder b en c overeenkomstig van toepassing.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De verkeerskundige ontsluiting als bedoeld in 4.1 onder e mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van een tijdelijke uitrit met dien verstande dat na gereedkomen van Zuidasdok het gebruik daarvan niet langer is toegestaan.
- b. Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in 3.5 onder g en k overeenkomstig van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Overige regels

De algemene regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel' zoals opgenomen in artikel 13 tot en met 18 van dat plan, zijn van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Zuidas-Ravel is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Zuidas-Ravel (eerste uitwerking).

De volledige naam is de aanhaaltitel.

