

Jaar 2005
Afdeling 3A
Nummer 264/678
Publicatiedatum 9 december 2005

Onderwerp

Vaststelling van het bestemmingsplan GETZ

De Gemeenteraad van Amsterdam,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van oktober 2005
Overwegende, dat hij zich verenigt met de beoordeling door Burgemeester en Wethouders van de ingediende zienswijzen, zoals deze is geformuleerd in de genoemde voordracht, deze beoordeling tot de zijne maakt en in dit besluit als ingelast beschouwt (Gemeentebblad afd. 1, nr. 678);

Gelet op het bepaalde in de wet op de Ruimtelijke Ordening

Besluit:

- I de in de voordracht vermelde adressanten ontvankelijk te verklaren in hun zienswijze;
- II de zienswijze van adressanten gegrond te verklaren, voorzover deze, zoals ter plaatse in de voordracht is vermeld, aanleiding hebben gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, zoals deze zijn geformuleerd in dit besluit onder III;
- III vast te stellen het bestemmingsplan Getz voor het gebied, in hoofdlijnen begrensd door de Heineken Music Hall aan de oostzijde, de ArenA Boulevard aan de noordzijde, de Passage aan de westzijde en de Corridor aan de zuidzijde, overeenkomstig het door Burgemeester en wethouders bij hun voordracht overgelegde ontwerp bestaande uit:
onderdeel I (de plankaart), met dien verstande dat het op de kaart opgenomen max. bebouwingspercentage van de plint is gewijzigd van 80% in 100 %;
onderdeel II (de voorschriften) behoudens de wijzigingen zoals hierna vermeld:
 - in artikel 1 is onder 12 toegevoegd de begripsbepaling: "Leisure: vrijetijdsvoorzieningen met een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht zoals sport, vermaak, waaronder begrepen een casino(-achtige)functie, en culturele voorzieningen". De begripsbepalingen 12 t/m 15 zijn vernummerd tot 13 t/m 16;
 - in artikel 3 lid 1 wordt de zinsnede "theaterzalenvoorzieningen" vervangen door "leisure-voorzieningen";
 - in artikel 3 lid 4 komt de zinsnede "vloeropp. dansinstuut" tot en met "7000 m²" te vervallen;
 - in artikel 3 lid 7 wordt de zinsnede "dienen" vervangen door "kunnen";
 - in artikel 4 lid 1 is de zinsnede "voetgangersgebieden" vervangen door "voetgangers- en fietsgebieden,
 - in artikel 4 lid 12 is de zinsnede "met een minimum vloeroppervlak van 4000 m²" vervangen door "met uitzondering van de aldaar genoemde "fietsgebieden". Voor deze pleinruimte geldt een totaal minimum oppervlak van 4000 m² op maaiveld en de hoger gelegen bouwlagen,"

zodat de voorschriften en bijzondere bepalingen luiden als volgt:

Voorschriften en bijzondere bepalingen als bedoeld in artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 2003, deel uitmakende van het bestemmingsplan Getz

A. Inleidende bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen.

In deze voorschriften en bijzondere bepalingen wordt verstaan onder:

1. het bestemmingsplan: het bestemmingsplan Getz van de gemeente Amsterdam;
2. de plankaart: de tekening (in 1 blad) van het bestemmingsplan, gedateerd september 2005 (czobesgetz.dgn);
3. bestemmingsgrens: een op de kaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
4. bestemmingsvlak: een op de kaart aangegeven vlak met éénzelfde bestemming;
5. bouwhoogte: de hoogte van de bebouwing met uitzondering van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen;
6. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
7. bouwwerk: elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
8. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
9. bebouwing: één of meer bouwwerken en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. bebouwingspercentage: een op de kaart dan wel in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat bovengronds mag worden bebouwd;
11. vloeroppervlak: totale vloeroppervlak per functie met inbegrip van opslagruimten en overige dienstruimten;
12. leisure: vrijetijdsvoorzieningen met een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht zoals sport, vermaak, waaronder begrepen een casino(-achtige) functie, en culturele voorzieningen
13. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
14. seksinrichting: een inrichting waarin handelingen en/of/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen:
 - 1 seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin filmvoorstellingen van erotisch-pornografische aard worden gegeven;
 - 2 sekstheater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin vertoningen van erotisch-pornografische aard worden gegeven;
 - 3 seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid, waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en life-shows (peep-shows) van erotisch-por- nografische aard kunnen worden gegeven;

4. sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en of leveren van sexartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;
15. prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;
16. prostitutie: het aanbieden van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

Artikel 2

Wijze van meten.

1. De begrenzing van de onderscheidene bestemmingen, voorzover niet in maten op de plankaart vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
2. De bouwhoogte van bouwwerken wordt, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald, gemeten in meters boven het gemiddeld aangrenzend maaiveld tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk.
3. De bebouwde oppervlakte wordt gemeten als het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren.

B. Bepalingen m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen.

Artikel 3

Gemengde bestemming (GB).

1. De gronden op de plankaart bestemd voor "gemengde bestemming (GB)" zijn aangewezen voor gebouwen bevattende een gebouwde en in pandige parkeergarage met bijbehorende nevenruimten en recreatieve voorzieningen, waarboven openbare ruimten, leisure-voorzieningen met bijbehorende nevenruimten, detailhandel, consumentverzorgende en/of zakelijke dienstverlening, al dan niet zelfstandige horeca, kantoren, hotels en woningen, een en ander met bijbehorende nevenruimten, alsmede een in pandige fietsenstalling.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing geldt een minimale en maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage zoals op de plankaart is aangegeven.
4. Met betrekking tot de te realiseren bebouwing en functies gelden de volgende maxima en minima:

	minimaal	maximaal
- vloeropp.leisurevoorzieningen, incl.niet-zelfstandige horeca	25.000 m2	40.200 m2
- vloeropp. hotels:	0 m2	12.000 m2
- vloeropp. detailhandel:	17.000 m2	20.000 m2
- vloeropp. consumentverzorgende en/of zakelijke dienstverlening	0 m2	2.000 m2
- vloeropp. zelfstandige horeca:	4.000 m2	8.000 m2
- vloeropp. kantoren	0 m2	5.000 m2
- aantal woningen:	100	300
- aantal fietsenstallingsplaatsen:	300	

- aantal parkeerplaatsen (openbaar);	1.400	2.100
- aantal parkeerplaatsen (t.b.v. wonen);	100	300

Bovenvermeld metrage betreft het metrage van de te onderscheiden functies exclusief algemene ruimten als gezamenlijke vluchtroutes, logistieke routes, niet in de functie opgenomen technische ruimten, ruimte voor beheer, afval e.d.

5. T.a.v. detailhandel gelden de volgende maxima en minima:
 - maximaal 2.500 m² mag ingevuld worden met vestigingen met een vloeroppervlak kleiner of gelijk aan 250 m², hiervan mag maximaal 1.000 m² ingevuld worden in de food-branch.
 - Vestigingen in de food-branch groter dan 250 m² zijn niet toegestaan. De maximale vestigingsomvang per vestiging bedraagt 3.000 m²
 - Het minimum aantal vestigingen met een vestigingsomvang van 1.000 m² of meer is 4.
 - Het minimale oppervlak van vestigingen met een vestigingsomvang van 1.000 m² of meer is 6.000 m².
6. Voor de te realiseren kantoorfuncties geldt een parkeernorm van 1:125 m².
7. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing geldt dat op de gronden daar waar op de plankaart aangegeven met 'ingang inpandige laad en loszones' met een maximumbreedte van 12 meter ingang per loszone dienovereenkomstig kunnen worden ingericht en gebruikt.
8. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 in dier voege dat het maximum vloeroppervlak t.b.v. hotel vergroot mag worden tot 20.000 m².
9. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de aansluiting op het omringende openbare gebied en aan de leefkwaliteit.
10. Daar waar dit op de plankaart is aangegeven met "doorgang (openbaar toegankelijk)" dient een semi-openbare voetgangersverbinding te worden gerealiseerd.
11. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10, in dier voege dat de meest oostelijk geprojecteerde doorgang kan vervallen indien naar het oordeel van het College de stedenbouwkundige gewenstheid daarvan onvoldoende kan worden aangetoond.
12. Binnen de nadere aanduiding "pleinruimte indicatief" dienen de gronden te worden gebruikt en ingericht conform de aangrenzende bestemming "openbare ruimte" met uitzondering van de aldaar genoemde "fietsgebieden". Voor deze pleinruimte geldt een totaal minimum oppervlak van 4000 m² op maaiveld en de hoger gelegen bouwlagen.
13. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het minimum aantal woningen te verlagen indien de economische haalbaarheid cq. de afzetbaarheid onvoldoende kan worden aangetoond.
14. Als verboden gebruik in de zin van artikel 7 lid 1 van deze voorschriften wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de bebouwing als belwinkels, seksinrichting of prostitutiebedrijf.

Artikel 4

Openbare ruimte (0).

1. De gronden op de plankaart bestemd voor Openbare ruimte (0) zijn aangewezen voor voetgangers- en fietsgebieden en pleinen.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de aldaar omschreven bestemming worden gebouwd.

3. In afwijking van de leden 1 en 2 mag ondergronds een recreatieve en/of een culturele en/of een horecafunctie gevestigd worden.
4. Als verboden gebruik in de zin van art 7 lid 1 geldt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als verkeersareaal of parkeren, met uitzondering van incidenteel gebruik ten behoeve van dienstenverkeer en voorrijdend bestemmingsverkeer.

Artikel 5

Verkeersareaal (V).

1. De gronden, op de kaart bestemd voor verkeersareaal, zijn aangewezen voor rijwegen, busbanen, toegangen tot gebouwde parkeervoorzieningen en inpandige laad- en loszones, fiets- en voetpaden en overige openbare ruimte.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in lid 2 genoemde bebouwing gelden de volgende maxima:
 bouwhoogte: 4m;
 bebouwingspercentage: 2%

C. Bepalingen met betrekking tot het gehele plangebied.

Artikel 6

Algemene vrijstellingen.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, in die zin, dat:

1. geringe afwijkingen zijn toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering ten hoogste 2 meter bedraagt;
2. de in de voorschriften toegestane max. bouwhoogten incidenteel in geringe mate worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter wordt vergroot;
3. de in de voorschriften toegestane max. bouwhoogten, anders dan bedoeld in lid 2, met ten hoogste 5 meter mogen worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuisen, technische installaties en reclametoestellen, en met ten hoogste 8 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, voorzieningen ten behoeve van de logistiek;
4. de bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van balkons, luifels, windhinder beperkende voorzieningen, andere ondergeschikte delen van gebouwen en ventilatieinrichtingen met ten hoogste 5 meter mogen worden overschreden.

Artikel 7

Algemene gebruiksbepaling.

1. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de

- bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (Stbl. '93, nr 50).
 3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.
 4. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8

Overgangsbepalingen.

1. Bebouwing, welke op de eerste dag van de tervisieligging van het ontwerp-bestemmingsplan bestond of nadien kon worden gebouwd krachtens een eerder verleende of nog te verlenen bouwvergunning, die voor wat bestemming en/of omvang niet overeenstemt met het bestemmingsplan, mag –tenzij een raadsbesluit tot onteigening is genomen –gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.
2. Bebouwing, als bedoeld in lid 1, mag – tenzij een raadsbesluit tot onteigening is genomen – in geval van teloor gaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na het teloor gaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.
3. Het gebruik van gronden en bebouwing dat afwijkt van het bestemmingsplan op het tijdstip waarop dat rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet.
4. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor een grotere afwijking van het bestemmingsplan ontstaat.

Artikel 9

Strafbepaling.

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 lid 4 en artikel 7 lid 1 van deze voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit waarop artikel 6 van de Wet op de economische delicten, van toepassing is.

*Aldus besloten door de Gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 30 november 2005.*

De Voorzitter

De Raadsgriffier

Mr. M. Pe