

Bestemmingsplan

Stadionplein

Onherroepelijk bestemmingsplan

Op 23 november 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in de beroepsprocedure (zaaknummer 201002963/1/R2). In de uitspraak is het ingediende beroep ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan Stadionplein onherroepelijk. Het onherroepelijke bestemmingsplan is gelijk aan de op 16 december 2009 door de Stadsdeelraad gewijzigd vastgestelde versie.

Beroep

Na de gewijzigde vaststelling heeft het bestemmingsplan (met ingang van vrijdag 12 februari 2010) zes weken ter inzage gelegen in het kader van de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding daarvan is door één belanghebbende beroep ingediend.

Vaststelling Stadsdeelraad Stadsdeel Oud-Zuid

Op 16 december 2009 heeft de Stadsdeelraad van Stadsdeel Oud-Zuid het bestemmingsplan Stadionplein gewijzigd vastgesteld.



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-Zuid

Raadsextract

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Stadionplein

Extract

uit de notulen van de Stadsdeelraad van Stadsdeel Oud-Zuid

De Stadsdeelraad van Stadsdeel Oud-Zuid,

Gezien de voordracht van het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oud-Zuid,
(Stadsdeelblad afdeling 1, nr. 81)

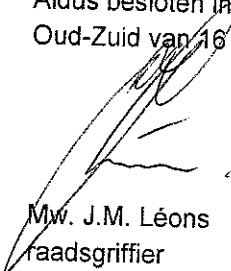
Overwegende dat,

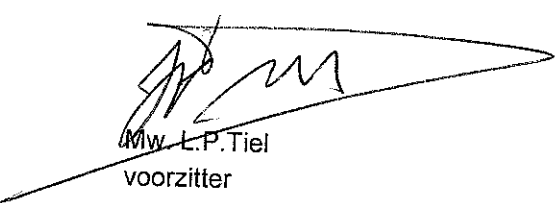
- in het kader van de ontwikkeling van het Stadionplein een Stedenbouwkundig Plan (SP) is opgesteld waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd ten aanzien van de functionele nieuwe invulling van het terrein, de bouwhoogte en omvang van gebouwen, plek en omvang van de parkeerkelder en de invulling van de openbare ruimte;
- vervolgens een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld dat de juridisch planologische basis vormt voor de in het SP beschreven ontwikkelingen;
- het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 augustus 2009 gedurende zes weken ter inzage is gelegd;
- gedurende deze periode zestien schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een Nota van Beantwoording is opgesteld waarin op deze zienswijzen is gereageerd;
- tevens een notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" is opgesteld.

Besluit:

- I. De Nota van Beantwoording die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Stadionplein vast te stellen;
- II. De notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" vast te stellen;
- III. Het bestemmingsplan Stadionplein vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de stadsdeelraad van Stadsdeel Oud-Zuid van 16 december 2009.


Mw. J.M. Léons
raadsgriffier


Mw. L.P. Tiel
voorzitter



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oud-Zuid

Raadsvoordracht

VDRnummer

Datum Raad
16-12-09

Doel Raad

- ☒ Vaststelling
☐ Ter kennisname
☐ N.v.t.
☐

Indiener

- ☒ Dagelijks Bestuur
☐ Anderen

Portefeuille

- ☒ weth. De Vries

Aanbieden aan

- Raadscommissie Datum
☒ R & W 08-12-09
☐ M & S
☐ V & O
☐ F & V
☐

Reden

- ☐ Zienswijze geven
☐ Ter kennisname
☐

Stukken

- ☒ Bijgaand
Nota van Beantw.
notitie gew. vastst.
bestemmingsplan
☐ In bezit
☐ Ter inzagelegging

Inspraak

- ☐ van tot

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Stadionplein

Gevraagd besluit Raad

- I. De Nota van Beantwoording die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Stadionplein vast te stellen;
II. De notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" vast te stellen;
III. Het bestemmingsplan Stadionplein vast te stellen.

Samenvatting

Opdracht / Aanleiding

De Stadsdeelraad van Oud-Zuid heeft op 17 december 2008 het investeringsbesluit Stadionplein en het Stedenbouwkundig Plan (SP) Stadionplein vastgesteld. De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 22 april 2009 de grondexploitatie Stadionplein (nummer 329.06.001) goedgekeurd. Vervolgens heeft in het ontwerpbestemmingsplan de juridisch planologische vertaling plaatsgevonden van de in het SP beschreven ontwikkelingskaders. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 augustus 2009 zes weken ter inzage gelegen. De zestien ingediende zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde Nota van Beantwoording. In bijgevoegde notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" is samengevat tot welke (beperkte) wijzigingen van het bestemmingsplan dit heeft geleid. Daarin zijn ook enkele ambtshalve (technisch-juridische) wijzigingen opgenomen.

Kader

Wet ruimtelijke ordening; afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Doel

Het vaststellen van een planologisch kader voor de ontwikkeling van het Stadionplein.

Overwegingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 augustus 2009 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode zestien schriftelijke zienswijzen ingediend. Eén van deze indieners heeft zijn schriftelijke zienswijze tevens mondeling toegelicht. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde Nota van Beantwoording. In bijgevoegde notitie is samengevat tot welke (beperkte) wijzigingen van het bestemmingsplan dit heeft geleid. Daarin zijn ook enkele ambtshalve (technisch-juridische) wijzigingen opgenomen.

Financieel kader

- Kosten Op 22 april 2009 heeft de Gemeenteraad Amsterdam de grondexploitatie Stadionplein goedgekeurd. Hierdoor is het plan economisch uitvoerbaar.
Dekking

Risico

Het te ontwikkelen gebied zal op de markt worden aangeboden in de vorm van een bouwvenloep. Omdat over enkele programmapunten uit het SP nog in meer of mindere mate onzekerheid bestaat, is in het bestemmingsplan flexibiliteit ingebouwd. Op deze wijze is het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar.

Gevolgen voor de burger

De plannen voor het Stadionplein voorzien in realisatie van twee gebouwen. De gebouwen krijgen een publieksgericht programma in de plint. In het zuidblok komen een culturele voorziening en een hotel. In het noordblok komen winkels, maatschappelijke voorzieningen en horeca met daarboven woningen (bedoeld voor ouderen). Tevens wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd. Op diverse onderdelen is eerder aan de bezwaren van burgers tegemoet gekomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen de indieners van zienswijzen beroep instellen bij de Raad van State. Het is gebruikelijk dat de indieners van zienswijzen schriftelijk worden uitgenodigd bij commissie (en raads-) behandeling om indien gewenst in te kunnen spreken. De concept Nota van Beantwoording wordt bij die uitnodiging meegezonden.

Extern overlegd met
DRO, OGA



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oud-Zuid

Extract

Onderwerp

vaststelling bestemmingsplan Stadionplein

Extract

uit het Boek der Besluiten van het Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oud-Zuid

Overwegende dat,

- in het kader van de ontwikkeling van het Stadionplein is een Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd ten aanzien van de functionele nieuwe invulling van het terrein, de bouwhoogte en omvang van gebouwen, plek en omvang van de parkeerkelder en de invulling van de openbare ruimte;
- vervolgens een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld dat de juridisch planologische basis vormt voor de in het SP beschreven ontwikkelingen;
- het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 augustus 2009 gedurende zes weken ter inzage is gelegd;
- gedurende deze periode zestien schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een Nota van Beantwoording (NvB) is opgesteld waarin op deze zienswijzen is gereageerd;
- tevens een notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" is opgesteld;
- deze NvB en notitie met het bestemmingsplan Stadionplein ter vaststelling aan de stadsdeelraad worden aangeboden;

Besluit:

- I. In te stemmen met de Nota van Beantwoording die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Stadionplein.
- II. In te stemmen met de notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein".
- III. De Nota van Beantwoording, de notitie gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein en het bestemmingsplan Stadionplein ter vaststelling aan te bieden aan de stadsdeelraad.
- IV. Deze besluiten gelijktijdig te nemen met de in een separaat voorstel gevraagde besluiten ten aanzien van de vaststelling van hogere geluidswaarden voor het bestemmingsplan Stadionplein.

AANVULLING RAADSEXTRACT

Overwegende dat,

- in het kader van de ontwikkeling van het Stadionplein een Stedenbouwkundig Plan (SP) is opgesteld waarin de uitgangspunten zijn vastgelegd ten aanzien van de functionele nieuwe invulling van het terrein, de bouwhoogte en omvang van gebouwen, plek en omvang van de parkeerkelder en de invulling van de openbare ruimte;
- vervolgens een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld dat de juridisch planologische basis vormt voor de in het SP beschreven ontwikkelingen;
- het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 28 augustus 2009 gedurende zes weken ter inzage is gelegd;
- gedurende deze periode zestien schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- een Nota van Beantwoording is opgesteld waarin op deze zienswijzen is gereageerd;
- tevens een notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein" is opgesteld;
- tijdens de vergadering twee amendementen zijn ingediend en aangenomen: A291 en A292;
- deze amendementen daardoor onderdeel uitmaken van de besluitvorming;
- voor wat betreft de motivering van de amendementen wordt verwezen naar de bijgevoegde amendementen;
- de amendementen op de in de amendementen aangegeven wijze worden verwerkt op de plankaart en in de planregels en de plantoelichting van het bestemmingsplan Stadionplein;

Besluit:

- I. In te stemmen met de Nota van Beantwoording die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan Stadionplein;
- II. In te stemmen met de notitie "Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein";
- III. Het bestemmingsplan Stadionplein aan te passen overeenkomstig de amendementen A291 en A292;
- IV. Het bestemmingsplan Stadionplein gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van beslispunten I, II en III;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de stadsdeelraad van Stadsdeel Oud-Zuid van 16 december 2009.

Mw. J.M. Léons
Raadsgriffier

Mw. L.P. Tiel
voorzitter



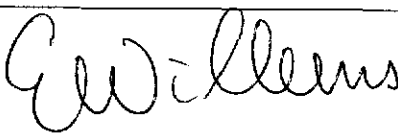
Amsterdam Anders/De Groenen



PvdA
Afdeling Amsterdam Oud-Zuid

AANGENOMEN

AMENDEMENT/MOTIE

Nummer: (in te vullen door griffie)	<i>A 291</i>
Naar aanleiding van agendapunt van de raad: 7. Voordracht van het Dagelijks Bestuur inzake Stadionplein (voordrachtnummer 81) - Vaststellen Bestemmingsplan, Nota van Beantwoording en notitie gewijzigde vaststelling	
De stadsdeelraad van het Stadsdeel Oud-Zuid in vergadering bijeen d.d. 16 december 2009	
Onderwerp: Kunstwerk	
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor: * In de plankaart: Het ingetekende blok met de aanduiding '(sco-k)' te verwijderen. * In de regels op pagina 18: - in artikel 8.1 onder sub. 1.: 'objecten' vervangen door 'object' - in artikel 8.2 onder sub. b. 1. en 2. de volgende passage te schrappen: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning' en 'kunstobjecten' te vervangen door 'een kunstobject'.	
Ondergetekende(n) draagt het dagelijks bestuur op: In overleg met de buurt ergens op het nieuwe Stadionplein een kunstwerk te realiseren.	
Toelichting: Indieners vinden het niet verstandig in deze fase al een exacte plek voor het te realiseren kunstwerk vast te leggen. Wat niet wil zeggen dat het kunstwerk niet op de plek kan of moet komen waar het in het bestemmingsplan staat ingetekend. Indieners geven het dagelijks bestuur mee dat het te realiseren kunstwerk niet moet leiden tot een al te groot verlies aan pleinruimte.	
Ondertekening en naam:	
 Marc den Hertog (PvdA)	 Els Willems (AA/DG)



AMENDEMENT

AANGENOMEN

Nummer:
(in te vullen door griffie)

A 292

Naar aanleiding van agendapunt van de raad:

De stadsdeelraad van het Stadsdeel Oud-Zuid in vergadering bijeen d.d.

Onderwerp: Bestemmingsplan Stadionplein

Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

- a. De regels van het bestemmingsplan Stadionplein artikel 4 'Gemengd – 2' als volgt aan te passen:
 - o De volgende artikelen worden geschrapt:
 - artikel 4.1 onder c;
 - artikel 4.1 onder d;
 - artikel 4.2 onder c;
 - artikel 4.2.d onder 3;
 - artikel 4.3.
 - o De volgende zinsnedes worden geschrapt:
 - artikel 4.5.1 onder a: "en woningen" (wordt hernoemd naar 4.4.1);
 - artikel 4.5.1 onder d sub 1: "of wonen" (wordt hernoemd naar 4.4.1)
 - o Het volgende artikellid wordt toegevoegd:
 - artikel 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' aanvullend op de bestemming wonen mogelijk te maken, met dien verstande dat woningen alleen geheel of gedeeltelijk in de tweede en derde bouwlaag zijn toegestaan, onder voorwaarde dat:

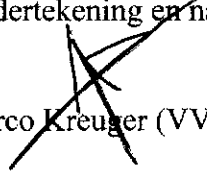
- a. aangetoond wordt dat gehele of gedeeltelijke realisatie van hotel redelijkerwijs niet mogelijk is;
- b. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, met een maximum van 60 m²;
- c. voor wonen een parkeernorm wordt gehanteerd van maximaal 1,0 parkeerplaats per woning;
- d. het bouwen van een woning uitsluitend is toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde;
- e. de woningen worden voorzien van één of meer dove gevels of vliesgevels indien:

1. de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 66 dB of
 2. geen toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld en
 3. geen bouwvergunning is verleend voor de bouw van gebouwen met zodanige afschermende werking dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde.
- b. De plankaart wordt aangepast door het toevoegen van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' ter plaatse van de bestemming 'Gemengd – 2'.
- c. In de plantoelichting van het bestemmingsplan Stadionplein in het hoofdstuk 'Opbouw van het bestemmingsplan' (4.3) onder het kopje 'Wijze van regelen' (p. 49) in de twee alinea:
- o In de zin 'Het zuidblok is bestemd als 'Gemengd – 2', wat de bouw van culturele voorzieningen en een hotel of woningen mogelijk maakt' *"of woningen"* te schrappen;
 - o Achter voornoemde zin de volgende zin toe te voegen: *"Binnen deze bestemming zijn woningen alleen toegestaan met een wijzigingsbevoegdheid. Het voorrang geven aan hotelontwikkeling sluit aan op het Strategiebesluit van april 2007 en is in overeenstemming met het gemeentelijke hotelbeleid van november 2007."*

Toelichting:

Binnen de bestemming Gemengd-2 worden de tweede en derde bouwlaag gereserveerd voor hotel. Voorrang geven aan hotelontwikkeling sluit aan op het Strategiebesluit van april 2007 en is in overeenstemming met het gemeentelijke hotelbeleid van november 2007. In het Strategiebesluit is er de mogelijkheid geïntroduceerd om een hotel in het zuidelijk volume toe te voegen. Dient zich geen rendabel initiatief aan dan bestaat er de mogelijkheid om terug te vallen op wonen. In de gemeentelijke nota Hotelbeleid wordt geconstateerd dat Amsterdam al jaren kampt met een tekort aan hotelkamers. De gemeente stimuleert daarom de uitbreiding van het aantal beschikbare en geschikte locaties voor hotels in Amsterdam. In de nota is het Stadionplein opgenomen als hotellocatie.

Ondertekening en naam:


Marco Kreuger (VVD)

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Stadionplein

17 november 2009

A. Inleiding

Met ingang van 28 augustus 2009 hebben het ontwerpbestemmingsplan, de onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden (Wet Geluidhinder) en de welstandscriteria voor het Stadionplein zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk kunnen reageren.

In totaal zijn zestien schriftelijke reacties binnengekomen. Géén van de reacties had betrekking op de onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden (Wet Geluidhinder). Alle zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen en zijn daarom ontvankelijk geacht. Eén van de indieners van een zienswijze heeft zijn zienswijze tevens mondeling toegelicht. Het verslag van deze mondelinge toelichting is bij de schriftelijke zienswijze gevoegd.

Tijdens de ter visielegging is op 15 september 2009 een inloop-informatieavond gehouden over de stukken die ter visie lagen. Op de avond konden belangstellenden vragen stellen aan de medewerkers van het stadsdeel en aan de portefeuillehouder. Ook was een aantal raadsleden aanwezig die met bewoners over de plannen hebben gesproken. De avond werd door ongeveer 20 belangstellenden bezocht.

Een aantal reacties had betrekking op zowel het ontwerpbestemmingsplan als de welstandscriteria. In deze nota van beantwoording zijn de schriftelijke zienswijzen die handelen over het bestemmingsplan samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijzen (of delen daarvan) die betrekking hebben op de welstandscriteria, worden separaat beantwoord.

B. Zienswijzen

Tijdens de periode dat de stukken ter visie hebben gelegen zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan door de volgende personen en instanties zienswijzen ingediend.

1. Signworld bv, Van Tuyl Van Serooskerkenweg 142, 1076 TJ Amsterdam
2. Allen & Overly namens Febo, correspondentieadres Postbus 75440, 1070 AK Amsterdam
3. Buurtgroep Stadionplein en omgeving, correspondentieadres Wijkopbouworgaan Zuid-West, Achillesstraat 85, 1076 PX Amsterdam
4. BPF Bouwinvest bv, correspondentieadres Postbus 56045, 1040 AA Amsterdam
5. H.P. Wuis, Willemsparkweg 64-II, 1071 HK Amsterdam
6. S. Stammis, bewoner Van Tuyl Van Serooskerkenweg adres onbekend
7. M. van Peski, Stadionkade 121-II, 1076 BP Amsterdam
8. M.G. Dijkstra (met mondelinge toelichting), Stadionkade 148-III, 1076 BW Amsterdam
9. B. Barens, Olympisch Stadion 21, 1076 DE Amsterdam
10. P. van Rheenen, Stationkade 131-I, 1076 BS Amsterdam
11. F.A. Schoen, Anna Blamansingel 226, 1102 SW Amsterdam
12. Waternet
13. Gasunie
14. Bureau Monumentzorg en Archeologie (BMA)
15. Kamer van Koophandel
16. Liander

C. Beantwoording

1. Signworld bv

1.1 Zienswijze

Adressant schrijft dat het stadsdeel zich schuldig maakt aan onbehoorlijk bestuur, zich niet houdt aan gemaakte afspraken en misleidende informatie verstrekt. Deze stelling wordt nader toegelicht door diverse veronderstellingen en beweringen.

Beantwoording

In de plantoelichting van het bestemmingsplan is op meerdere plaatsen beschreven hoe het planproces is verlopen en welke besluitvorming door stadsdeelbestuur en -raad heeft plaatsgevonden. Er is sprake van een zorgvuldig plan- en besluitvormingsproces.

1.2 Zienswijze

Adressant stelt schade te verwachten doordat de parkeersituatie van klanten zal verslechteren, de openbare ruimte intensiever gebruikt zal worden, de omgeving lawaaiiger zal worden en de omgeving esthetisch minder aantrekkelijk zal worden.

Beantwoording

Het huidige parkeerterrein op maaiveldniveau verdwijnt, maar ondergronds wordt het verlies aan parkeerplaatsen voldoende gecompenseerd. Het beoogde intensievere ruimtegebruik leidt tot verlevendiging van de omgeving. De nieuwbouw leidt niet tot meer lawaai maar schermt bestaand lawaai van de Amstelveenseweg juist deels af. De huidige poore ruimtelijke kwaliteit zal sterk verbeteren. Gelet op het voorgaande is het niet aannemelijk dat schade zal worden geleden.

2. Allen & Overy namens Febo

2.1 t/m 2.6

Zienswijze

Adressant stelt de noodzaak van de parkeergarage onder het plein ter discussie en verwijst naar de beschikbare parkeercapaciteit in de garage aan de overzijde van de Amstelveenseweg. Gesteld wordt voorts dat de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen vragen om parkeercapaciteit op maaiveld, en verwijst daarbij naar het advies van de Commissie Winkelplanning. Het is de adressant onduidelijk waar de te compenseren 30 parkeerplaatsen op maaiveld worden gesitueerd en hoe bevoorrading opgelost moet worden. Verondersteld wordt dat binnen de bestemming Verkeer bovengronds parkeren niet mogelijk is. Geopperd wordt om dit te projecteren ten noorden van het Noordblok. Tenslotte wordt het onlogisch geacht dat het noordelijke deel van de garage alleen voor bewoners toegankelijk wordt en alleen het zuidelijke deel voor bezoekers.

Beantwoording

De parkeergarage dient ter voorziening in de parkeerbehoefte van de nieuwe bebouwing en ter (gedeeltelijke) compensatie van bestaande parkeercapaciteit die door het plan verdwijnt. De Commissie adviseerde circa 5% van het geplande parkeerareaal op maaiveld aan te leggen, dit is dus slechts een beperkte hoeveelheid. Aan het advies wordt tegemoet gekomen. Binnen de bestemming Verkeer is parkeren mogelijk. Aan de noordzijde van het Noordblok wordt voorzien in parkeercapaciteit op maaiveld. Voor bevoorrading worden voorzieningen inpandig en langs de openbare weg getroffen. De toegankelijkheid van de garage voor bewoners en bezoekers is niet geregeld in het bestemmingsplan. De parkeergarage voor bezoekers zal worden verbonden met de supermarkt in de kelder. De bezoekers van de culturele voorziening in het Zuidblok parkeren zo dicht mogelijk bij deze voorziening.

2.7 en 2.8

Zienswijze

Adressant refereert aan de ontstaansgeschiedenis en vindt het inconsequent dat de oorspronkelijke bedoeling van het plein als parkeerterrein onmogelijk wordt gemaakt, maar dat de oorspronkelijke bestemming van de kassahuisjes wel gerealiseerd zou worden.

Beantwoording

De bouw van het stadion en de aanleg van de parkeervoorzieningen maakte geen deel uit van het oorspronkelijke Plan Zuid. In zijn algemeenheid geldt voorts dat het al jaren ingezette beleid van de compacte stad en intensief ruimtegebruik vergen dat zorgvuldig wordt omgegaan met binnenstedelijke ruimte. Het behoud van het plein met de enkele functie van

parkeerterrein is in dat licht niet gewenst. De parkeerfunctie komt in het plan terug, maar dan onder de grond.

De kassahuisjes worden wel in oorspronkelijk bouwkundige staat teruggebracht maar er zullen andere, publieksgerichte functies in gevestigd worden.

2.9 t/m 2.13

Zienswijze

Adressant meent dat de Febo kan voorzien in de in de plantoelichting beschreven beoogde functie van de kiosken voor het nieuwe Stadionplein.

Beantwoording

Op pagina 53 van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan van december 2008 is de gewenste uitstraling van de kiosken beschreven. De huidige kiosken voldoen hieraan noch bouwkundig, noch wat betreft het bestaande gebruik als snackbar. Voorts zal de bereikbaarheid per auto van de kiosken na uitvoering van de plannen zodanig zijn dat niet kan worden voldaan aan de behoefte aan kort parkeren. Overigens zijn er geen afspraken met Febo. In het Programma van Eisen (PvE) uit 2005 is aangegeven (p. 28 in bBijlage 2) dat de Febo zal terugkeren als een van de gebruikers van de nieuwbouw. In het SP (p. 26) is nader gepreciseerd dat de snackbar op het plein ongewenst is in verband met de uitstraling van het plein.

2.14 en 2.15

Zienswijze

Adressant is van mening dat de beperking van het plangebied tot het oostelijk van de Amstelveenseweg gelegen Stadionplein leidt tot het ontbreken van een samenhangende planvorming voor het gehele Olympische terrein. Zo stelt de adressant dat het herstel van de kiosken in oorspronkelijke vorm niet wordt ondersteund door het herstel van andere historische onderdelen van het stadionterrein. Ook wordt gesteld dat de bouw van hoge gebouwen het zicht op het stadion beperkt.

Beantwoording

Zoals in de plantoelichting beschreven gaat aan de planvorming voor het Stadionplein een lange geschiedenis vooraf, waarin op het schaalniveau van het gehele stadionterrein plan- en besluitvorming heeft plaatsgevonden. In verband daarmee is het Olympisch Kwartier gebouwd, de Schinkeleilanden zijn heringericht, het Olympisch Stadion is gerestaureerd en meerdere monumentale bouwwerken zijn hersteld. Het Olympisch Stadion staat niet vrij in de ruimte. Een zekere belemmering van het zicht op het gebouw is er al heel lang. De Citroëngebouwen, die het zicht op het stadion deels ontnemen, hebben zelfs een monumentale waarde als gebouw en in hun omgeving. Belemmering van het zicht op het Olympisch Stadion door de nieuwbouw wordt voorts niet vooral bepaald door de bouwhoogte maar door de plaatsing en omvang van de nieuwe bebouwing, aangezien het zicht hoofdzakelijk vanaf ooghoogte op straatniveau aanwezig is. De plaatsing van de gebouwen op het plein is juist zo gekozen dat belangrijke zichtrelaties in stand blijven. Op deze wijze is er voldoende samenhang met de omgeving.

2.16 t/m 2.18

Zienswijze

Adressant acht de gewenste verlevendiging van het plein "wishful thinking". Als argumenten worden genoemd dat het huidige plein alleen wordt bezocht door specifieke groepen bezoekers die er na uitvoering van de plannen niet meer zullen komen, dat op de recente autovrije dag geen bezoekers op het plein waren, dat de nieuwe publiekstrekkende voorzieningen volgens de adressant minder publiek zullen trekken dan nodig voor succesvolle exploitatie van de voorzieningen, dat een ondergrondse supermarkt niet tot verlevendiging van het bovengrondse plein leidt en dat de behoefte aan hotelkamers wegens de crisis is afgenomen. De Nota Hotelbeleid is daarmee achterhaald.

Beantwoording

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van voorzieningen en woningen mogelijk. De bouw van deze voorzieningen zal leiden tot nieuwe bewoners en bezoekers van het plein. De mate waarin dat gebeurt is afhankelijk van het aanbod en de kwaliteit daarvan. Er wordt een prettig verblijfsplein gerealiseerd, terwijl de huidige inrichting en functie van het plein niet uitnodigen tot verblijf. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat de beoogde verlevendiging geen kans van slagen heeft. De huidige economische terugval is geen reden

om af te zien van de plannen, aangezien de economische conjunctuur op- en neergaande bewegingen maakt. Overigens heeft het stadsdeel zich gecommitteerd aan de stedelijke opgave (gemeentelijke Nota Hotelbeleid) om tot het jaar 2015 het aantal hotelkamers in Amsterdam uit te breiden. Dit beleid is nog steeds van kracht.

2.19 t/m 2.26

Zienswijze

De adressant geeft aan onzorgvuldigheden in het bestemmingsplan aan te treffen. Genoemd wordt:

- volgens de plantoelichting komt de supermarkt in het Zuidblok, maar de bestemming Gemengd – 2 staat dit niet toe;
- in de plantoelichting gaat er geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de Amstelveenseweg, maar volgens de adressant gebeurt dat wel in verband met tankstations;
- het plan voldoet niet aan het Actieplan Luchtkwaliteit, omdat een verblijfsgebied en ouderenwoningen worden gecreëerd en er daardoor gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd en mensen aan luchtvervuiling worden blootgesteld;
- er is bodemverontreiniging geconstateerd, zodat het onzeker is of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe bestemmingen;
- verondersteld wordt dat de kelder dieper wordt dan de verstoring van de bodem in de 19e eeuw, zodat niet uitgesloten kan worden dat het plan archeologische waarden aantast;
- de grondwatereffecten van de kelder zijn onvoldoende onderzocht.

Beantwoording

- in de plantoelichting staat dat onder het Zuidblok de autotoegang naar de ondergrondse parkeergarage komt. Er staat expliciet dat de garage onder het Noordblok wordt gecombineerd met een supermarkt;
- over de Amstelveenseweg rijdt geen vervoer van gevaarlijke stoffen dat nader onderzoek vereist;
- noch woningen die (tevens) geschikt zijn voor bewoning door ouderen, noch woningen en voorzieningen die het bestemmingsplan toestaat zijn gevoelige bestemmingen in de zin van het Besluit "gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" of het Actieplan Luchtkwaliteit (de in het Noordblok geplande voorzieningen liggen op meer dan 600 meter afstand van de ringweg A10);
- in het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het project;
- het advies van BMA heeft betrekking op de gehele ondergrond (zowel de bovenlaag als de diepere lagen). Indien er archeologische waarden te verwachten zijn, dan geldt dat alleen voor de bovenlaag van de grond. De bovenlaag is in de 19e eeuw echter geheel verstoord, zodat hier geen archeologische resten worden verwacht;
- in de versie van het ontwerpbestemmingsplan zoals die ter visie is gelegd, is de regeling ten aanzien van het aspect grondwaterhuishouding inderdaad niet correct. De zienswijze en (nader) overleg met Waternet is aanleiding geweest de regeling ten aanzien van de grondwaterhuishouding in het bestemmingsplan aan te passen, door het opnemen van een maximale verticale bouwdiepte van 8,5 meter -N.A.P. en een grotere verticale diepte alleen mogelijk te maken met ontheffing. Voorwaarde voor het verlenen van de ontheffing is dat aangetoond wordt dat een grotere verticale bouwdiepte geen knelpunten oplevert voor de grondwaterhuishouding of dat, indien zich knelpunten voordoen, deze worden opgelost.

2.27 Zienswijze

De adressant geeft aan dat het gebruik van één van de kiosken als Febo Olympia (broodjeszaak) valt onder de categorie horeca IV, zodat deze past binnen het nieuwe bestemmingsplan. De plantoelichting geeft echter aan dat Febo geheel niet strijdig is met het nieuwe bestemmingsplan.

Beantwoording

De zienswijze van de adressant is juist. De tekst in de plantoelichting wordt hierop aangepast. Alleen de snackbar past niet in de bestemming Gemengd – 3.

2.28 Zienswijze

Adressant geeft aan dat een gedwongen verplaatsing van Febo vereist dat zo veel als mogelijk tegemoet wordt gekomen aan wensen die Febo redelijkerwijs stelt, zoals parkeergelegenheid bij de nieuwe locatie en toegang tot de snackbar vanaf het plein.

Beantwoording

Zoals gesteld komen er parkeerplaatsen op maaiveld ten noorden van het Noordblok, waar tevens de nieuwe vestiging van horeca I is geprojecteerd. Zoals eerder aangegeven, is een entree aan het plein (vanwege de uitstraling) niet gewenst.

3. Buurtgroep Stadionplein en omgeving

3.1 Zienswijze

Adressant vindt dat onterecht wordt gesuggereerd dat bij besluitvorming in het verleden meer bebouwing werd voorgesteld dan alleen aan de noordzijde van het plein, en verwijst naar een in de ogen van adressant onjuist citaat in de plantoelichting.

Beantwoording

Het citaat in de plantoelichting is afkomstig van pagina 13 van het Programma van Eisen (PvE) 2005 en geeft aan dat bebouwing in het PvE niet uitsluitend aan de noordzijde aanvaardbaar werd geacht. Overigens was in de op 28 april 1999 vastgestelde Nota van Uitgangspunten Olympisch Stadionterrein e.o. reeds sprake van meer bebouwing dan alleen aan de noordzijde van het plein.

3.2 Zienswijze

Adressant meent dat de aangenomen Motie 9 onjuist wordt geïnterpreteerd en dat de Van Tuyl Van Serooskerkenweg onterecht deel uitmaakt van het bestemmingsplan. Adressant stelt dat de motie betekent dat geen sprake kan zijn van 'kanteling' van het plein.

Beantwoording

De aanleiding voor Motie 9 was een geheel andere dan de kanteling, namelijk het 'beschermen' van de speelplaats. Het speelplaatsje verdwijnt echter niet, het bestemmingsplan maakt het mogelijk en de speelplaats is opgenomen in het concept-PvE voor de openbare ruimte. Daarnaast sluit de motie niet uit dat het terrein deel uit maakt van het bestemmingsplan, omdat de motie regelt dat er een apart inspraak- en besluitvormingstraject over de herprofilering en herinrichting zal plaatsvinden.

3.3 Zienswijze

Adressant is van mening dat het plan van architect OMA vrijwel ongewijzigd is gebleven en daarom geen rekening houdt met de reacties uit de buurt.

Beantwoording

Het nu voorliggende plan is niet een geheel nieuw plan, maar een aanpassing van het plan waarop door omwonenden is gereageerd. Deze reacties zijn, voor zover redelijkerwijs mogelijk, verwerkt in het aangepaste plan. Zo is bijvoorbeeld het cultuurgebouw, waartegen veel weerstand was, niet langer opgenomen in het plan en is de vorm en massa van het Zuidblok aangepast.

3.4 Zienswijze

Adressant vindt dat de moties en amendementen die bij vaststelling van het Stedenbouwkundig Plan zijn aangenomen onvoldoende in het bestemmingsplan zijn verwerkt. Genoemd worden de moties en amendementen over de woningtoewijzing, procedures voor inrichtingsplannen, het ontwerptraject, de architectenselectie en het uitvoeren van onderzoek naar groene daken.

Beantwoording

De beschreven moties zijn niet van invloed op het bestemmingsplan omdat het onderwerpen betreft die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

3.5 Zienswijze

Adressant schrijft dat de bouwhoogte van 24 meter van het Noordblok de bezonning en daglichttoetreding van bestaande woningen op ontoelaatbare wijze aantast.

Beantwoording

De stelling van de adressant wordt niet onderbouwd door een schaduwstudie. In de voorbereiding van de planvorming heeft het stadsdeel een schaduwstudie verricht waaruit blijkt dat er weliswaar een effect op de bezonning optreedt, maar dat deze effecten in een

stedelijke situatie, mede gelet op het belang van de ontwikkeling van het Stadionplein, aanvaardbaar kunnen worden geacht. Ter verheldering is de bezonningsstudie uitgebreid. De uitgebreide studie is opgenomen bij de Bijlagen bij het bestemmingsplan. In de plantoelichting zal e.e.a. worden aangevuld.

Door TNO is een normering voor bezonning geformuleerd. Deze vindt zijn oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Voor voldoende bezonning in de woonkamer wordt de 'lichte' TNO-norm gehanteerd: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende 8 maanden). Er wordt voldaan aan deze TNO norm. De adressant miskent dat de afstand van de nieuwbouw tot de nabije woningen ruim 22 meter bedraagt, wat een voor de Stadion- en Beethovenbuurt ruime maat is, terwijl ook in de bestaande buurt voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van daglichttoetreding. Ook in de nieuwbouw in het Olympisch Kwartier zijn kleinere afstanden gerealiseerd maar is niettemin voldoende bezonning en daglichttoetreding gerealiseerd.

3.6 Zienswijze

Adressant vindt het creëren van gaten in het Noordblok een laagwaardige vertaling van motie 7 omtrent een zichtas met de Amstelveenseweg. De gaten leiden volgens de adressant alleen maar tot een hogere geluidbelasting op de binnenzijde van het blok en extra hoge bouwkosten.

Beantwoording

In tegenstelling tot hetgeen door de adressant wordt geschreven heeft de motie geen betrekking op een 'versterking van de belevingswaarde van de historische Amstelveenseweg-as op maaiveld'. Dit is een eigen interpretatie van de motie die niet is gestoeld op de in de motie weergegeven tekst. De motie riep op tot het "in het voorlopig ontwerpproces te (laten) onderzoeken of, en zo ja, op welke wijze, het mogelijk – en stedenbouwkundig wenselijk – is in het Noordblok te refereren aan een zichtas met de Amstelveenseweg". Aan deze onderzoeksopdracht is gehoor gegeven en heeft ertoe geleid dat in het de Welstandsnota wordt uitgegaan van het realiseren van 'gaten' in de noordelijke en zuidelijke wand van het Noordblok. Deze gaten liggen in de lijn van de zichtas, maar bevinden zich op de hogere bouwlagen. Dit betreft ontwerpuitgangspunten voor de architectuur van het gebouw. Het bestemmingsplan regelt niet de architectuur van gebouwen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ondanks de realisatie van gaten, een aanvaardbare akoestische situatie op het binnenterrein wordt gerealiseerd. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Dat gaten al dan niet hogere bouwkosten veroorzaken is geen planologisch relevante overweging, anders dan dat het plan economisch uitvoerbaar moet zijn. Aan deze eis wordt voldaan.

3.7 Zienswijze

Adressant stelt dat de luifel aan het Zuidblok een ongewenste verstoring is van de ruimtelijke belevingswaarde van het plein als geheel. Voorts vindt adressant dat het zuidelijke pleingedeelte wordt gedevalueerd tot een secundair aanhangsel van de grote ongedeelde pleinruimte. Gesteld wordt dat motie 5 nog de gelegenheid biedt tot correctie van deze verstoring.

Beantwoording

Het betoog is een persoonlijke opvatting over het stedenbouwkundig ontwerp, maar biedt geen aanleiding om te twijfelen aan de planologische aanvaardbaarheid van de door de stadsdeelraad in december 2008 vastgestelde opzet in het Stedenbouwkundig Plan. De genoemde motie slaat op het uitwerken van minstens een variant binnen de in het SP gestelde maximale afmetingen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

3.8 Zienswijze

Adressant vindt dat het voorgestelde kunstobject te groot is en een goed gebruik van het plein voor markten belemmert.

Beantwoording

Het plein biedt voldoende ruimte voor de markt, ook al zou de in het bestemmingsplan geregelde omvang van het kunstobject geheel benut worden. Het PvE 2005 gaat uit van een benodigde ruimte van 2.000 m², het Stedenbouwkundig Plan gaat uit van 52 kramen van elk 16 m². Deze ruimte is zonder meer aanwezig.

3.9 Zienswijze

Adressant veronderstelt dat het betrekken van de Van Tuyll Van Serooskerkenweg bij het bestemmingsplan de parkeerdruk op maaiveld en in straten vergroot. Deze veronderstelling komt voort uit de bedoeling van het SP dat van de 71 parkeerplaatsen die worden opgeheven er 30 op maaiveld worden gecompenseerd, waarbij de adressant interpreteert dat dat gebeurt langs de ventwegen aan de oost- en zuidzijde van het plein of in de omliggende straten in de buurt.

Beantwoording

Volgens de huidige schatting zullen ongeveer 71 plaatsen rond het plantsoen aan de Van Tuyll Van Serooskerkenweg op hun huidige plek verdwijnen (zoals de schuin-parkeerplaatsen langs het plantsoen). Hiervan zullen circa 30 plekken binnen het totale plangebied op het maaiveld teruggebracht worden. De overige plaatsen (41) zullen in de garage gecompenseerd worden. De straten buiten het plangebied worden niet betrokken bij deze parkeerbalans.

3.10 Zienswijze

Adressant schrijft dat de verplaatsing van detailhandel van de Marathonweg naar het Stadionplein leidt tot aantasting van het buurtvoorzieningsniveau buiten het Stadionplein.

Beantwoording

In de voorbereiding van de planvorming is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en consequenties van het realiseren van winkel- en horeca vloeroppervlak op het Stadionplein. Daarover heeft BRO in 2005 gerapporteerd. Voorts is de Commissie Winkelplanning om advies gevraagd. Deze aanbevelingen en adviezen zijn basis voor de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor detailhandel en horeca. De zienswijze geeft geen argumenten om aan de juistheid van de aanbevelingen en adviezen te twijfelen. Het stadsdeel stuurt bovendien niet actief aan op het verplaatsen van detailhandel van de Marathonweg (of andere winkelgebieden in de omgeving) naar het Stadionplein.

3.11 Zienswijze

Onder de noemer 'het beste denkbare plein' worden door de adressant diverse onderwerpen aangesneden om aan te geven dat de gekozen stedenbouwkundige opzet niet goed zou zijn.

Beantwoording

Het betoog biedt geen aanleiding om te twijfelen aan de planologische aanvaardbaarheid van de door de stadsdeelraad in december 2008 vastgestelde opzet in het Stedenbouwkundig Plan.

4. BPF Bouwinvest

4.1 Zienswijze

Adressant zou horeca graag ook op de tweede bouwlaag mogelijk maken.

Beantwoording

Indien er sprake is van menging van horeca met wonen, is het (in het kader van het woon- en leefmilieu) niet gebruikelijk horeca toe te staan op de etages. Voor dit uitgangspunt is ook in dit bestemmingsplan gekozen. Overigens geldt in dit specifieke geval dat de eerste bouwlaag (de begane grond) tenminste vier meter hoog moet zijn, maar dat deze ook hoger mag worden, bijvoorbeeld acht meter. Een dergelijk hoge ruimte maakt het mogelijk een bijzondere horecavoorziening te realiseren. De enige restrictie daarbij is dat het totaal maximum aantal vierkante meters horeca 700 m² is.

4.2 Zienswijze

Adressant geeft aan een groter oppervlak horeca te prefereren.

Beantwoording

Op basis van het rapport van BRO uit 2005 is horeca op het Stadionplein bedoeld als aanvulling op het detailhandelssteunpunt en om het plein te verlevendigen. Niet wordt nagestreefd dat de horecafunctie gaat domineren.

4.3 Zienswijze

Adressant wenst voor ondersteunende horeca een groter aandeel dan 10%.

Beantwoording

In het SP (P. 37) is de zelfstandige horeca voorzien langs de noordrand van het plein, vanwege de optimale oriëntatie om hier te slenteren en op een terras te zitten. In het zuidelijk blok is een culturele functie voorzien zonder zelfstandige horeca. Zoals in de plantoelichting

aangegeven (p. 23) kan voor deze cultuurbestemming rekening worden gehouden met de regeling voor additionele horeca.

Het is de bedoeling dat eind 2009 de nota 'Horecabeleid Oud Zuid 2009' door de Stadsdeelraad wordt besproken. In deze nota is een regeling opgenomen voor ondersteunende horeca. Hierbij gaat het om onzelfstandige horeca in instellingen en voorzieningen waarbij een deel van de vloeroppervlakte van de voorziening gebruikt wordt als horeca. In deze concept-regeling is opgenomen dat het deel van de nettovloeroppervlakte van de voorziening dat in gebruik is als additionele horeca ten hoogste 10% van dat netto vloeroppervlak mag zijn. In het bestemmingsplan Stadionplein is aangesloten op dit toekomstig beleid.

Voor dit specifieke geval kan als illustratie het volgende voorbeeld worden gegeven. Het bruto vloeroppervlak van de eerste twee bouwlagen te samen (daar waar de culturele functie kan komen) bedraagt maximaal 2.700 m². Als ervan wordt uitgegaan dat het netto vloeroppervlak van de voorziening 90% van het bruto vloeroppervlak bedraagt (10% wordt dan gebruikt voor opslag, ondersteunende kantoren en dergelijke), dan is het netto vloeroppervlak van de culturele voorziening rond 2.450 m². Een ondersteunende horeca van 10% betekent dan dat het horeca-deel een grootte kan hebben van maximaal circa 245 m². Ons inziens is dat, zeker als de ondersteunende horeca aan het plein zou komen te liggen, voldoende groot. Ook hier geldt immers dat het niet gewenst is dat ondersteunende horeca aan het plein zou gaan domineren.

4.4 Zienswijze

Adressant vraagt waarom geen terrasafscheidings mogelijk worden gemaakt en noemt planten in potten als voorbeeld voor acceptabele afscheiding.

Beantwoording

Bovengenoemde regeling voor ondersteunende horeca bevat tevens een regeling voor terrassen bij ondersteunende horeca: horeca op basis van de additionele horecaregeling mogen geen terras exploiteren omdat zij niet functioneren als zelfstandige horeca (hiervoor ontbreekt de noodzakelijke planologische bestemming horeca). Bij aanvullende horeca is het plaatsen van terrassen (en/of terrasafscheidings) daarmee niet aan de orde. Het bovenstaande leidt overigens tot de conclusie dat terrassen binnen de bestemming 'Gemengd – 2' ten onrechte mogelijk zijn gemaakt. De Regels zijn hierop aangepast.

4.5 Zienswijze

Adressant verzoekt om het totale oppervlak horeca niet alleen in het Noordblok toe te staan, maar om spreiding naar het Zuidblok ook mogelijk te maken.

Beantwoording

Hierboven is reeds aangegeven waarom zelfstandige horeca in het Zuidblok niet gewenst is.

5. H.P. Wuis

5.1 Zienswijze

Adressant stelt voor om de ingang(en) van de parkeerkelder te combineren met een aan te leggen tunneltracé onder de Amstelveenseweg.

Beantwoording

Dit betreft een oud plan dat al eerder aan de orde is geweest. In dat plan zou men de tram ook ondergronds laten rijden. Alleen op die manier zou één groot plein kunnen ontstaan. Toen dit plan eerder aan de orde was, is de afweging gemaakt tussen de aanleg van een tunneltracé en de financiële en technische gevolgen. Uit die afweging kwam naar voren dat de aanleg zeer duur zou zijn en de technische beperking had dat de hellingbanen voor de tram zeer lang zouden moeten worden (met de nodige financiële consequenties).

6. S. Stammis

6.1 Zienswijze

Adressant verzoekt om de stukken die ter visie hebben gelegen te screenen op de term "Van Tuyll Van Serooskerkenplantsoen", omdat officieel alleen –weg en –plein bestaan.

Beantwoording

Aan de zienswijze wordt gevolg gegeven door in het bestemmingsplan overal waar staat 'Van Tuyll Van Serooskerkenplantsoen' te vervangen door "het plantsoen aan de Van Tuyll Van Serooskerkenweg".

7. M. van Peski

7.1 Zienswijze

Adressant geeft aan tegen de opstelling voor gemotoriseerd verkeer van een deel van de Stadionkade te zijn.

Beantwoording

De verkeerscirculatie van de Stadionpleinbuurt zal veranderen als gevolg van het plan om het Van Tuyll Van Serooskerkenplantsoen en het Stadionplein met elkaar te verbinden. Deze verbinding van het stedelijk plein en het plantsoen is essentieel en betekent vervolgens dat op de Stadionplein een afsluiting ('knip') ontstaat in de verkeerscirculatie van de buurt, waardoor een andere afwikkeling van het verkeer in de buurt noodzakelijk is. De buurt moet echter bereikbaar blijven, ook van de zijde van de Amstelveenseweg (zuid). Gekozen is voor het openstellen van de Stadionkade aan de zijde van de Amstelveenseweg, juist omdat de Stadionkade zich goed leent voor een buurtontsluitende functie, omdat zich slechts aan een zijde van de weg bebouwing bevindt, anders dan bijv. de Argonautenstraat (tussen Stadionplein en Jasonstraat) die aan twee zijden is bebouwd of het toekomstige Stadionplein zelf dat straks ook meer bebouwing zal kennen.

Om mogelijk doorgaand en hard rijdend verkeer tegen te gaan zullen diverse maatregelen worden genomen zoals een 'knip' op de Stadionkade ter hoogte van de Olympiaschool en het aanbrengen van (meer) snelheidsremmers waaronder de aanleg van een verhoogd kruisingvlak op het kruispunt met de Jasonstraat ten behoeve van overstekende fietsers (meest scholieren) van en naar het scholencomplex aan de overzijde van het Zuideramstelkanaal.

8. M.G. Dijkstra

De indiener van deze zienswijze heeft zijn schriftelijke zienswijze mondeling toegelicht.

8.1 Zienswijze

Adressant vraagt naar de redenen achter diverse aanpassingen in het stedenbouwkundig ontwerp, die zijn doorgevoerd ten opzichte van het concept SP dat in 2008 is gepresenteerd. De mondelinge toelichting betreft de volgende aspecten. De heer Dijkstra:

- a. vraagt waar de woningen komen die niet kunnen worden gerealiseerd door de 'gaten' in de bebouwing;
- b. vraagt hoe het plan tot stand is gekomen en ziet liever geen zuidplein, maar wel een veel groter bouwvolume.

Beantwoording

In het algemeen zijn de reacties van omwonenden op het concept van het SP aanleiding geweest om het plan te heroverwegen op onderdelen aan te passen.

Ad a. Als gevolg van de 'gaten' kunnen minder woningen worden gerealiseerd. Deze 'weggevalen' woningen worden dus niet elders gebouwd;

Ad b. In het Stedenbouwkundig Plan, dat de basis vormt voor het bestemmingsplan zijn veel van de opmerkingen die tijdens de inspraak op het concept Investeringsbesluit in mei 2007 zijn gemaakt, verwerkt. Veel opmerkingen werden destijds geplaatst bij het Cultuurgebouw, dat te prominent in de Van Tuyll-as lag en het in de ogen van veel bewoners massale volume van het Zuidblok. In het SP is nog steeds sprake van een fors volume op het plein, maar is met name bij het Zuidblok rekening gehouden met de wens vanuit de buurt om een deel van het plein een groen karakter te geven. De voorgestelde oplossing van het Zuidplein is juist bedoeld om in relatie met de functie in de plint van het Zuidblok, activiteiten te genereren met een uitstraling naar het gehele plein. Het SP is tijdens de inloopavond in november 2008 aan alle buurtbewoners en belanghebbenden voorgelegd. Uit de meningspeiling die tijdens die avond door het stadsdeel is gehouden blijkt dat er draagvlak is voor het plan waarin sprake is van minder volume dan het plan uit 2007. In de beraadslagingen in de raad is het draagvlak voor het plan een overweging geweest.

9. B. Barends

9.1 Zienswijze

Adressant verzoekt om de plantoelichting aan te passen voor wat betreft de vermelding van de datum van aanvang van de bouw van het Olympisch Stadion.

Beantwoording

Aan het verzoek is gehoor gegeven.

10. P. van Rheenen

10.1 Zienswijze

Adressant heeft een aantal bezwaren en opmerkingen ten aanzien van het verkeerscirculatieplan.

Beantwoording

De verkeerscirculatie van de Stadionpleinbuurt zal veranderen als gevolg van het plan om het Van Tuyll Van Serooskerkenplantsoen en het Stadionplein met elkaar te verbinden. Deze verbinding van het stedelijk plein en het plantsoen is essentieel en betekent vervolgens dat op de Stadionplein een afsluiting ('knip') ontstaat in de verkeerscirculatie van de buurt, waardoor een andere afwikkeling van het verkeer in de buurt noodzakelijk is. De buurt moet echter bereikbaar blijven, ook van de zijde van de Amstelveenseweg (zuid). Gekozen is voor het openstellen van de Stadionkade aan de zijde van de Amstelveenseweg, juist omdat de Stadionkade zich goed leent voor een buurtontsluitende functie, omdat zich slechts aan een zijde van de weg bebouwing bevindt, anders dan bijv. de Argonautenstraat (tussen Stadionplein en Jasonstraat) die aan twee zijden is bebouwd of het toekomstige Stadionplein zelf dat straks ook meer bebouwing zal kennen.

Om mogelijk doorgaand en hard rijdend verkeer tegen te gaan zullen diverse maatregelen worden genomen zoals een 'knip' op de Stadionkade ter hoogte van de Olympiaschool en het aanbrengen van (meer) snelheidsremmers waaronder de aanleg van een verhoogd kruisingvlak op het kruispunt met de Jasonstraat ten behoeve van overstekende fietsers (meest scholieren) van en naar het scholencomplex aan de overzijde van het Zuideramstelkanaal.

11. F.A. Schoen

11.1 Zienswijze

Adressant plaatst kanttekeningen bij het bestemmingsplan door het geven van zijn stedenbouwkundige visie op het plein en het Stedenbouwkundig Plan.

Beantwoording

Het betoog biedt geen aanleiding om te twijfelen aan de planologische aanvaardbaarheid van de door de stadsdeelraad in december 2008 vastgestelde opzet in het Stedenbouwkundig Plan.

12. Waternet

12.1 Zienswijze

Adressant verzoekt de redactie van artikel 9.1 zodanig aan te passen dat de desbetreffende gronden niet 'mede' maar 'primair' als waterkering zijn bestemd.

Beantwoording

De gronden zijn niet primair als waterkering bestemd, omdat de al jaren bestaande verkeersfunctie ter plaatse niet ondergeschikt is aan de waterkering. De bescherming van de waterkering betreft een uitsluitend waterhuishoudkundig belang en wordt geregeld in de Keur.

12.2 Zienswijze

Adressant merkt ten aanzien van het bouwverbod zoals genoemd in artikel 9.2 op dat de Keur het mogelijk maakt het in de Keur opgenomen bouwverbod onder voorwaarden en bij uitzondering te doorbreken.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bouwverbod uit het bestemmingsplan geschrapt. De Keur voorziet reeds in het bouwverbod alsook de criteria voor doorbreking van dat verbod. Het verbod en de criteria zien uitsluitend op waterhuishoudkundige belangen en zijn daarom volgens jurisprudentie niet planologisch relevant. Een bestemmingsplan dient uitsluitend te zien op planologisch relevante aspecten.

12.3 Zienswijze

Adressant geeft aan dat een aantal aspecten die in het wateradvies van 8 augustus 2007 vermeld zijn niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Beantwoording

Voor zover het advies niet reeds is verwoord in de plantoelichting, wordt de plantoelichting hierop aangevuld.

13. Gasunie

13.1 Zienswijze

Adressant geeft aan dat het plan buiten de invloedssfeer van de meest nabijgelegen aardgastransportleiding is gelegen.

Beantwoording

Van de opmerking wordt kennisgenomen. Dit leidt niet tot nieuwe informatie noch tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Bureau Monumentenzorg en Archeologie (BMA)

14.1 Zienswijze

Adressant adviseert in de plantoelichting in paragraaf 2.2 een kleine tekstuele aanpassing door te voeren in de beschrijving van de ruimtelijke en functionele structuur.

Beantwoording

De plantoelichting wordt op dit aspect aangepast.

15. Kamer van Koophandel

15.1 Zienswijze

Adressant geeft te kennen de ondernemers in het gebied middels een brief op de hoogte te hebben gebracht van de tervisielegging van de plannen.

Beantwoording

Van de opmerking wordt kennisgenomen.

16. Liander

16.1 Zienswijze

Adressant geeft aan geen opmerkingen te hebben op het plan

Beantwoording

Van de opmerking wordt kennisgenomen

Notitie gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Stadionplein

17 november 2009

Aanleiding

Na vaststelling door de stadsdeelraad van het Investeringsbesluit Stadionplein en het Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het Stadionplein op 17 december 2008 en de goedkeuring van de grondexploitatie door de gemeenteraad van Amsterdam op 22 april 2009, is voor het plangebied van het Stadionplein een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Te samen met de 'Onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden Stadionplein' (Wet Geluidhinder) heeft het ontwerpbestemmingsplan Stadionplein met ingang van 28 augustus 2009 zes weken ter inzage gelegen.

Op de 'Onderbouwing vaststelling hogere grenswaarden Stadionplein' zijn geen zienswijzen binnengekomen. Aangezien er ook voor het overige geen redenen zijn dit ontwerpbesluit te wijzigen, wordt dit besluit ongewijzigd ter vaststelling aan de stadsdeelraad aangeboden.

Tijdens de ter-visielegging van het ontwerpbestemmingsplan Stadionplein zijn in totaal zestien schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Een klein aantal daarvan betreft reacties van Artikel 3.1.1-partners die het ontwerpbestemmingsplan ter informatie toegestuurd hebben gekregen. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording. In deze notitie is samengevat tot welke (beperkte) wijzigingen van het bestemmingsplan dit heeft geleid. Daarin zijn ook enkele ambtshalve (technisch-juridische) wijzigingen opgenomen.

Wijzigingen

De wijzigingen hebben betrekking op de Regels, de Verbeelding (Plankaart) en de Plantoelichting van het bestemmingsplan.

A. Regels

De Regels worden op de volgende punten gewijzigd:

- a. In het kader van de digitalisering van de bestemmingsplannen (nieuwe Wro) wordt de term "plankaart" vervangen door "verbeelding" in:
 - artikel 1 lid 45;
 - artikel 3 lid 2.a.1;
 - artikel 3 lid 4;
 - artikel 4 lid 2.a.1;
 - artikel 4 lid 4;
 - artikel 5 lid 2.a.1;
 - artikel 14 lid 1.b.
- b. Aan het volgende artikel wordt toegevoegd de wijze van meten van het netto vloeroppervlak ("Het totale vloeroppervlak dat voor publiek toegankelijk is"):
 - artikel 2 lid 4.
- c. De maximale verticale bouwdiepte wordt van "12 meter" gewijzigd in "8,5 meter -N.A.P." in:
 - artikel 3 lid 2.a.3;
 - artikel 4 lid 2.a.3;
 - artikel 5 lid 2.a.2;
 - artikel 8 lid 2.a.4.In artikel 3, 4, 5 en 8 wordt een diepere verticale bouwdiepte mogelijk gemaakt met ontheffing.
(naar aanleiding van zienswijze)
- d. De volgende artikelen worden geschrapt:
 - artikel 4 lid 1.j;
 - artikel 4 lid 2.b.2.(naar aanleiding van zienswijze)

- e. In het volgende artikel wordt "groen" vervangen door "groenvoorzieningen":
 - artikel 4 lid 1.j.
- f. Aan het volgende artikel wordt toegevoegd:
 - artikel 6 lid 1: "g. straatmeubilair"
- g. Het volgende artikel wordt geschrapt:
 - artikel 9 lid 2.*(naar aanleiding van zienswijze)*
- h. In het volgende artikel wordt "prostitutiebedrijf" geschrapt (maakt reeds onderdeel uit van het begrip 1.47 seksinrichting) in:
 - artikel 12 lid 1.b.

B. Verbeelding

De Verbeelding (Plankaart) wordt op het volgende punt gewijzigd:

- in de legenda wordt in de Verklaring "bestande ondergrond" gewijzigd in "bestaande ondergrond"

C. Plantoelichting

De Plantoelichting van het bestemmingsplan is op bovenstaande punten zonodig aangepast en/of aangevuld. Naar aanleiding van zienswijze 3.5 is ter verheldering de bezonningsstudie uitgebreid. De uitgebreide studie is opgenomen bij de Bijlagen bij het bestemmingsplan. In de plantoelichting zal e.e.a. worden aangevuld.

Daarnaast is de Plantoelichting op een aantal punten ambtshalve geactualiseerd. Zo is in paragraaf 3.6.2 Provinciaal beleid (archeologie) het Verdrag van Malta met name genoemd en is in paragraaf 5.2 Resultaat van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro de oude naam van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) vervangen door de actuele naam Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Stadionplein

vastgesteld bestemmingsplan

16 december 2009

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Gemengd - 1	11
Artikel 4 Gemengd - 2	13
Artikel 5 Gemengd - 3	15
Artikel 6 Groen	16
Artikel 7 Verkeer	17
Artikel 8 Verkeer - Verblijf	18
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 10 Antidubbeltelbepaling	21
Artikel 11 Algemene bouwregels	22
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 13 Algemene ontheffingsregels	24
Artikel 14 Algemene wijzigingsbevoegdheden	25
Artikel 15 Verwijzing naar andere wetgeving	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 16 Overgangsrecht	27
Artikel 17 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Stadionplein van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Oud-Zuid.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.oudzuid-0101 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 akoestisch onderzoek

De bepaling van de geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.6 archeologische waarde

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.7 automatenhal

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage

Een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Bij het ontbreken van een percentage mag het bestemmingsvlak of bouwvlak volledig worden bebouwd.

1.10 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, entresol.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.16 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.18 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, bioscopen, expositieruimten, media-activiteiten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, niet zijnde een recreatieve voorziening als bedoeld in onderdeel D onder punt 10.1 van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

1.19 cultuur en ontspanning

Culturele voorzieningen en recreatieve of toeristische voorzieningen zoals bedoeld in deze regels.

1.20 Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oud-Zuid.

1.21 dakopbouw

Een bijzondere bouwlaag zijnde een gedeeltelijke bovenste bouwlaag van een gebouw;

1.22 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 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:

- consumentverzorgende dienstverlening;
- zakelijke dienstverlening;
- maatschappelijke dienstverlening.

1.24 dove gevel

Een bouwkundige constructie zoals bedoeld in artikel 1b lid 5 van de Wet geluidhinder, zoals deze geldt ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

1.25 entresol

een bijzondere bouwlaag zijnde een tussenvloer tussen twee verdiepingen, niet zijnde een afgesloten vertrek, als een inwendig balkon aangebracht.

1.26 gebouw

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

1.27 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.28 geluidbelasting in db(A) en dB

Geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.29 geluidgevoelige functies (of gebouwen)

Bewoning of andere geluidsgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.30 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel.

1.31 horeca van categorie I

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gefrituurde dan wel gegrilde etenswaren verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden; daaronder worden begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

1.32 horeca van categorie II

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren; daaronder worden begrepen: dancings/discotheken, nachtcafé, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit.

1.33 horeca van categorie III

Een inrichting die geheel of gedeeltelijk is gericht op het verstrekken van dranken, waaronder alcoholische, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden. Daaronder worden begrepen: bars, cafés en eetcafés.

1.34 horeca van categorie IV

Een inrichting die:

- geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder de categorieën horeca van categorie I en III. Daaronder worden begrepen: restaurants en lunchrooms;
- gericht is op het verstrekken van uitsluitend alcoholvrije dranken, kleine etenswaren en ijswaars. Daaronder worden begrepen koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons.

1.35 hotel

Een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is.

1.36 huisgebonden bedrijf

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een Bed & Breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.37 huisgebonden beroep

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.38 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke ruimte waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internetten.

1.39 kelder

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

1.40 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-, sport-, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele recreatieve- en (para-) medische voorzieningen, waaronder mede een apotheek wordt verstaan.

1.41 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde maximum bouwhoogte;

1.42 nutsvoorziening

gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, en telematische diensten.

1.43 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie III of horeca van categorie IV, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.44 peil

- voor gebouwen: het bouwkundig peil dat maximaal 0,1 m1 boven of onder de wegkruin van de voorliggende weg ligt;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdingang;
- in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.45 verbeelding

De plankaart van het bestemmingsplan Stadionplein, bestaande uit de kaart met het nummer NL.IMRO.0363.oudzuid-0101.

1.46 recreatieve of toeristische voorzieningen

Leisure, spel en vermaak, ontspanningsactiviteiten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, niet zijnde een recreatieve voorziening als bedoeld in onderdeel D onder punt 10.1 van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

1.47 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een

materiële vergoeding;

- erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.48 smartshop

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen.

1.49 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.50 stille zijde

Een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak of een vliesgevel, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of een afgeschermd buitenruimte, met een maximale geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- wegverkeerslawaai van 48 dB;
- industrielawaai van 50 dB(A);
- spoorweglawaai van 55 dB.

1.51 supermarkt

Detailhandel, hoofdzakelijk gericht op de dagelijkse goederensector, met een vestigingsgrootte van 1.000 m² of meer.

1.52 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 verstrekt.

1.53 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer. Hieronder worden in ieder geval abri's, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.54 verblijfsgebied

Een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen.

1.55 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt.

1.56 voorkeursgrenswaarde

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen of andere geluidgevoelige gebouwen binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.57 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem.

1.58 waterstaatkundige werken

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

1.59 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.60 zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.3 brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen en bijzondere bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.4 netto vloeroppervlak

Het totale vloeroppervlak dat voor publiek toegankelijk is.

2.5 verticale bouwdiepte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag en/of de kelder;
- b. horeca van categorie I, III en IV in de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke dienstverlening in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. wonen;
- e. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, met een maximum van 60 m²;
- f. ondersteunende horeca voor de onder a genoemde functies, met dien verstande dat maximaal 30% van het netto vloeroppervlak van de onder a genoemde functies ten behoeve van horeca van categorie IV mag worden gebruikt, met een maximum van 30 m²;
- g. ondergrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bergingen en andere nevenruimten;
- i. inpandige laad- en losvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
 2. minimale hoogte van de eerste bouwlaag: 4 meter;
 3. maximale verticale bouwdiepte van kelders: 8,5 meter -N.A.P.;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 1. bouwhoogte: 2 meter;
- c. het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde;
- d. het bouwen ten behoeve van detailhandel, horeca, maatschappelijke dienstverlening en wonen is uitsluitend toegestaan indien in de kelder parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de volgende parkeernormen:
 1. 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² detailhandel;
 2. 5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo horeca;
 3. 1 parkeerplaats per 100 m² maatschappelijke dienstverlening;
 4. maximaal 1,0 parkeerplaats per woning;
 5. 3 parkeerplaatsen per 100 m² supermarkt.

3.3 Nadere eisen

Het Dagelijks Bestuur kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten aanzien van voorzieningen die verband houden met de geluidbelasting. Het Dagelijks Bestuur stelt, indien akoestisch onderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, in die voege dat de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels of vliesgevels indien:

- de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 66 dB of
- geen toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld en
- geen bouwvergunning is verleend voor de bouw van gebouwen met zodanige afschermende werking

dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde.

In dat kader kan het Dagelijks Bestuur tevens van een initiatiefnemer verlangen dat voor zijn bouwplan een akoestisch onderzoek wordt overlegd;

3.4 Ontheffing van de bouwregels

- a. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van de overschrijding van de op de verbeelding aangeduide grenzen van maatvoeringsvlakken mits boven een bouwhoogte van 4,5 meter een oppervlakte van ten minste 655 m² per bouwlaag onbebouwd blijft.
- b. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van een grotere maximale bouwdiepte van kelders, tot ten hoogste 14 meter -N.A.P. en onder voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat de grotere diepte, al dan niet door het treffen van maatregelen, niet leidt tot onaanvaarbare geohydrologische wijzigingen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruiksregels

Voor de in 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. parkeren is uitsluitend toegestaan in de kelder;
- b. in- en uitritten van parkeergarages zijn uitsluitend toegestaan aan de noordzijde van de bebouwing;
- c. horeca van categorie I is uitsluitend toegestaan aan de noordzijde van het bestemmingsvlak;
- d. horeca van categorie III en IV is niet toegestaan aan de oostzijde van het bestemmingsvlak, met uitzondering van de zuidoosthoek van het bestemmingsvlak;
- e. het maximum brutovloeroppervlakte bedraagt:
 1. binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - Verblijf tezamen geldt een maximum oppervlak detailhandel en horeca: totaal maximaal 3.600 m², met een maximaal oppervlak per vestiging van 500 m²;
 2. binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - Verblijf tezamen geldt voor één detailhandelsvestiging een afwijkend maximum bruto vloeroppervlak van de vestiging van 1.800 m². Voor deze detailhandelsvestiging geldt dat deze zich in de eerste bouwlaag niet mag bevinden in de naar de openbare ruimte gekeerde gevels, met uitzondering van de entree die zich mag bevinden in de noordelijke of westelijke gevel van het gebouw;
 3. voor horeca van categorie I: 150 m²;
 4. voor horeca van categorie I, III en IV: 700 m².

3.5.2 Strijdig gebruik

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in artikel 12.1 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. zelfstandige horeca, anders dan bedoeld in 3.1;
- b. wonen in de eerste bouwlaag.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. hotels;
- c. ondersteunende horeca voor de onder a en b genoemde functies, met dien verstande dat maximaal 10% van het netto vloeroppervlak van de onder a en b genoemde functies ten behoeve van horeca van categorie III en IV mag worden gebruikt;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. verblijfsgebied;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. terrassen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. minimale hoogte van de eerste bouwlaag: 4 meter;
 - 3. maximale vertical bouwdiepte van kelders: 8,5 meter -N.A.P.;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: 2 meter;
- c. het bouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, hotels en wonen is uitsluitend toegestaan indien in de kelder parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de volgende parkeernormen:
 - 1. 0,5 parkeerplaats per 100 m² cultuur en ontspanning;
 - 2. 0,5 parkeerplaats per hotelkamer;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 8 meter vanaf peil geen gebouwen of constructieonderdelen ten behoeve van de bebouwing mogen worden opgericht.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van de overschrijding van de op de verbeelding aangeduide grenzen van maatvoeringsvlakken mits boven een bouwhoogte van 11,5 meter een oppervlakte van ten minste 390 m² per bouwlaag onbebouwd blijft, met dien verstande dat dit oppervlakte mag worden afgesloten door middel van transparante overkappingen.
- b. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van een grotere maximale bouwdiepte van kelders, tot ten hoogste 14 meter -N.A.P. en onder voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat de grotere diepte, al dan niet door het treffen van maatregelen, niet leidt tot onaanvaarbare geohydrologische wijzigingen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruiksregels

Voor de in 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. hotelkamers zijn uitsluitend toegestaan op de derde bouwlaag en hoger;
- b. de onbebouwd blijvende ruimte als bedoeld in lid 4.2 onder e mag op het peil slechts worden gebruikt als openbaar verblijfsgebied;
- c. parkeren is uitsluitend toegestaan in de kelder;

- d. het maximum brutovloeroppervlakte bedraagt voor:
 - 1. cultuur en ontspanning: totaal maximaal 2.600 m²;
 - 2. hotel: 3.500 m².

4.4.2 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in artikel 12.1 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. zelfstandige horeca;
- b. wonen in de eerste twee bouwlagen.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied' aanvullend op de bestemming wonen toe te staan, met dien verstande dat woningen alleen geheel of gedeeltelijk in de tweede en derde bouwlaag zijn toegestaan, onder voorwaarde dat:

- a. aangetoond wordt dat gehele of gedeeltelijke realisatie van hotel redelijkerwijs niet mogelijk is;
- b. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van een woning mag worden gebruikt ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, met een maximum van 60 m²;
- c. voor wonen een parkeernorm wordt gehanteerd van maximaal 1,0 parkeerplaats per woning;
- d. het bouwen van een woning uitsluitend is toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde;
- e. de woningen worden voorzien van één of meer dove gevels of vliesgevels indien:
 - 1. de gecumuleerde geluidbelasting hoger is dan 66 dB of
 - 2. geen toereikende hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld en
 - 3. geen bouwvergunning is verleend voor de bouw van gebouwen met zodanige afscherpende werking dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. cultuur en ontspanning;
- b. detailhandel;
- c. horeca van categorie IV;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. verblijfsgebied.

5.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
 - 2. maximale verticale bouwdiepte van kelders: 8,5 meter -N.A.P.;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - 1. maximum bouwhoogte: 2 meter.
- c. het bouwen ten behoeve van cultuur en ontspanning, detailhandel en horeca is uitsluitend toegestaan indien in de kelder parkeervoorzieningen worden gerealiseerd conform de volgende parkeernormen:
 - 1. 5 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van een grotere maximale bouwdiepte van kelders, tot ten hoogste 14 meter -N.A.P. en onder voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat de grotere diepte, al dan niet door het treffen van maatregelen, niet leidt tot onaanvaarbare geohydrologische wijzigingen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruiksregels

Voor de in 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. parkeren is uitsluitend toegestaan in de kelder, met uitzondering van in- en uitgangen voor voetgangers;
- b. het maximum brutovloeroppervlakte bedraagt voor:
 - 1. horeca IV: 140 m²;

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen(voorzieningen);
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. speelvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende maxima:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - 1. bouwhoogte masten: 10 meter;
 - 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 4 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Gebruiksregels

Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorzieningen' zijn speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. openbaar vervoer;
- c. tramvoorzieningen;
- d. voet-en fietspaden;
- e. verblijfsgebied;

met de daarbij behorende:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. ondergrondse afvalcontainers met bovengrondse voorzieningen;
- j. ondergrondse infrastructuur;
- k. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

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

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - 1. bouwhoogte masten: 5 meter;
 - 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. verblijfsgebied;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is een ondergrondse detailhandelsvestiging toegestaan;
- e. terrassen;
- f. weekmarkten;

met de daarbij behorende:

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. ondergrondse afvalcontainers met bovengrondse voorzieningen;
- k. ondergrondse infrastructuur;
- l. object van beeldende kunst;
- m. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. gebouwen ten behoeve van detailhandel dienen ondergronds gerealiseerd te worden;
 - 2. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dienen ondergronds gerealiseerd te worden;
 - 3. gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen dienen ondergronds gerealiseerd te worden;
 - 4. maximale verticale bouwdiepte van kelders: 8,5 meter -N.A.P.;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - 1. lengte en breedte kunstobject: 15 meter;
 - 2. bouwhoogte kunstobject: 15 meter;
 - 3. bouwhoogte masten: 15,5 meter;
 - 4. bouwhoogte overige bouwwerken: 2 meter.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van gebouwen ten behoeve van de in- en uitgangen van parkeervoorzieningen voor voetgangers, met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de ontheffing wordt verleend indien eisen ten aanzien van brandveiligheid daartoe aanleiding geven en alternatieve oplossingen redelijkerwijs niet beschikbaar zijn;
 - 2. maximale bebouwingsoppervlakte bovengrondse gebouwen ten behoeve van de in- en uitgangen van parkeervoorzieningen voor voetgangers: 20 m²;
 - 3. maximale bouwhoogte bovengrondse gebouwen ten behoeve van de in- en uitgangen van parkeervoorzieningen voor voetgangers: 4 meter.
- b. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van een grotere maximale bouwdiepte van kelders, tot ten hoogste 14 meter -N.A.P. en onder voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat de grotere diepte, al dan niet door het treffen van maatregelen, niet leidt tot onaanvaarbare geohydrologische wijzigingen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Gebruiksregels

Voor de in 8.1 genoemde detailhandel gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het maximum brutovloeroppervlakte bedraagt:
 - 1. binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - Verblijf tezamen geldt een maximum oppervlak detailhandel en horeca: totaal maximaal 3.600 m², met een maximaal oppervlak per vestiging van 500 m²;
 - 2. binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - Verblijf tezamen geldt voor één detailhandelsvestiging een afwijkend maximum bruto vloeroppervlak van de vestiging van 1.800 m².

8.4.2 *Strijdig gebruik*

In aanvulling op het algemene gebruiksverbod in artikel 12.1 wordt tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van in- en uitritten van parkeergarages.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkeringzone.

9.2 Aanlegvergunning

9.2.1 Algemeen

Het is verboden op of in de gronden binnen de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het Dagelijks Bestuur (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 10 m²;
- b. het meer dan 0,5 meter ophogen van gronden, anders dan noodzakelijk is in verband met het normale gebruik van de gronden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende installaties of apparatuur;
- d. het dempen of verleggen van waterlopen.

9.2.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 9.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.2.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.2.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 9.1 genoemde doeleinden;
- b. er vooraf een positief advies is ontvangen van de beheerder van de waterkering;
- c. er ontheffing op de keur is verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbeltelbepaling

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 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan van de in dit plan aangegeven bouwregels af te wijken ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;

11.2 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- d. erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer (Stb.'93, nr.50, laatstelijk gewijzigd 7-2-97, Stb. 97, nr. 74);
- b. als automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

12.2 Doelmatigheidsbepaling

Het Dagelijks Bestuur verleent ontheffing van het bepaalde in 12.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, is het Dagelijks Bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. galerijen en balkons aan de gevel, mits de overschrijding van de bouwgrenzen en/of het maatvoeringsvlak maximaal 2 meter bedraagt;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenkteken, 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 worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering maximaal 2 meter bedraagt;
- d. dakopbouwen, mits:
 - 1. de overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 - 2. de maximale oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt;
 - 3. deze op minimaal 2,5 meter van de dakrand wordt gesitueerd;
- e. windmolens, zonnepanelen, zonneboilers en dergelijke, mits de overschrijding van de toegestane maximale bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- f. trappenhuizen, liftschachten, glasbewassingsinstallaties, ventilatiekanalen en dergelijke mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt en conform de toepasselijke eisen van het Bouwbesluit.

een en ander mits er geen belangen van derden worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig beperkt wordt.

Artikel 14 Algemene wijzigingsbevoegdheden

14.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Het Dagelijks Bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, ten behoeve van:

- a. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd;
- b. het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat de afwijking maximaal 3 meter bedraagt, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding.

Artikel 15 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Ontheffing

Het Dagelijks Bestuur kan eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 16.1 met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 16.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 16.4, 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.4, 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 16.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stadionplein.

Aldus vastgesteld in de stadsdeelraadsvergadering van 16 december 2009.