



✖ Gemeente
✖ Amsterdam
✖

Bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi
Kavel 13, Kavel Voormalig
Drentestaete Fase I En 2e Partiële
Herziening



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e
partiële herziening

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1904BPGST-VG01

Datum print 1 Juni 2021

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Kantoor-1	13
Artikel 4 Kantoor - 2	16
Artikel 5 Kantoor - 3	18
Artikel 6 Verkeer	19
Hoofdstuk3 Algemene regels	20
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8 Algemene bouwregels	21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11 Algemene procedureregels	24
Artikel 12 Overige regels	25
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	26
Artikel 13 Overangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1904BPGST-VG01 van de Gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 archeologisch rapport

Rapport, zoals bedoeld in artikel 39, lid 2 Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

1.7 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

Een in de regels of plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bedrijf

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

bestemmingsplan_Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening (vastgesteld)

1.11 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwvlak

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

1.18 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.

1.19 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.20 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.21 detailhandel

Het bedrijfsmatig ter plekke 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, niet zijnde een warenmarkt.

1.22 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.

1.23 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

1.24 gebouw

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

1.25 geldwisselkantoor

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

1.26 geluidsgevoelige functie

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

1.27 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

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

1.28 groenvoorziening

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

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 horeca I

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

1.31 horeca II

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levendige muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club.

1.32 horeca III

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

1.33 horeca IV

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

1.34 internetcafé

Een plaats waar je tegen betaling gebruik kan maken van een computer om te internetten.

1.35 internetverkoop

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door de kopende partij.

1.36 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.

1.37 kelder

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

1.38 langzaamverkeersroute

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

1.39 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.40 maatschappelijke dienstverlening

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

1.41 ontspanning en vermaak

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

1.42 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.

1.43 omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover in artikel 13, lid 13.1 sub a, 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).

1.44 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.45 peil

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

1.46 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening van de Gemeente Amsterdam.

1.47 prostitutie

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

1.48 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.49 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.

1.50 smartshop

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

1.51 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.

1.52 stille zijde

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

1.53 verbeelding

De plankaart van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening van de gemeente Amsterdam (NL.IMRO.0363.K1904BPGST-OW01).

1.54 waterstaatkundige werken

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

1.55 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.

1.56 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.57 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 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 Kantoor-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. horeca I, II, III en IV;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. sportvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- i. nutsvoorzieningen;
- j. warmte- en koudeopslag;
- k. wegen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- n. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- o. groenvoorzieningen;
- p. waterberging, 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. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is bebouwing, met uitzondering van ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, uitsluitend vanaf een bouwhoogte van 7,3 meter gemeten vanaf maaiveld en tot een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven, toegestaan;
- d. Voor ondergrondse parkeergarages geldt dat deze uitsluitend binnen het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd met een verticale bouwdiepte van maximaal twee bouwlagen, waarbij de minimale gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag 1 meter vanaf maaiveld bedraagt;
- e. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- f. Voor gebouwen geldt dat daken tot 50 meter, waar niet voorzien van zonnepanelen of in gebruik als dakterras, voor 50% van het betreffende dakoppervlak dienen te worden voorzien van dakbegroeiing en dit in stand dient te worden gehouden;
- g. Gebouwen dienen te voldoen aan de normen van de beoordelingsrichtlijn 'BREAAAM-NL nieuwbouw en renovatie 2014 v2.0' op tenminste het kwaliteitsniveau excellent;
- h. Gebouwen moeten zijn voorzien van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gf(t)afval;
- i. Met betrekking tot autoparkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. Parkeren is uitsluitend toegestaan in gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen;
 2. De in- en uitrit van de parkeervoorziening mag niet direct worden ontsloten aan de westzijde van

- het bestemmingsvlak of rechtstreeks op de Domenico Scarlattilaan;
3. Een omgevingsvergunning voor bouwen wordt slechts verleend indien is voorzien in 104 autoparkeerplaatsen ten behoeve van de ten westen daarvan gelegen gronden met de bestemming Gemengd in het uitwerkingsplan 'Zuidas-Vivaldi eerste uitwerking' of zoveel minder autoparkeerplaatsen indien hiertoe een schriftelijk verzoek is ingediend door de erfpachter van diezelfde gronden;
 4. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet, naast het onder 3.2, onder j, onder 3 genoemde aantal parkeerplaatsen in overeenstemming met het geldende parkeerbeleid parkeergelegenheid worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen auto. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet worden uitgegaan van de gewijzigde beleidsregels;
 5. Het bepaalde onder 3 en 4, is niet van toepassing op parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen.
- j. Voor fietsparkeren gelden de volgende bepalingen:
1. Fietsparkeervoorzieningen dienen in pandig te worden gerealiseerd en kunnen zowel boven- als ondergronds worden gerealiseerd;
 2. Het bovengronds realiseren van fietsparkeervoorzieningen is niet toegestaan aan de zijde van de Domenico Scarlattilaan;
 3. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van fietsen worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen voor fietsen en scooters 2018. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet worden uitgegaan van de gewijzigde beleidsregels.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van overmatige windhinder, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning, 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.
- c. 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 bebouwing. 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.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 9 in acht dient te worden genomen;
- b. Geluidgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan;
- c. Voor de functies als bedoeld in artikel 3.1, onder a tot en met h, geldt een totaal maximum bvo van 30.000 m².
- d. Voor de functie kantoor geldt een maximum bvo van 29.700 m².
- e. Voor de functies als bedoeld in lid 3.1, onder b tot en met h gezamenlijk geldt een minimum bvo van 300 m² en een maximum bvo van 2.000 m² met inachtneming van de hierna volgende bepalingen;
- f. De functies als bedoeld in artikel 3.1, onder b tot en met h mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de eerste bouwlaag, met uitzondering van horeca II welke functie ook is toegestaan in de bovenste

- bouwlaag van het gebouw;
- g. Voor horeca II geldt een maximum bvo van 1.000 m²;
 - h. Voor consumentverzorgende, zakelijke dienstverlening en horeca III en IV geldt een maximum bvo van 250 m² per vestiging;
 - i. Voor horeca I geldt een maximum bvo van 100 m² per vestiging;
 - j. Met betrekking tot parkeren geldt dat de autoparkeerplaatsen als bedoeld in lid 3.2, onder h, onder 3 exclusief zijn bestemd voor de gebruikers van de ten westen hiervan gelegen gronden met de bestemming Gemengd in het uitwerkingsplan 'Zuidas-Vivaldi eerste uitwerking'.

Artikel 4 Kantoor - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca III en IV;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. sportvoorzieningen;

met daarbij behorende

- g. nutsvoorzieningen
- h. wegen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. warmte- en koudeopslag;
- k. parkeervoorzieningen, met daarbij behorende in- en uitritten;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterberging.

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. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen met daarbij behorende in- en uitritten;
- b. Voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' geldt dat de westzijde van het gebouw vanaf maximaal 21 meter bouwhoogte terugloopt naar minimaal 4,5 meter binnen de bouwgrens;
- d. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-1' geldt dat de noordzijde van het gebouw vanaf maximaal 21 meter bouwhoogte terugloopt naar minimaal 3,5 meter binnen de bouwgrens;
- e. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-2' geldt dat de oostzijde van het gebouw vanaf minimaal 60 meter bouwhoogte terugloopt naar minimaal 4,5 meter binnen de bouwgrens tot maximaal 86 meter bouwhoogte;
- f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-2' geldt dat de zuidzijde van het gebouw vanaf minimaal 60 meter bouwhoogte terugloopt naar minimaal 3,5 meter binnen de bouwgrens tot maximaal 86 meter bouwhoogte;
- g. Voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- h. Voor gebouwen geldt dat daken tot 50 meter, waar niet voorzien van zonnepanelen of in gebruik als dakterras, voor 50% van het betreffende dakoppervlak dienen te worden voorzien van dakbegroeiing;
- i. Gebouwen dienen te voldoen aan de normen van de beoordelingsrichtlijn 'BREAAM-NL nieuwbouw en renovatie 2014 v2.0' op tenminste het kwaliteitsniveau excellent;
- j. Gebouwen moeten zijn voorzien van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gf(t)afval;
- k. Autoparkeren is uitsluitend toegestaan in gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen;
- l. Voor fietsparkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van fietsen wordt voorzien. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen voor fietsen en scooters 2018. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet worden uitgegaan van de gewijzigde planregels. De parkeergelegenheid voor fietsen ten behoeve van de functies als

bestemmingsplan_Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening (vastgesteld)

bedoeld in 4.1, a tot en met f, zal in pandig op de gronden met de bestemming Kantoor - 3 worden gerealiseerd.

4.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, indien advisering van de Regionale Brandweer (veiligheidsregio) daartoe aanleiding geeft, 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 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 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 9 in acht dient te worden genomen;
- b. Geluidgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan;
- c. Voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, onder a tot en met f geldt een totaal maximum van 22.000 m² bvo met inachtneming van de volgende regels:
 1. Voor kantoor geldt een maximum bvo van 21.500 m²;
 2. Voor de functies als bedoeld in lid 4.1, onder b tot en met f geldt gezamenlijk met bestemming Kantoor - 3 een maximum bvo van 3.200 m²;
 3. Voor de functies als bedoeld in lid 4.1, onder b tot en met f geldt een minimum bvo van 500 m² in de eerste en tweede bouwlaag;
 4. Voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, onder c tot en met f geldt dat zij uitsluitend zijn toegestaan in de eerste vier bouwlagen;
 5. Voor horeca III en IV geldt dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan in de eerste vier bouwlagen en de bovenste twee bouwlagen, inclusief het dak.

Artikel 5 Kantoor - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeervoorzieningen ten behoeve van fietsen en scooters;
- b. kantoren;
- c. horeca III en IV;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. sportvoorzieningen.

met daarbij behorende:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. in- en uitgangen ten behoeve van de parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;

5.2 Bouwregels

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven.
- c. De in- en uitgang van de parkeervoorziening voor fietsen en scooters mag niet direct worden ontsloten op de Domenico Scarlatti-laan;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is bebouwing toegestaan uitsluitend ten behoeve van een aansluiting van het gebouw op de bestaande bebouwing met de bestemming Kantoor-2 als bedoeld in bestemmingsplan 'Zuidas-Vivaldi', zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- e. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- f. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen moet voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van fietsen worden gerealiseerd ten behoeve van de functies op de gronden als bedoeld in lid 4.1 a tot en met f en lid 5.1 b tot en met g. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen voor fietsen en scooters 2018. Indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet worden uitgegaan van de gewijzigde planregels.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het parkeren van fietsen en scooters is uitsluitend toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag;
- b. Voor de functies als bedoeld in 5.1, onder b tot en met g geldt binnen de bestemming Kantoor - 3 een maximum bvo van 700 m²;
- c. Voor de functies als bedoeld in lid 5.1, onder c tot en met g, geldt gezamenlijk met bestemming Kantoor - 2 een maximum bvo van 3.200 m².

Artikel 6 Verkeer

De regels van de bestemming Verkeer - 2 van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi van 22 juni 2016 en Zuidas-Ravel van 13 juli 2016 worden gewijzigd en vervangen door onderstaande regels, alleen voor zover betrekking hebbend op de gronden binnen de bestemming Verkeer zoals op de verbeelding staat aangegeven.

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.
- b. Ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' zijn uitsluitend ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan met een maximale diepte van twee bouwlagen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 6.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 9 in acht dient te worden genomen;
- b. Voor ondergronds parkeren geldt dat het maximum aantal parkeerplaatsen zoals bepaald in artikel 12.1 in acht dient te worden genomen;
- c. Voor rijwegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur;
- d. Het maximum aantal rijstroken: 2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwvlak- en/of bestemmingsgrenzen, met uitzondering van de bouwhoogte, te overschrijden ten behoeve van:
 - 1. 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;
 - 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 9 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad en danwel boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- a. De functies als bedoeld in dit bestemmingsplan zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- b. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - 1. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 - 2. de functies als bedoeld in lid 3.1 van artikel 3 voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie hoger dan 2;
 - 3. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren, smartshops en internetcafés;
 - 4. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;

9.1 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9, sub b en onder 2, 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 10 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld, en een maximale bruto vloeroppervlakte van 25 m²;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan;
- d. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.3, 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 12 Overige regels

12.1 Parkeren (artikel 2)

De regels van de bestemming Kantoor-1 van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi partiële herziening van 10 mei 2017 worden gewijzigd zoals hierna is aangegeven. Behoudens onderstaande wijziging en voor zover betrekking hebbend op de gronden binnen de verbeelding van deze tweede herziening, blijven de overige regels van artikel 2 van Zuidas-Vivaldi partiële herziening ongewijzigd van toepassing.

De tekst in lid 2.3 onder b en d komt te vervallen, voor de gronden binnen deze herziening en wordt in dit bestemmingsplan vervangen door het volgende lid:

- a. Ten aanzien van de adressen Barbara Strozzilaan 101-125 en 201-229 in relatie tot de 21.400 m² bvo aanwezige bestaande kantoorbebouwing en het programma binnen de gronden met de bestemming Kantoor - 2 en Kantoor - 3 geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 238;
- b. Het bepaalde in lid 12.1 onder a geldt ongeacht de normen in de Nota parkeernormen auto en ongeacht een wijziging van voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening'.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	MER Zuidas - de Flanken, deel A, 25 januari 2011
Bijlage 2	MER Zuidas - de Flanken, deel B, 25 januari 2011
Bijlage 3	Verkeersstudie Zuidas 2011, 17 mei 2011
Bijlage 4	Actieplan weginfrastructuur Zuidas flanken 2011, 17 mei 2011
Bijlage 5	Verkeersstudie 2013 Zuidas flanken, 10 april 2013
Bijlage 6	Verkeersonderzoek Zuidas 2014, 3 februari 2015
Bijlage 7	Verkeersonderzoek Zuidas 2017
Bijlage 8	Verkeersonderzoek Vivaldi en Ravel, 11 november 2020
Bijlage 9	Rapportage externe veiligheid op de Zuidas, 11 januari 2010
Bijlage 10	Rapportage Externe veiligheid bestemmingsplan Vivaldi, 3 november 2015
Bijlage 11	Rapportage externe veiligheid Vivaldi, 28 april 2020
Bijlage 12	Advies EV brandweer, 3 juli 2020
Bijlage 13	Advies EV Vivaldi Brandweer, 2015
Bijlage 14	Watertoets kavel 13, 28 april 2020
Bijlage 15	Natuuronderzoek Zuidas-Zuidasdokfebruari 2018
Bijlage 16	Natuuronderzoek Wnb kavel 13, 2 december 2019
Bijlage 17	Natuuronderzoek NSI eerste fase Wnb 2 december 2019
Bijlage 18	Rapportage stikstof, 8 juli 2020
Bijlage 19	bijlage aerius bouw nieuwbouw (NSI eerste fase) jaar 2022
Bijlage 20	bijlage aerius bouw kavel 13 jaar 2024
Bijlage 21	bijlage aerius NSI en kavel 13 fase gebruik
Bijlage 22	bijlage aerius overlap nieuwbouw NSI eerste fase /kavel 13 jaar 2024
Bijlage 23	bijlage aerius fase bouw kavel 13 en nieuwbouw (NSI eerste fase) jaar 2024
Bijlage 24	Bezonningsstudie nieuwbouw (NSI deelfase I), 29 april 2020
Bijlage 25	Bezonningsstudie kavel 13, 26 mei 2020

bestemmingsplan_Zuidas-Vivaldi kavel 13, kavel voormalig Drentestaete fase I en 2e partiële herziening (vastgesteld)