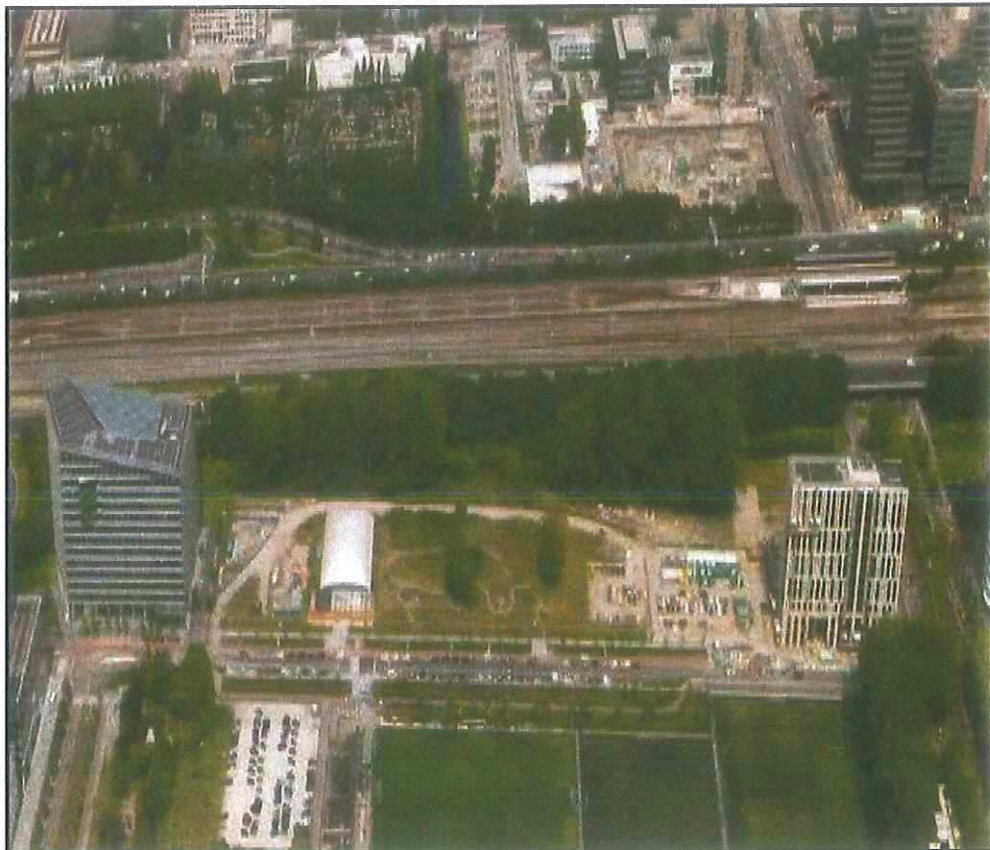


Bestemmingsplan Zuidas- Kenniskwartier Noordstrook



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 28-11-2018, NR. 302/1276
DE RAADSGRIFFIER,

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1702BPGST-VG01

Datum print 15 Oktober 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Gemengd	14
Artikel 4 Groen	18
Artikel 5 Verkeer - 1	19
Artikel 6 Verkeer - 2	20
Artikel 7 Gemengd - uit te werken	21
Artikel 8 Waarde - Archeologie	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 10 Algemene bouwregels	27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14 Algemene procedureregels	31
Artikel 15 Overige regels	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 16 Overgangsrecht	33
Artikel 17 Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1702.BPGST-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 verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen of het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.7 archeologisch rapport

Rapport, zoals bedoeld in artikel 39, tweede lid, van de Monumentenwet 1988, gelezen in combinatie met de Erfgoedwet, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

1.8 atelier

Werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.9 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee (kans)speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de kansspelen zijn opgesteld.

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kenniskwartier Noordstrook aanwezig is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.21 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.22 culturele voorziening

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

1.26 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor expositie en verkoop van kunstwerken.

1.27 gebouw

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

1.28 geldwisselkantoor

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

1.29 geluidsgevoelige functie

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

1.30 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, waarbij de afstand tussen het geluidwerende vlies en de gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen het geluidwerende vlies en de gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlakte van de achterliggende woning(en).

1.31 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

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

1.32 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.

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 horeca I

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

1.35 horeca II

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

1.36 horeca III

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

1.37 horeca IV

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

1.38 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.

1.39 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 1 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

1.40 langzaamverkeerroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers, voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.41 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.42 maatschappelijke dienstverlening

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

1.43 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.

1.44 omgevingsvergunning voor bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover in artikel 16, lid 16.1, sub a, van de planregels in de aanhef wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens welke gebouwd kan worden, wordt daaronder mede verstaan een bouwvergunning verleend op basis van de Woningwet (oud).

1.45 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.46 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.

1.47 parkeernorm

Het minimum- of maximum aantal parkeerplaatsen dat (exclusief) ten behoeve van de aangegeven functie mag worden gebruikt.

1.48 peil

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

1.49 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook van de gemeente Amsterdam.

1.50 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.51 prostitutie

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

1.52 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.53 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.

1.54 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.

1.55 stille zijde

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

1.56 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.

1.57 waterstaatkundige werken

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

1.58 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 en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.59 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.60 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.

1.61 verbeelding

Verbeelding van het bestemmingsplan 'Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook' van de gemeente Amsterdam (NL.IMRO.0363.K1702BPGST-VG01).

1.62 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip 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.

2.5 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- c. kantoren;
- d. culturele voorzieningen en galeries;
- e. detailhandel;
- f. ambachtelijk bedrijf;
- g. ateliers;
- h. consumentverzorgende dienstverlening;
- i. maatschappelijke dienstverlening;
- j. zakelijke dienstverlening;
- k. ontspanning en vermaak;
- l. sportvoorzieningen;
- m. horeca I;
- n. horeca II;
- o. horeca III;
- p. horeca IV;
- q. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende

- r. ontsluitingswegen;
- s. voet- en fietspaden;
- t. nutsvoorzieningen;
- u. pleinen, daarmee vergelijkbare verblijfsruimten en (publieke) binnentuinen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. 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 bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
 - 2. voor de maximale bouwhoogte tot en met 80 meter geldt dat de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van liftschachten;
 - 3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-1 geldt dat ten behoeve van een onderdoorgang vanaf maaiveld tot een hoogte van 7,3 meter geen bebouwing mag worden opgericht. Voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies zijn toegestaan, mits onderdoorgang aan de noordzijde bereikbaar blijft voor nood- en hulpdiensten;
 - 4. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-2 geldt dat ten behoeve van een onderdoorgang op een punt tot een hoogte van 4 meter gemeten vanaf maaiveld, met een minimale breedte van 3 meter, geen bebouwing mag worden opgericht, waaronder mede wordt verstaan de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

5. de bebouwing ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-3 dient aaneengesloten te worden gerealiseerd;
6. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-3 geldt een minimale bouwhoogte van 30 meter. Deze minimale bouwhoogte hoeft niet voor de volledige breedte (noord- naar zuidzijde) te worden gerealiseerd, zolang de minimale bouwhoogte tussen de west- en de oostzijde van het aanduidingsvlak aanwezig is. De minimale bouwhoogte mag op een punt worden onderbroken tot een hoogte van minimaal 15 meter, met een maximale breedte van 10 meter.
7. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-4 geldt een minimale bouwhoogte van 20 meter. Deze minimale bouwhoogte dient aan de zijde van de bestemming Verkeer - 1 aanwezig te zijn en mag aflopen richting de bestemming Groen;
8. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-5 geldt een gevarieerde maximale bouwhoogte. Deze gevarieerde bouwhoogte wordt bepaald door de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanuit de zuidelijke grens van deze specifieke aanduiding waar de bouwhoogte niet meer dan 92 meter mag bedragen naar de noordelijke grens van deze aanduiding waar een maximum bouwhoogte van 40 meter geldt. De gevarieerde bouwhoogte mag niet boven die denkbeeldige lijn uitkomen;
9. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-6 geldt een minimale bouwhoogte van 20 meter.
10. maximum brutovloeroppervlakte bovengrondse bebouwing: 112.500 m², waarbij ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-6 een maximum brutovloeroppervlakte van 35.000 m² geldt;
11. gebouwen dienen, voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van een geluidgevoelige functie, daar waar dit is aangegeven in bijlage 3 bij de regels te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies;
12. iedere woning dient te beschikken over tenminste één stille zijde;
13. Overschrijding van de bestemmingsgrenzen van de bestemming Gemengd is toegestaan ten behoeve van balkons met in achtname van het volgende:
 - grenzend aan het bestemmingsvlak van de bestemming Verkeer - 1 vanaf de derde bouwlaag met 0,6 meter;
 - grenzend aan de oostzijde van het bestemmingsvlak van de bestemming Verkeer - 2 vanaf de derde bouwlaag met 1,5 meter;
 - grenzend aan de oostzijde van het bestemmingsvlak van de bestemming Groen vanaf de tweede bouwlaag met 1,5 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' gebouwen ten behoeve de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, zijn toegestaan.
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve de functie als bedoeld in lid 3.1, onder a, zijn toegestaan.
- e. Voor ondergrondse gebouwen geldt een maximale bouwdiepte van 3 bouwlagen.
- f. Gebouwde autoparkeervoorzieningen zijn toegestaan:
 1. ondergronds, waarbij geldt dat de toegang tot de gebouwde parkeervoorzieningen aan de noordzijde of aan de westzijde van het bestemmingsvlak dient te worden gerealiseerd en niet rechtstreeks op de Gustav Mahlerlaan mag worden ontsloten;
 2. bovengronds, uitsluitend ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-3 met een maximale diepte van 20 meter, gemeten vanaf de noordelijke grens van het aanduidingsvlak.
- g. Voor fietsparkeeren gelden de volgende bepalingen:
 1. fietsparkeervoorzieningen dienen inpassend te worden gerealiseerd;
 2. fietsparkeervoorzieningen zijn zowel ondergronds als bovengronds toegestaan;
- h. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 3.1, onder b

tot en met w, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2, onder a onder 11, 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.

3.4 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een wind(tunnel)onderzoek aan hen te overleggen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien advisering van de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio) daartoe aanleiding geeft, nader eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de gebouwen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan (de constructie van) bouwplannen met betrekking tot het beperken van trillingshinder als gevolg van het treinverkeer op de geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar trillingen als gevolg van het bestaande treinverkeer aan hen te overleggen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de in lid 3.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 3.1, onder b tot en met w, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.
- b. Voor zover onder de in lid 3.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn deze niet toegestaan.
- c. Voor de functies welke zijn genoemd in lid 3.1, onder b tot en met p, geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 112.500 m², met dien verstande dat:
 1. voor wonen gezamenlijk met de bestemming Gemengd - uit te werken een maximum brutovloeroppervlakte van 127.500 m² geldt, met een maximum van 2.750 woningen;
 2. voor kantoor gezamenlijk met de bestemming Gemengd - uit te werken een maximum brutovloeroppervlakte van 67.000 m² geldt;
 3. voor ontspanning en vermaak een maximum brutovloeroppervlakte van 7.000 m² geldt;
 4. voor culturele voorzieningen en galleries, detailhandel, ambachtelijk bedrijf, atelier, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 7.000 m², met een maximum van 1.000 m² brutovloeroppervlakte per vestiging geldt;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4, voor culturele voorzieningen het maximum van 1.000 m² brutovloeroppervlakte per vestiging niet geldt;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 4, voor horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV een

- totaalmaximum brutovloeroppervlakte van 3.500 m² geldt, waarbij het maximum brutovloeroppervlakte voor horeca I 1.000 m² bedraagt;
7. in afwijking van het bepaalde onder 4, voor detailhandel een totaalmaximum van 2.250 m² brutovloeroppervlakte geldt;
 8. In afwijking van het bepaalde onder 4 en 6 voor detailhandel in levensmiddelen een totaalmaximum van 350 m² brutovloeroppervlakte geldt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 4, voor ambachtelijk bedrijf en ateliers een totaalmaximum van 1.000 m² brutovloeroppervlakte geldt.
 10. in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder 4, voor maatschappelijke dienstverlening een vestiging van maximaal 11.000 m² brutovloeroppervlakte is toegestaan.
 11. horeca II alleen is toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding-3;
- d. Aan de zijden grenzend aan de bestemming Verkeer - 1 zijn woningen op de eerste bouwlaag niet toegestaan, behoudens entrees en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van wonen.
 - e. Aan de zijden grenzend aan de diagonaal zijn kantoren op de eerste bouwlaag niet toegestaan, behoudens entrees en de daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van wonen.
 - f. Hoofdentrees mogen niet grenzen aan de bestemming Groen, met uitzondering van hoofdentrees van woningen.
 - g. Voor ontsluitingswegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.
 - h. Laden en lossen dient voor de functies kantoor, ontspanning en vermaak en een vestiging van maatschappelijke dienstverlening groter dan 1.000 m², inpandig te geschieden.
 - i. Met betrekking tot autoparkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeren is uitsluitend toegestaan in gebouwde parkeervoorzieningen;
 2. voor wonen geldt een parkeernorm van maximum 1 parkeerplaats per woning, waarbij geldt dat deze parkeervoorzieningen uitsluitend voor de functie wonen mogen worden gebruikt;
 3. voor kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlakte, waarbij geldt dat deze parkeervoorzieningen ook ten behoeve van de functies in artikel 3, lid 3.1, onder d tot en met p, mogen worden gebruikt.
 4. voor de functies als genoemd in artikel 3, lid 3.1, onder d tot en met p, geldt dat geen exclusieve parkeerplaatsen mogen worden gebruikt.
 - j. Het bepaalde onder i, is niet van toepassing op parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen.
 - k. Met betrekking tot fietsparkeren dienen de normen uit bijlage 2 bij de regels in acht te worden genomen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. groenvoorzieningen;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- d. voet- en fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

met de daarbij behorende

- h. speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

- a. Op 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 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' bouwwerken ten behoeve de functie als bedoeld in lid 4.1, onder a, zijn toegestaan.
- c. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toestaan in de vorm van ondergrondse parkeervoorzieningen en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.
- d. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 4.1, onder b tot en met j, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterstaatkundige werken;
- g. nutsvoorzieningen.
- h. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. in- en uitritten van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterstaatkundige werken en bruggen.

6.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt voor een brug een maximale bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' bouwwerken ten behoeve de functie als bedoeld in lid 6.1, onder a, zijn toegestaan.
- d. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 6.1, onder b tot en met j, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de in lid 6.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 6.1, onder b tot en met j, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

Artikel 7 Gemengd - uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. wonen, inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- c. kantoren;
- d. culturele voorzieningen en galeries;
- e. detailhandel;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. sportvoorzieningen;
- j. horeca I
- k. horeca II;
- l. horeca III;
- m. horeca IV;
- n. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. ontsluitingswegen;
- q. voet- en fietspaden;
- r. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- s. groenvoorzieningen;
- t. watergangen en waterpartijen, met de daarbij behorende waterstaatswerken en bruggen.

7.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten het plan, voor zover het betreft gronden als bedoeld in lid 7.1, uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

7.2.1 Regels met betrekking tot bouwen

- a. Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, waarbij regels kunnen worden gesteld met betrekking tot:
 - 1. de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. de minimum en maximum bouwhoogte;
- b. Voor bovengrondse gebouwen geldt binnen het gehele bestemmingsvlak een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 89.000 m², waarbij regels worden gesteld met betrekking tot de situering van het programma binnen het bestemmingsvlak;
- c. Er kunnen regels worden gesteld met betrekking tot het aaneengesloten realiseren van bebouwing;
- d. Voor ondergrondse gebouwen geldt een maximum bouwdiepte van 3 bouwlagen.
- e. Voor gebouwde parkeervoorzieningen kunnen regels worden gesteld over:
 - 1. de wijze van ontsluiting ervan, waarbij in elk geval wordt uitgesloten dat parkeervoorzieningen rechtstreeks op de Gustav Mahlerlaan worden ontsloten;
 - 2. de situering van ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen.
- f. 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 geluidswaarden als bedoeld in artikel 76, eerste lid, van de Wet geluidhinder aan

- één of meer zijden worden overschreden, maar toepassing kan worden gegeven aan het bepaalde in artikel 76, tweede lid, van de Wet geluidhinder, dan dient, voor zover het woningbouw betreft, elke woning te beschikken over ten minste één stille zijde;
2. voor zover de geluidswaarden als bedoeld in artikel 76, tweede lid, van de Wet geluidhinder 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, voor zover het woningbouw betreft, elke woning dient te beschikken over ten minste één stille zijde.
 3. Er kunnen regels worden die het mogelijk maken bij omgevingsvergunning af te wijken van de eis van een dove gevel dan wel een vliesgevel, mits wordt aangetoond dat aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de vastgestelde hogere waarden wordt voldaan.
- g. Ten aanzien van de situering en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen regels worden gesteld, waarbij in elk geval geldt dat deze niet hoger mogen worden dan 5 meter.
 - h. Ten behoeve van de ontsluiting van het gebied voor autoverkeer kunnen regels worden gesteld met betrekking tot de situering en breedte van wegen.
 - i. 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 windhinder, ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten, in verband met de grondwaterhuishouding van het gebied en ter beperking van trillingshinder als gevolg van het bestaande treinverkeer, regels worden gesteld inhoudende dat in de uitwerkingsregels de mogelijkheid wordt opgenomen tot het stellen van nadere eisen.
 - j. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 7.1, onder b tot en met t, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

7.2.2 Regels met betrekking tot gebruik

- a. Het gebruik van de in lid 7.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 7.1, onder b tot en met t, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.
- b. 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 7.2.1.
- c. Voor zover onder de in lid 7.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, worden met betrekking tot de vestiging daarvan regels gesteld, inhoudende dat deze in beginsel niet zijn toegestaan, zij het dat regels kunnen worden opgenomen die het 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 voorwaarde dat geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
- d. Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als bedoeld in lid 7.1 en onverminderd het bepaalde onder lid 7.2.1, onder b, worden regels gesteld ten aanzien van het maximum toelaatbaar functioneel programma, met inachtneming de volgende maxima per functie(s):
 1. voor wonen geldt gezamenlijk met de bestemming Gemengd een maximum brutovloeroppervlakte van 127.500 m², met een maximum aantal van 2.750 woningen;
 2. voor kantoor geldt gezamenlijk met de bestemming Gemengd een maximum brutovloeroppervlakte van 67.000 m²;
 3. voor de functies welke zijn genoemd in lid 7.1, onder d tot en met m, geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte van 3.000 m²;
 4. voor detailhandel geldt in afwijking van het voorgaande een maximum brutovloeroppervlakte van

1.000 m².

- e. Met betrekking tot de situering en de vestigingsgrootte van de in lid 7.1 bedoelde functies kunnen regels worden gesteld.
- f. Met betrekking tot wegen zoals genoemd in lid 7.1, onder n, worden regels gesteld ten aanzien van de situering daarvan, waarbij een snelheid van maximaal 30 km/u geldt.
- g. Met betrekking tot parkeren geldt dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen. Met betrekking tot parkeren worden 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 wonen geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning;
 - 2. voor kantoren geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 250 m² brutovloeroppervlakte;
 - 3. voor voorzieningen kan een minimum en maximum parkeernorm worden opgenomen.
 - 4. voor bezoekersparkeren bij woningen kan een minimum en maximum parkeernorm worden opgenomen.
- h. Parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van op/afhalen en wegbrengen en taxistandplaatsen zijn van de onder g genoemde beperkingen uitgezonderd.
- i. Met betrekking tot fietsparkeren worden regels gesteld.
- j. Met betrekking tot laden en lossen worden regels gesteld.

7.2.3 Overige regels

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

7.3 Bouwregels

- a. Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 7.4.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.3 teneinde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, mits het bouwplan past in een ontwerpuitwerkingsplan.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming Waarde - Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 8.1, genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:
- b. Voor zover met betrekking tot de in lid 8.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de vergunning als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 1,20 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter bescherming van de in lid 8.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 aanwezig zijn.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 1,20 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a, dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 niet onevenredig schaden.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 1,20 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, 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. de functies als bedoeld in lid 1 van de artikelen 3 en 7 voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie hoger dan 2;
- c. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren en smartshops;
- d. het gebruik van gronden voor (ongebouwde) terrassen, met uitzondering van ongebouwde terrassen binnen de bestemming Verkeer - 1 en Verkeer - 2.

11.2 Afwijken van algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.1, aanhef en onder b, ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:

- a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- b. 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, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet' zijn de bepalingen van artikel 3, 4, 6 en 7 van toepassing voor zover die betrekking hebben op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet'.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

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:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld, 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 14 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3, lid 3.4 en artikel 8, lid 8.3, 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 15 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 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Kenniskwartier Noordstrook