

ArenAPoort West

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 27-11-2013 , NR. 225/1050
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a horizontal base line.

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Cultuur en ontspanning - 1	16
Artikel 4 Cultuur en ontspanning - 2	18
Artikel 5 Detailhandel	20
Artikel 6 Gemengd - 1	22
Artikel 7 Gemengd - 2	24
Artikel 8 Gemengd - 3	26
Artikel 9 Gemengd - 4	29
Artikel 10 Gemengd - 5	31
Artikel 11 Gemengd - Uit te werken	33
Artikel 12 Groen	35
Artikel 13 Horeca - 1	36
Artikel 14 Horeca - 2	38
Artikel 15 Horeca - 3	40
Artikel 16 Horeca - 4	42
Artikel 17 Horeca - 5	44
Artikel 18 Kantoor	46
Artikel 19 Sport	48
Artikel 20 Verkeer - 1	49
Artikel 21 Verkeer - 2	50
Artikel 22 Verkeer - 3	51
Artikel 23 Verkeer - 4	54
Artikel 24 Verkeer - 5	56
Artikel 25 Verkeer - 6	57
Artikel 26 Verkeer - 7	58
Artikel 27 Water	59
Artikel 28 Waterstaat - Waterkering	60
Artikel 29 Waterstaat - Waterlopen	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels	62
Artikel 30 Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 31 Algemene bouwregels	63
Artikel 32 Algemene gebruiksregels	64
Artikel 33 Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 34 Overige regels	66
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	67
Artikel 35 Overangsrecht	67
Artikel 36 Slotregel	68

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan ArenAPoort West met identificatienummer NL.IMRO.0363.T1201BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam, .

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.8 afhaalpunt ten behoeve van e-commerce

Locatie uitsluitend bedoeld voor opslag en distributie van artikelen, totstandgekomen na aan- en/of verkoop via internet en zonder rechtstreekse verkoop of productadvisering via winkel, showroom of etalage. afhaalpunten ten behoeve van e-commerce.

1.9 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.11 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.

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingskarakteristiek

De in verschillende tijdsfasen ontstane kenmerkende stedenbouwkundige opbouw en architectonische kenmerken van een gebied.

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte

De totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

1.16 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.21 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.22 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 staanplaats.

1.23 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag

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

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.30 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.31 culturele voorzieningen

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

1.32 dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Zuidoost.

1.33 dagrecreatie

Recreatie buiten de woning, zonder dat daar een overnachting elders mee gepaard gaat.

1.34 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.

1.35 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.36 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening

1.37 eerste bouwlaag / plint

De volledige bouwlaag op of boven peil.

1.38 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.39 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.40 gebouw

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

1.41 geluidgevoelige 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.

1.42 gevellijn

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

1.43 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.44 grootschalige (perifere) detailhandel

Detailhandel groter dan 1500 m² vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5000 m² (binnen bestaande winkelcentra).

1.45 hoofdgebouw

Eén of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 horeca I

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

1.47 horeca II

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

1.48 horeca III

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

1.49 horeca IV

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

1.50 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.51 horeca VI

extended stay.

1.52 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.

1.53 kantoorlocatie

Een binnen de gemeente gelegen terrein van minimaal 1 hectare bruto dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door kantoren en openbare gebouwen, daaronder niet begrepen een terrein dat in overwegende mate bestemd is voor detailhandel of horeca.

1.54 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil/maaienveld is gelegen.

1.55 langzaamverkeersroute

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

1.56 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.57 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.58 maatschappelijke dienstverlening

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

1.59 nieuwe bebouwing

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

1.60 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.

1.61 ondergrondse parkeervoorziening

Parkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

1.62 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.

1.63 onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.64 ontspanning en vermaak

Voorziningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een klimhal, indoor kartbaan, laser-queste, ondoor-minigolf, ijsbaan, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, kinderboerderij, sauna/wellness, speeltuin, bioscoop en daarmee te vergelijken voorzieningen.

1.65 overig bouwwerk

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

1.66 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil

1.67 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'ArenAPoort West'.

1.68 prostitutie

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

1.69 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.70 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.

1.71 smartshop

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

1.72 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer.

1.73 staanplaats

Een plaats op of aan de openbare weg buiten een marktterrein waar ambulante handel (detailhandel en horeca van categorie 1) wordt gedreven, met dien verstande dat geen gebouwen (zoals kiosken) zijn toegestaan en het verkooppunt een mobiel karakter heeft.

1.74 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.

1.75 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.76 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.

1.77 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.78 verbeelding

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan.

1.79 verblijfrecreatie

Recreatief buitenverblijven, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, dan wel in bouwwerken, die beschikbaar zijn gesteld voor het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of woning anders dan een zomerhuis.

1.80 volumineuze detailhandel

Winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken, autobedrijven.

1.81 voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.82 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.

1.83 waterkering

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

1.84 waterpeil

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.85 waterstaatkundige werken

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

1.86 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.87 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.88 windmolen

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

1.89 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.

1.90 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.91 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 de bouwhoogte van een windmolen

Vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwszijnde, 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.

2.10 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

2.11 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en ontspanning - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. concert-, sport- en evenementengebouw;
- b. culturele voorzieningen;
- c. horeca I;
- d. horeca II;
- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- h. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' verkeer (Verkeer - 7);

en de daarbij behorende:

- i. nevenruimte (voorgebouw Ziggo Dome);
- j. kantoor- en vergaderruimte;
- k. detailhandel;
- l. dienstverlening;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. laad- en losruimte;
- o. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

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. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de ruimte met een hoogte tussen 5.20 meter en 9.80 meter gerekend vanaf peil, vrij van bebouwing te blijven, als minimale verkeersdoorgang ten behoeve van de functie Verkeer - 7.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing verplicht in de gevellijn gesitueerd te worden.

3.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmeting 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. het stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 3.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2;
- b. Voor de in lid 3.1 onder a bedoelde bebouwing geldt een maximum capaciteit voor 17.524 bezoekers.
- c. Voor de in lid 3.1 onder i bedoelde bebouwing geldt een maximum capaciteit van 2.000 bezoekers.
- d. De in lid 3.1 onder a en i bedoelde bebouwing gezamenlijk heeft een maximum bezetting van 1.800.000 bezoekers per jaar.
- e. Voor de in lid 3.1, onder k genoemde functie geldt dat uitsluitend detailhandel is toegestaan met een evenementen gerelateerd karakter, zoals merchandising voor evenementen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:

- 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
- 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. concert-, sport- en evenementenhal;
- b. bioscoop;
- c. culturele voorzieningen;
- d. horeca I;
- e. horeca II;
- f. horeca III;
- g. horeca IV;
- h. dienstverlening;
- i. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- j. fietsparkeervoorzieningen;

en de daarbij behorende:

- k. nevenruimte;
- l. kantoor- en vergaderruimte;
- m. detailhandel;
- n. laad- en losruimte;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

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

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.

4.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmeting 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. het stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 4.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 4.1 onder a bedoelde bebouwing geldt een maximum capaciteit voor 6.500 bezoekers en maximum bezetting van 600.000 bezoekers per jaar.
- c. Voor de in lid 4.1 onder b bedoelde bebouwing geldt een maximum capaciteit voor 2.500 bezoekers

en een maximum bezetting van 1.200.000 bezoekers per jaar.

- d. Voor de in lid 4.1 onder d genoemde functie geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 250 m² is toegestaan.
- e. Voor de in lid 4.1 onder e t/m g genoemde functies geldt dat een maximum van 1.000 m² brutovloeroppervlakte (bvo) is toegestaan, met een maximum van bvo van 500 m² per vestiging.
- f. Voor de in lid 4.1, onder m genoemde functie geldt dat uitsluitend detailhandel is toegestaan met een evenementen gerelateerd karakter zoals merchandising voor evenementen.
- g. Voor alle in lid 4.1 bedoelde functies geldt dat een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volumineuze detailhandel voor woon- en woon gerelateerde doeleinden;
- b. detailhandel in met woondoeleinden samenhangende artikelen;
- c. dienstverlening;
- d. culturele voorzieningen;
- e. ontspanning;
- f. horeca I;
- g. horeca III;
- h. horeca IV;
- i. afhaalpunt ten behoeve van e-commerce in met woondoeleinden samenhangende artikelen;
- j. showroom in met woondoeleinden samenhangende artikelen;
- k. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- l. openbare ruimte;
- m. Verkeer - 4;

en de daarbij behorende:

- n. bergingen en nevenruimte;
- o. kantoor- en vergaderruimte;
- p. laad- en losruimte;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

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

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100;
- c. Het maximum brutovloeroppervlakte (bvo) bedraagt 75.123 m².

5.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmeting 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. het stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 5.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.

- b. Voor de in lid 5.1 onder a genoemde functie geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 71.500 m² is toegestaan, waarvan maximaal 6.500 m² bvo is toegestaan voor de in lid 5.1 onder b genoemde functie, met een maximum bvo van 500 m² per vestiging.
- c. Voor de in lid 5.1 onder c t/m j genoemde functies geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 15.000 m² is toegestaan, waarvan maximaal 5.000 m² bvo voor de in lid 5.1 onder f, g en h genoemde functies gezamenlijk mag worden gebruikt.
- d. Voor de in lid 5.1 onder d genoemde functie geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.000 m² is toegestaan, met een maximum van 500 m² bvo per vestiging.
- e. Voor de in lid 5.1 onder e genoemde functie geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.000 m² is toegestaan, met een maximum van 500 m² bvo per vestiging.
- f. Voor de in lid 5.1 onder f genoemde functie geldt dat een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.000 m² is toegestaan, met een maximum van 500 m² bvo per vestiging.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder a ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4 onder b ten behoeve van 'detailhandel in met woondoeleinden rechtstreeks samenhangende artikelen', met dien verstande dat het maximale brutovloeroppervlakte (bvo) 9.000 m² mag bedragen met een maximaal bvo van 500 m² per vestiging.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. detailhandel;
- d. horeca II;
- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. culturele voorzieningen;
- h. ondergrondse parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. bergingen en andere nevenruimten;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

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

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' mag niet worden overschreden;
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing verplicht in de gevellijn gebouwd te worden.

6.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmeting 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. het stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 6.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 6.1 onder a genoemde functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m2)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo.
- c. Voor de in lid 6.1, onder b, c, d, e, f en g genoemde functies geldt dat deze uitsluitend op de eerste

en tweede bouwlaag mogen worden gesitueerd.

- d. Voor de in lid 6.1, onder d, e en f genoemde functies geldt een gezamenlijk maximum brutovoeroppervlakte (bvo) van 500 m² en een maximum vestigingsgrootte van 80 m² bvo;
- e. Voor de in lid 6.1, onder c genoemde functie geldt dat uitsluitend detailhandel is toegestaan met een evenementen gerelateerd karakter zoals merchandising voor evenementen.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. horeca III;
- d. horeca IV;
- e. culturele voorzieningen;
- f. fietsparkeervoorzieningen;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' mede voor Gemengd-3 (hellingbaan stadion ArenA);
- h. detailhandel met een stadion gerelateerd karakter zoals merchandising voor voetbalsport en evenementen verkoop van tickets en merchandising;

met de daarbij behorende:

- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

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

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' mag niet worden overschreden;
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' dient de ruimte met een hoogte tussen 6 meter en 15 meter, gerekend vanaf peil, vrij te blijven van bebouwing ten behoeve van bebouwing voor de bestemming Gemengd-3 (hellingbaan stadion ArenA).

7.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van situering en afmeting 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. het stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 7.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 7.1 onder b t/m e genoemde functies geldt dat deze uitsluitend op de eerste en

tweede bouwlaag en in de bovenste bouwlaag mogen worden gesitueerd.

- c. Voor de in lid 7.1 onder a genoemde functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo;
- d. Voor de in lid 7.1 onder c en d genoemde functies geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 500 m²;
- e. Voor de in lid 7.1 onder g genoemde functie geldt dat uitsluitend een hellingbaan ten behoeve van de entree van het stadion is toegestaan;
- f. Voor de in lid 7.1 onder h genoemd functie geldt dat deze functie alleen in de eerste en tweede bouwlaag is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 500 m².

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. stadion;
- b. concert-, sport- en evenementengebouw;
- c. horeca I;
- d. horeca II;
- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. dienstverlening;
- h. culturele voorzieningen;
- i. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'verkeer' is Verkeer - 1 toegestaan;
- j. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- k. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' zijn tevens vlaggemasten en windmolens toegestaan;
- l. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1 (sm)', is één verenigingsruimte voor de supportersvereniging van Ajax toegestaan;
- m. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- n. transferium;
- o. fietsparkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- p. kantoor- en vergaderruimte;
- q. detailhandel;
- r. portiershuisje;
- s. groenvoorzieningen;
- t. laad- en losruimte;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. bergingen en andere nevenruimten;
- w. hekken, slagbomen, en erfafscheidingen en
- x. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk (sm)' bedraagt het maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) 971 m²;
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, waarvan tot 6 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de benodigde ondersteuningsconstructie van de brug;
- e. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' geldt in afwijking van het bepaalde onder d, een maximum bouwhoogte van 20 meter voor vlaggemasten en de bestaande windmolens.
- f. Ten behoeve van het portiershuisje geldt dat ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 110 m² en een maximum bouwhoogte van 14 meter, gerekend vanaf peil is toegestaan.

- g. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'verkeer' dient de ruimte met een hoogte tussen 3.50 meter en 7.50 meter gerekend vanaf peil, behoudens de voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie, vrij van bebouwing te blijven als minimale verkeersdoorgang ten behoeve van de functie Verkeer - 1.

8.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

8.4.1 Toegestaan gebruik

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 8.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 4.2;
- b. Voor de in lid 8.1 onder a en b bedoelde bebouwing geldt een gezamenlijk maximum capaciteit van 71.000 bezoekers en een maximum bezetting van 1.900.000 bezoekers per jaar.
- c. Voor de in lid 8.1 onder l genoemde bebouwing geldt, los van het bepaalde in lid 8.4.1 onder c, een maximum capaciteit van 791 bezoekers.
- d. Voor de in lid 8.1 onder l bedoelde functie geldt dat uitsluitend een gebruik is toegestaan door supporters die zijn aangesloten bij de Stichting Supportershome AFC AJAX, een gebruik dat uitsluitend ziet op verenigingsactiviteiten die zijn gerelateerd aan wedstrijden van AFC AJAX.
- e. Voor de in lid 8.1 onder q genoemde functie geldt dat uitsluitend detailhandel is toegestaan met een stadion gerelateerd karakter zoals merchandising voor voetbalsport en evenementen.
- f. Voor de in lid 8.1 onder p genoemde functie geldt dat uitsluitend een portiershuisje en een hellingbaan ten behoeve van de entree van het stadion is toegestaan;
- g. Voor alle in lid 8.1 bedoelde functies geldt dat een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

8.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend

- h. Voor de in lid 8.1 onder l genoemde functie geldt dat geen gebruik voor en door derden is toegestaan.
- i. Voor de in lid 8.1 onder l genoemde functie geldt dat geen zelfstandige horecafunctie is toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 4.2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. 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 tot en met 4.2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 4.2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. grootschalige (perifere) detailhandel;
- c. horeca II
- d. horeca III;
- e. horeca IV;
- f. fietsparkeervoorzieningen;
- g. openbare ruimte;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- i. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- j. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens de functie verkeer als bedoeld in Verkeer - 4 toegestaan.

met de daarbij behorende:

- k. nutsvoorzieningen;
- l. bergingen en andere nevenruimten;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' mag niet worden overschreden.
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding onderdoorgang geldt dat tot 7 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie.
- e. Ter hoogte van Arena Boulevard 79 en 81 geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding onderdoorgang dat tot 4.50 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de voor hoger gelegen benodigde bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie.
- f. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' geldt een maximum bouwhoogte van 17 meter, waarvan tot 14 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de benodigde ondersteuningsconstructie van de brug.

9.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 9.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 9.1 onder a genoemde functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo;
- c. Voor de in lid 9.1 onder b genoemde functie geldt een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) van 17.000 m² en een minimum bvo per vestiging van 1.500 m².
- d. Voor de in lid 9.1 onder c tot en met e genoemde functie geldt een maximum bvo van 500 m², met een maximum bvo van 250 m² per vestiging.
- e. Voor de in lid 9.1 onder i genoemde functie geldt dat uitsluitend een hellingbaan ten behoeve van de entree van de gebouwde parkeervoorzieningen is toegestaan.
- f. Voor alle in lid 9.1 bedoelde functies geldt dat binnen een afstand van 200 meter vanaf de westzijde van het spoor een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. dienstverlening;
- e. openbare ruimte;
- f. fietsparkeervoorzieningen;
- g. (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. water;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' mag niet worden overschreden.
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'relatie' dient bij de oprichting van nieuwe bebouwing een zone met een minimum breedte van 6 meter vrij te blijven van bebouwing.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen, gebouw(en) zijnde worden opgericht met inachtneming van de volgende maxima:

- 1. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter;
- 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 5 meter.

10.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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;

10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 10.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 10.1 onder a genoemde functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo. Dit is tevens het totale maximum voor de in lid 10.1 genoemde functies gezamenlijk.
- c. Voor de in lid 10.1 onder b en c genoemde functies geldt dat deze uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint zijn toegestaan, met een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 500 m² gezamenlijk en een maximum vestigingsgrootte van 80 m².
- d. Voor de in lid 10.1 onder d genoemde functie geldt dat deze uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint is toegestaan, met een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 500 m² in totaal en een maximum vestigingsgrootte van 80 m².

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.4 onder b tot een extra aantal m² brutovloeroppervlakte (bvo) van ten hoogste 11.500 m².

Artikel 11 Gemengd - Uit te werken

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. grootschalige (perifere) detailhandel;
- c. horeca II;
- d. horeca III;
- e. horeca IV;
- f. horeca V;
- g. cultuur en ontspanning;
- h. culturele voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. bergingen en andere nevenruimten;
- k. fietsparkeervoorzieningen;
- l. water;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels.

- a. Voor de in lid 11.1 onder a aangegeven functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo.
- b. Voor de in lid 11.1 onder b aangegeven functie geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 2.500 m².
- c. Voor de in lid 11.1 onder c, d en e aangegeven functies geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.000 m², met een maximum vestigingsvang van 500 m² bvo en dat deze slechts in de eerste, tweede en bovenste bouwlaag gerealiseerd mogen worden.
- d. Voor de in lid 11.1 onder f aangegeven functies geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 10.000 m².
- e. Voor de in lid 11.1 onder h en i aangegeven functies geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 2.000 m², met een maximum vestigingsgrootte van 500 m² en dat deze uitsluitend in de eerste, tweede en bovenste bouwlaag zijn toegestaan.
- f. Bij de uitwerking wordt getoetst of een initiatief (zo nodig met een onafhankelijk deskundig onderzoek) voldoende onderbouwt of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:
 - 1. de verkeerssituatie ter plaatse;
 - 2. stedenbouwkundig profiel;
 - 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 - 4. het windklimaat in de omgeving;
 - 5. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

11.3 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

11.3.1 Hoofdgebouwen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' geldt de maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' geldt het maximale bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is aangegeven;

Artikel 12 Groen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. parken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. extensief dagrecreatief gebruik;
- e. openbare ruimte ;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. bermen;

met de daarbij behorende:

- h. voet- en fietspaden;
- i. straatmeubilair;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. water en watergang.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerk en geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. maximale bouwhoogte: 3 meter;
- 2. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter.

12.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

Artikel 13 Horeca - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca III;
- b. horeca IV;
- c. horeca V;

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. fietsparkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. detailhandel, sauna-, beauty-, wellness- en fitnessruimte, kantoor- en vergaderruimte, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

13.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

13.2.1 Gebouwen

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
- c. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing verplicht in de gevellijn gebouwd te worden.
- d. Ongeveer ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'relatie' dient bij de oprichting van nieuwe bebouwing een zone met een breedte van minimaal 6 meter vrij te blijven van bebouwing.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen, gebouw(en) zijnde worden opgericht met inachtneming van de volgende maxima:

- 1. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter;
- 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter.

13.3 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.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 13.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 13.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de functies als bedoeld in lid 13.1 onder a en b geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) gezamenlijk van 400 m².

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 14 Horeca - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca II;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. horeca V;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. bergingen en andere nevenruimten;
- h. detailhandel, sauna-, beauty-, wellness- en fitnessruimte, kantoor- en vergaderruimte, mits ondergeschikt aan de hoofdfunctie.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gevellijn' dient de bebouwing verplicht in de gevellijn gebouwd te worden.

14.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 14.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 14.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.
- b. Voor de functies als bedoeld in lid 13.1 onder a en b geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) gezamenlijk van 400 m².

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en

leefmilieu;

2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 15 Horeca - 3

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca I;
- b. horeca II;
- c. horeca III.

met de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;

15.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.

15.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 15.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 15.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.
- b. Voor alle in lid 15.1 bedoelde functies geldt dat binnen een afstand van 200 meter vanaf de westzijde van het spoor een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 16 Horeca - 4

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca I;
- b. horeca II;
- c. horeca III;
- d. horeca IV;
- e. showroom;
- f. expositieruimte;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is tevens de functie verkeer als bedoeld in Verkeer - 2 toegestaan.

met de daarbij behorende:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. water;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100.
- c. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding onderdoorgang geldt dat tot 4.50 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de voor hoger gelegen benodigde bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie.

16.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 16.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.
- b. Voor de op grond van de in artikel 16.1 onder e en f genoemde functies geldt dat geen detailhandel is toegestaan.
- c. Voor alle in lid 16.1 bedoelde functies geldt dat binnen een afstand van 200 meter vanaf de westzijde van het spoor een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;

na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 17 Horeca - 5

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca II;
 - b. horeca III;
 - c. horeca IV;
 - d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras toegestaan;
- met de daarbij behorende:
- e. nutsvoorzieningen;
 - f. bergingen en andere nevenruimten.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage bedraagt 100%.

17.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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;

17.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 17.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 17.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.
- b. Voor alle in lid 17.4 bedoelde functies geldt dat binnen een afstand van 200 meter vanaf de westzijde van het spoor een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer

categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 18 Kantoor

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. terrassen;
- g. (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- h. 1 luchtbrug;
- i. openbare ruimte;
- j. tuinen en erven;
- k. fietsparkeervoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. bergingen en andere nevenruimten;
- n. watergang en water;
- o. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden;
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden;
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' mag niet worden overschreden.
- d. Ongeveer ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'relatie' dient bij de oprichting van nieuwe bebouwing een zone met een breedte van minimaal 6 meter vrij te blijven van bebouwing.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen, gebouw(en) zijnde worden opgericht met inachtneming van de volgende maxima:

- 1. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter;
- 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter.

18.3 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.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 18.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 18.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 2.
- b. Voor de in lid 18.1 onder a genoemde functie geldt ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)', dat het gebruik voor kantoor in totaal niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal m² bvo.
- c. Voor de in lid 18.1 onder b, c en d genoemde functies geldt dat deze uitsluitend in de eerste bouwlaag / plint zijn toegestaan met een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 250 m² en een maximum vestigingsgrootte van 75 m² bvo.
- d. Voor alle in lid 18.1 bedoelde functies geldt dat binnen een afstand van 200 meter vanaf de westzijde van het spoor een gebruik voor minder zelfredzame personen niet is toegestaan.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.4 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. 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 tot en met 2 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 2 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 19 Sport

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ongebouwde sportvoorzieningen

19.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerk en geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. maximale bouwhoogte: 3 meter;
2. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter.

19.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 19.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 32 Algemene gebruiksregels in acht dient te worden genomen.

Artikel 20 Verkeer - 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. hoofdwegen;
- b. busbanen;
- c. voet- en fietspaden, met inbegrip van vluchtwegen;
- d. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- e. water;
- f. groen;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen ten behoeve van busverkeer, zoals haltes;
- i. lichtmasten;
- j. taluds;
- k. bermen;
- l. geluid- en luchtschermen;
- m. waterlopen;
- n. waterstaatkundige werken;
- o. straatmeubilair;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter.

20.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

20.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2 onder b ten behoeve van billboards en anders soortige reclameborden en verwijzingsborden, tot een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 21 Verkeer - 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wijkontsluitingswegen;
- b. busbanen;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'openbaar vervoerstation' een busstation;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein voor bussen en of trailers ten behoeve van evenementen;
- e. parkeervoorzieningen met de daarbij horende in- en uitritten;
- f. voet- en fietspaden, met inbegrip van vluchtwegen;
- g. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- h. water;
- i. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. voorzieningen ten behoeve van busverkeer, zoals haltes;
- b. lichtmasten;
- c. taluds;
- d. bermen;
- e. geluid- en luchtschermen;
- f. waterlopen;
- g. waterstaatkundige werken;
- h. straatmeubilair;
- i. ondergrondse infrastructuur;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

21.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 4 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2 onder b ten behoeve van billboards en anders soortige reclameborden en verwijzingsborden, tot een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 22 Verkeer - 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. spoorwegvoorzieningen;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'openbaar vervoerstation' een busstation;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'detailhandel' voor detailhandel, horeca III, horeca IV en zakelijke dienstverlening;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' een onderdoorgang ten behoeve van de functie verkeer als bedoeld in Verkeer - 1, Verkeer - 2 of Verkeer - 4;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd' gebouwde spoorwegvoorzieningen;
- h. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'cultuur en ontspanning' tevens health en fitness, horeca II, horeca III en horeca IV;

met de daarbij behorende:

- i. bermen;
- j. geluidschermen;
- k. waterlopen;
- l. waterstaatkundige werken;
- m. straatmeubilair;
- n. ondergrondse infrastructuur;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen

Op en onder de in de in lid 22.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

- a. De maximum bouwhoogte ten behoeve van spoorwegvoorzieningen bedraagt 30 meter.
- b. Het oprichten nieuwe gebouwen of uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is bebouwing ten behoeve van een onderdoorgang ten behoeve van de bestemmingen Verkeer - 1, Verkeer - 2 of Verkeer - 4 toegestaan.
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'detailhandel' is onder de verhoogd gelegen spoorwegvoorzieningen bebouwing ten behoeve van grootschalige (perifere) detailhandel en horeca III, horeca IV en zakelijke dienstverlening toegestaan.
- e. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd' is onder de verhoogd gelegen spoorwegvoorzieningen bebouwing ten behoeve van spoorwegvoorzieningen toegestaan (station).
- f. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'cultuur en ontspanning' is onder de verhoogd gelegen spoorwegvoorzieningen bebouwing ten behoeve van de functies health en fitness, horeca II, horeca III en horeca IV toegestaan;
- g. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'detailhandel' geldt voor deze bestemming een maximum bouwhoogte van 9 meter, behoudens de bebouwing ten behoeve van lid 2.1 sub a, b en c.
- h. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'cultuur en ontspanning' geldt voor deze bestemming een maximum bouwhoogte van 9 meter, behoudens de bebouwing ten behoeve van de

functies in lid 22.1 sub a, b en c.

22.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken geen, gebouw(en) zijnde worden opgericht met inachtneming van de volgende maxima:

1. bouwhoogte lichtmasten: 8 meter;
2. bouwhoogte overige bouwwerken: 4 meter.

22.3 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. het stedenbouwkundig profiel;
 3. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 5. functionele eisen t.a.v. de in lid 21.1 sub a, b en c opgenomen bestemmingen;
 6. veiligheidseisen t.b.v. de instandhouding van de in lid 21.1 sub a, b en c opgenomen bestemmingen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2.1 onder b ten behoeve van het oprichten van nieuwe gebouwen, mits vooraf door middel van externe veiligheidsonderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn vanuit oogpunt van externe veiligheidsrisico's ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor en door het bevoegd gezag verantwoording is afgelegd.

22.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 22.1 geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1 t/m 3.'
- b. Voor de in lid 22.1 onder e genoemde functies geldt dat functies specifiek ten behoeve van niet of beperkt zelfredzame personen niet zijn toegestaan.
- c. Voor de in lid 22.1 onder e genoemde functies bedraagt het gezamenlijke brutovloeroppervlakte (bvo) 3.000 m², waarbinnen detailhandel, met een minimum brutovloeroppervlakte (bvo) van 500 m² per vestiging, is toegestaan en waarbinnen voor horeca III en horeca IV een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte (bvo) is toegestaan van 250 m²;
- d. Voor de in lid 22.1 onder g genoemde functie geldt dat tevens de functies horeca I, horeca III, detailhandel, dienstverlening en overige stationsvoorzieningen zijn toegestaan.
- e. De verdeling in de functies als bedoeld in 22.1 onder h is zodanig dat voor horeca in totaal een maximum van 770 m² en voor de overige functies een maximum van 1.870 m² brutovloeroppervlakte (bvo) is toegestaan.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.5 onder b ten behoeve van bedrijvigheid die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. 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 tot en met 3 geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger 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 tot en met 3 en geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 23 Verkeer - 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voetgangersgebied;
- b. voet- en fietspaden, met inbegrip van vluchtroutes;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- d. 1 reclamemast;
- e. fietsparkeervoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- g. water;
- h. groen;
- i. een luifel ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1';
- j. een trapconstructie ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- k. een terras ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' en op de bovenzijde van de de luifel ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'sba-1';
- l. staanplaatsen;

met de daarbij behorende:

- m. lichtmasten en lichtzuilen;
- n. informatiezuilen en vergelijkbare voorzieningen;
- o. taluds;
- p. bermen;
- q. geluid- en luchtschermen;
- r. waterlopen;
- s. waterstaatkundige werken;
- t. straatmeubilair;
- u. ondergrondse infrastructuur;
- v. nutsvoorzieningen;
- w. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

23.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten en lichtzuilen: 13 meter;
- b. minimum bouwhoogte luifel: 5 meter;
- c. maximum bouwhoogte luifel: 6,5 meter;
- d. maximum diepte luifel: van 5 meter;
- e. maximum bouwhoogte trapconstructie: 6.5 meter;
- f. maximum hoogte recalamemast: 20 meter;
- g. maximum hoogte 1 brug (over Holterbergweg): 6 meter;
- h. overige bouwwerken: 4 meter.

23.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

23.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 ten behoeve van billboards en andersoortige reclameborden en verwijzingsborden, tot een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 voor informatiezuilen al dan niet in combinatie met herkenningstekens en bijzondere vormen van reclame tot een maximum hoogte van 12 meter en een maximum bebouwingsoppervlakte van 10 m².

23.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 23.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

- a. Tijdens evenementen in de Amsterdam ArenA, Ziggo Dome, Heineken Music Hall of anderszins dienen de in lid 23.1 genoemde gronden zodanig te worden gebruikt dat voldoende ruimte wordt vrijgehouden voor het waarborgen van vluchtroutes, zulks te bepalen door het bevoegd gezag.
- b. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' geldt dat er tot 4.5 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd.

Artikel 24 Verkeer - 5

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. laden en lossen en het tijdelijk parkeren ten behoeve van activiteiten en werkzaamheden in- en aan de Ziggo Dome, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- b. parkeervoorziening voor hulpdiensten bij evenementen;
- c. vluchtroutes;
- d. water;

met de daarbij behorende;

- e. voorzieningen voor laden en lossen;
- f. lichtmasten;
- g. taluds;
- h. bermen
- i. hekwerken;
- j. waterlopen;
- k. waterstaatkundige werken;
- l. vluchttrappen;
- m. keerwanden;
- n. ondergrondse infrastructuur;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. andere bijbehorende verkeerskundige en waterstaatkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 24.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten: 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte vluchttrappen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte nutsvoorzieningen: 4,5 meter;
- d. maximum bouwhoogte hekwerken: 2 meter;
- e. maximum bebouwingspercentage: 100;
- f. minimum bouwhoogte laad- en losdek ter plaatse van de daaronder gelegen watergang, gerekend vanaf het plaatselijk aan te houden waterpeil: 1,5 meter;
- g. minimum oppervlakte waterloop: 576 m²;
- h. minimum breedte watergang op de waterlijn: 8 meter;
- i. in het laad en losdek dient, ter plaatse van de daar gelegen watergang, een licht- en luchtdoorlatende strook van minimaal 25% van het onderliggende wateroppervlak aanwezig te zijn.

Artikel 25 Verkeer - 6

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voetgangersgebied;
- b. bevoorradingsverkeer;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. toegangen, trappen, roltrappen, bordessen, omlopen en luchtbruggen ten behoeve van de Amsterdam ArenA;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is tevens de functie Verkeer - 1 toegestaan;
- f. water;

met de daarbij behorende:

- g. kunstwerken en viaducten;
- h. verkeersareaal;
- i. lichtmasten en lichtsystemen;
- j. straatmeubilair;
- k. ondergrondse infrastructuur;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. hekken, poorten en dergelijke ten behoeve van de toegang tot het stadion.

25.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 30 meter;
- b. maximale bebouwingsoppervlakte toegangen: 300 m² per toegang
- c. maximale bouwhoogte lichtmasten en lichtsystemen: 15 meter.

25.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

Artikel 26 Verkeer - 7

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hoofdwegen (V-1);
- b. Cultuur en ontspanning - 1;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. kunstwerken zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- e. lucht- en verbidingsbruggen (maximaal 1 per bouwlaag, met een maximum van 3);
- f. gebouwde vluchtgangen en vluchtroutes;
- g. groen;

met de daarbij behorende:

- h. lichtmasten;
- i. bermen;
- j. geluid- en luchtschermen;
- k. straatmeubilair;
- l. voorzieningen ten behoeve van laden en lossen
- m. nutsvoorzieningen;
- n. andere bijbehorende verkeersvoorzieningen.

26.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 26.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte luchtbruggen: 25 meter;
- b. minimum bouwhoogte onderzijde luchtbruggen: 9,80 meter;
- c. maximum breedte luchtbruggen: 8,50 meter;
- d. maximum bouwhoogte lichtmasten ten opzichte van peil bestemming V-1: 10 meter;
- e. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 5,20 meter.

26.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen 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.

Artikel 27 Water

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watergang;
- c. waterstaatkundige werken.

27.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 27.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerk en geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 3.meter.

Artikel 28 Waterstaat - Waterkering

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en):

- a. mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 29 Waterstaat - Waterlopen

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterlopen;
- b. de bestemming Waterstaat - Waterlopen is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

29.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 29.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. maximale bouwhoogte: 3.meter;
2. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 12 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 30 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 31 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

- a. Het is toegestaan de in dit plan: aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van de gevellijn 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 1 meter.
- b. Het is toegestaan de in dit plan: aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van de gevellijn ten behoeve van gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4.50 meter boven een rijweg of boven een strook van 1.50 meter langs een rijweg, danwel 2.50 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1.50 meter.
- c. Het is toegestaan de in dit plan: aangegeven bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4.50 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
- d. Het is toegestaan de bouwhoogte met maximaal 4 meter te overschrijden ten behoeve van kleine windmolens voor het opwekken van duurzame energie.

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
2. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - a. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht;
 - b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van: een telefoneerinrichting of belhuis; automatenhal; prostitutiebedrijf of seksinrichting; geldwisselkantoor; 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; 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.
3. Voor de functies in het gebied gelden de volgende parkeernormen:
 - a. kantoren: 1 parkeerplaats per 250 m² bvo voor A-locaties (binnen 250 meter van station Amsterdam Bijlmer ArenA);
 - b. kantoren: 1 parkeerplaats per 125 m² bvo voor B-locaties (vanaf 250 meter van station Amsterdam Bijlmer ArenA);
 - c. congres: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - d. detailhandel: 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - e. woonmall Villa ArenA: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - f. GDV: 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - g. hotel: 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - h. leisure (café, restaurant, discotheek, cultuur en ontspanning): 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - i. leisure (bioscoop): 0,15 parkeerplaatsen per zitplaats;
 - j. leisure (Heineken Music Hall): 0,13 parkeerplaatsen per zitplaats;
 - k. leisure (Ziggo Dome): 0,17 parkeerplaatsen per zitplaats;
 - l. museum: 0,40 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
 - m. fitness: 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. een gebouw en ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 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;
- c. geringe afwijkingen 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 2 meter;
- d. een overschrijding van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrens met ten hoogste 3 meter ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. de op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte voor:
 - 1. lift- en trappenhuizen met ten hoogste 5 meter;
 - 2. centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen met ten hoogste 5 meter;
 - 3. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, technische installaties ten behoeve de opwekking en/of besparing van energie, met ten hoogste 5 meter;
- f. bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en besparing van energie, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 4 meter en de brutovloeroppervlakte (bvo) maximaal 15 m² bedragen.

Artikel 34 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 35 Overgangsrecht

35.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10% zijn.
- 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.

35.2 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 in het eerste lid, 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 in het eerste lid, 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 eerste lid 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 36 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan ArenAPoort West.

De volledige naam is de aanhaaltitel.