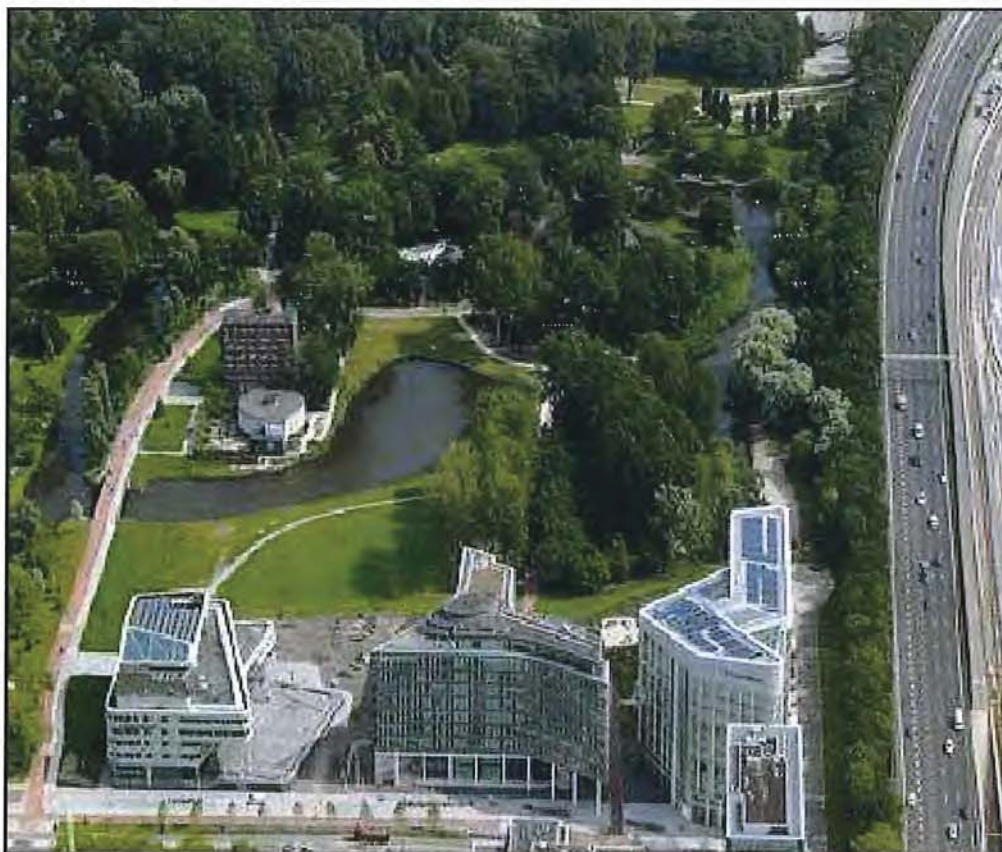


Bestemmingsplan Beethoven, Tweede Fase



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 15-2-2018, NR. 561108
DE RAADSGRIFFIER,



Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Beethoven, tweede fase

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VG01

Datum print 18 December 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Groen - 1	14
Artikel 5 Groen - 2	16
Artikel 6 Groen - 3	17
Artikel 7 Verkeer	18
Artikel 8 Wonen - 1	19
Artikel 9 Wonen - 2	21
Artikel 10 Waarde - hoofdgroenstructuur	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 12 Algemene bouwregels	26
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 16 Algemene procedureregels	30
Artikel 17 Overige regels	31
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
Artikel 18 Overgangsrecht	32
Artikel 19 Slotregel	33

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding

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

1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.4 automatenhal

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

1.5 bebouwing

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

1.6 bestaande bebouwing

de bebouwing zoals ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase aanwezig is dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.7 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsplan

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

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

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

1.11 bouwlaag

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

1.12 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.

1.13 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.14 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.15 culturele voorziening

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

1.16 detailhandel

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

1.17 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,
a. geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.18 eerste bouwlaag

De eerste bouwlaag volledig op of boven maaiveld.

1.19 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor expositie en verkoop van kunstwerken.

1.20 gebouw

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

1.21 geldwisselkantoor

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

1.22 geluidsgevoelige functie

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

1.23 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, waarbij de afstand tussen het geluidwerende vlies en de gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen het geluidwerende vlies en de gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlakte van de achterliggende woning(en).

1.24 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

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

1.25 groenvoorziening

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

1.26 horeca I

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

1.27 horeca II

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

1.28 horeca III

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

1.29 horeca IV

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

1.30 horeca V

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

1.31 horeca VI

Logies, anders dan in een woning voor kortstondig verblijf, van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben (extended stay).

1.32 kelder

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

1.33 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte (bouw)terrein.

1.34 maatschappelijke dienstverlening

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

1.35 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, en ondergrondse infrastructurele voorzieningen, waaronder afvalsystemen.

1.36 omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor zover in artikel 18, lid 18.1, onder a, in de aanhef wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens welke gebouwd kan worden, wordt daaronder mede verstaan een bouwvergunning verleend op basis van de Woningwet.

1.37 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.38 parkeernorm

Het minimum- of maximumaantal parkeerplaatsen dat exclusief ten behoeve van de aangegeven functie mag worden gebruikt.

1.39 peil

Onder het peil wordt verstaan het NAP.

1.40 plan

Het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1301BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.41 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase.

1.42 prostitutie

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

1.43 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.44 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.45 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend maaiveld is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het maaiveld is gelegen.

1.46 stille zijde

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

1.47 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.48 waterstaatkundige werken

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

1.49 weg

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

1.50 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.51 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 de brutovloeroppervlakte van een bouwwerk

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. culturele voorzieningen;
- b. galeries;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. detailhandel;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. Gebouwen zijn slechts toegestaan conform de bestaande bebouwing.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor zover onder de in lid 3.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen geluidsgevoelige functies of gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, zijn deze niet toegestaan.
- c. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag en met een maximum brutovloeroppervlakte van 100 m².
- d. Consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn niet toegestaan op de eerste bouwlaag.

Artikel 4 Groen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 zoals genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden, mede bestemd voor bevoorradingsverkeer ten behoeve van de functies binnen de bestemming Gemengd;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. waterbergingen;
- f. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende

- g. parkvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. bruggen en steigers;
- j. waterstaatkundige werken;
- k. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

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

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld, en met een oppervlakte van maximaal 10 m².
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' gebouwen ten behoeve de functie als bedoeld in lid 4.1, onder a, zijn toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen -.*' een uitkijktoren worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 10 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld, met dien verstande dat zendmasten niet zijn toegestaan.
- e. In afwijking van het bepaalde onder d, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve de functie als bedoeld in lid 4.1, onder a, zijn toegestaan.
- f. In afwijking van het bepaalde onder d, mag een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van een entree tot het park worden gerealiseerd met een maximum bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- g. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van de functies als genoemd in lid 4.1, onder b tot en met k, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor bevoorradingsverkeer als bedoeld in lid 4.1, onder c, geldt dat bevoorrading uitsluitend is toegestaan vanaf de Beethovenstraat.
- c. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 4.1, onder b tot en met k, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

Artikel 5 Groen - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

Met de daarbij behorende

- g. parkvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterstaatkundige werken;
- j. objecten voor beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Bovengronds zijn gebouwen niet toegestaan.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- c. Ondergrondse parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage', met in achtneming van het bepaalde in artikel 12.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.

Artikel 6 Groen - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- d. ongebouwde terrassen;
- e. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Maximaal 1.425 m² mag worden gebruikt als buitenruimte ten behoeve van de functies binnen de bestemming Gemengd en ongebouwde terrassen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verkeerskundige voorzieningen;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor rijwegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

Artikel 8 Wonen - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. culturele voorzieningen;
- c. galeries;
- d. detailhandel;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. horeca IV;
- i. ondergrondse parkeervoorzieningen en daarbij behorende verkeerskundige voorzieningen;
- j. tuinen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- m. voet- en fietspaden;
- n. waterlopen en waterpartijen;
- o. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

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

- a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. maximum bouwhoogte: zoals met de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 2. maximaal bebouwd oppervlak: 2.511 m²;
 3. de bebouwing dient als een aaneengesloten geheel te worden gerealiseerd;
 4. totaal minimum brutovloeroppervlakte: 13.500 m²;
 5. totaal maximum brutovloeroppervlakte: 15.000 m²;
 6. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag tot een hoogte van twee volledige bouwlagen boven maaiveld geen bebouwing, waaronder mede verstaan ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, worden opgericht;
 7. aan de noordzijde van het bestemmingsvlak dient de bebouwing op ten minste één punt minimaal 6 meter terugliggend ten opzichte van van de bestemmingsgrens te worden gerealiseerd, waarbij tussen de bestemmingsgrens en de bebouwing minimaal 100 m² onbebouwd dient te blijven;
 8. aan de oostzijde van het bestemmingsvlak dient de bebouwing op ten minste één punt minimaal 12,5 meter terugliggend ten opzichte van de bestemmingsgrens te worden gerealiseerd, waarbij tussen de bestemmingsgrens en de bebouwing minimaal 500 m² onbebouwd dient te blijven;
 9. aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak dient de bebouwing op ten minste één punt minimaal 8 meter terugliggend ten opzichte van de bestemmingsgrens te worden gerealiseerd, waarbij tussen de bestemmingsgrens en de bebouwing minimaal 200 m² onbebouwd dient te blijven;
 10. aan de westzijde van het bestemmingsvlak dient de bebouwing op ten minste één punt minimaal 10 meter terugliggend ten opzichte van de bestemmingsgrens te worden gerealiseerd, waarbij tussen de bestemmingsgrens en de bebouwing minimaal 300 m² onbebouwd dient te blijven;
 11. aan de noord- en oostzijde van het bestemmingsvlak zijn hoofdentrees niet toegestaan;

12. iedere woning dient te beschikken over tenminste één stille zijde;
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.
 - c. Autoparkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan, met in achtneming van het bepaalde in artikel 12.
 - d. Laad- en losvoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan met in achtneming van het bepaalde in artikel 12.
 - e. Er dient inpandig in fietsparkeervoorzieningen te worden voorzien, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.

8.3 Nadere eisen

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor zover onder de in lid 8.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn deze niet toegestaan.
- c. De functies zoals genoemd in lid 8.1, onder b tot en met h, zijn uitsluitend toegestaan in het souterrain en op de eerste bouwlaag met een totaal maximum brutovloeroppervlakte van 750 m², met dien verstande dat
 - 1. voor detailhandel een maximum brutovloeroppervlakte van 200 m² geldt.
 - 2. voor consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening een maximum brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging geldt.
 - 3. voor horeca IV een maximum brutovloeroppervlakte van 500 m² geldt.
- d. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder lid 8.4, onder c, is maatschappelijke dienstverlening op alle bouwlagen toegestaan met een maximum brutovloeroppervlakte van 2.500 m² bvo.
- e. Autoparkeren is slechts toegestaan in ondergrondse parkeervoorzieningen, met in achtneming van het bepaalde in artikel 13.
- f. Laden en lossen is uitsluitend ondergronds toegestaan.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.4, onder b, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toe te staan, ingeval op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 9 Wonen - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 zoals genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok, uitsluitend ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5 van het Tracébesluit Zuidasdok;
- b. wonen;
- c. culturele voorzieningen;
- d. galeries;
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. horeca IV;
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen en daarbij behorende verkeerskundige ontsluitingen en voorzieningen;
- k. ontsluitingswegen;
- l. tuinen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- o. voet- en fietspaden;
- p. waterlopen en waterpartijen;
- q. nutsvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding staat aangegeven;
 - 2. maximaal bebouwd oppervlak: 2.935 m²;
 - 3. totaal minimum brutovloeroppervlakte: 24.500 m²;
 - 4. totaal maximum brutovloeroppervlakte: 27.000 m²;
 - 5. iedere woning dient te beschikken over tenminste één stille zijde;
 - 6. gebouwen dienen, voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van een geluidgevoelige functie, met uitzondering van de naar het westen en het noorden gekeerde gevels, ter plaatse van de geluidgevoelige functie te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' gebouwen ten behoeve de functie als bedoeld in lid 9.1, onder a, zijn toegestaan.
- c. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c, geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve de functie als bedoeld in lid 9.1, onder a, zijn toegestaan.
- e. Ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' dient minimaal 200 m² beschikbaar te blijven voor een ontsluitingsweg en/of keerlus.
- f. Autoparkeervoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds toegestaan, met in achtneming van het

bepaalde in artikel 12.

- g. Laad- en losvoorzieningen zijn uitsluitend ondergronds en/of inpandig toegestaan met in achtneming van het bepaalde in artikel 12.
- h. Er dient inpandig in fietsparkeervoorzieningen te worden voorzien, met inachtname van het bepaalde in artikel 12.
- i. Voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van een andere functie dan genoemd in lid 9.1, onder a, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur Zuidasdok is medegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2, onder a, onder 6, en geen dove gevel of geluidwerend vlies voor te schrijven indien wordt aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde of vastgestelde hogere maximumgeluidwaarde niet wordt overschreden.

9.4 Nadere eisen

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

9.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbevestigingen:

- a. Het bepaalde in artikel 13 dient in acht te worden genomen.
- b. Voor zover onder de in lid 9.1 bedoelde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn deze niet toegestaan.
- c. De functies zoals genoemd in lid 9.1, onder c tot en met i, zijn uitsluitend toegestaan in het souterrain en op de eerste bouwlaag met een totaal maximum brutovloeroppervlakte van 1.500 m², met dien verstande dat
 - 1. voor detailhandel een maximum brutovloeroppervlakte van 200 m² geldt.
 - 2. voor consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening een maximum brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging geldt.
 - 3. voor horeca IV een maximum brutovloeroppervlakte van 750 m² geldt.
- d. In afwijking van en in aanvulling op het bepaalde onder lid 9.5, onder c, is maatschappelijke dienstverlening toegestaan op alle bouwlagen met een maximale oppervlakte van 2.500 m² bvo.
- e. Ontsluitingswegen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'verkeer' en met een maximum snelheid van 30 km/uur of minder.
- f. Autoparkeren is slechts toegestaan in de ondergrondse parkeervoorzieningen, met in achtname van het bepaalde in artikel 13.

- g. Laden en lossen is uitsluitend ondergronds en/of in pandig toegestaan.
- h. Het gebruik van de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 9.1, onder b tot en met q, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur Zuidasdok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.5, onder b, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toe te staan, ingeval op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en advies van de GGD is ingewonnen.

Artikel 10 Waarde - hoofdgroenstructuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - hoofdgroenstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de hoofdgroenstructuur.

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

10.2.1 Vergunningplicht

Op de in lid 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het omzetten van landgebonden groen naar water;
- b. het omzetten van water naar landgebonden groen.

10.2.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in lid 10.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mogen worden conform een aangevraagde en/of verleende vergunning;
- c. van tijdelijke aard voor het werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 zoals genoemd in het Tracébesluit Zuidasdok.

10.2.3 Nadere eisen

Voordat een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder lid 10.2.1 wordt verleend, heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover een advies uitgebracht.

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' te wijzigen door:

- a. één of meerdere vlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' geheel of gedeeltelijk te verwijderen mits de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd;
- b. aan gronden de dubbelbestemming 'Waarde - hoofdgroenstructuur' toe te kennen mits de betreffende gronden worden aangewezen als hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van de verplichte gevellijn ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. Voor ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 5, lid 5.2, onder c, artikel 8, lid 8.2, onder c, en artikel 9, lid 9.2, onder f, geldt het volgende:
 - 1. maximum aantal bouwlagen: 2;
 - 2. maximale bouwhoogte: 0,40 meter + NAP
 - 3. de in- en uitgang is slechts toegestaan aan de zuidzijde van het plangebied (Christian Neefestraat).
- c. Voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld in artikel 8, lid 8.2, onder d, en artikel 9, lid 9.2, onder g, geldt het volgende;
 - 1. voor laad- en losvoorzieningen geldt een minimale doorrijhoogte van 3 meter;
 - 2. alle functies als bedoeld in artikel 8, lid 8.1, a tot en met h, en artikel 9, lid 9.1, b tot en met i, dienen voor laad- en losverkeer bereikbaar zijn;
 - 3. in- en uitgangen zijn uitsluitend toegestaan voor zover grenzend aan de zuidzijde van het plangebied (Christian Neefestraat).
- d. Voor fietsparkeervoorzieningen als bedoeld in artikel 8, lid 8.2, onder e, en artikel 9, lid 9.2, onder h, geldt het volgende:
 - 1. de toegang tot de fietsparkeervoorzieningen is voorzien van een maximale hellingshoek van 1:6;
 - 2. de toegang tot de fietsparkeervoorzieningen dient op maaiveld te worden gerealiseerd met een minimale breedte van 1,80 meter;
 - 3. de normen in bijlage 2 dienen in acht te worden genomen

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 1. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D bij het Besluit omgevingsrecht;
 2. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuizen en geldwisselkantoren;
 3. het gebruik als (ongebouwd) terras, met uitzondering van de gronden met de bestemming Groen - 3.
- b. De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt voor zover deze functies in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen onder categorie 1 of 2.
- c. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende bepalingen:
 1. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in ondergrondse parkeervoorzieningen;
 2. de parkeervoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld en mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van zich in het plangebied te vestigen functies en de bezoekers daarvan, als bedoeld in artikel 3, lid 3.1, a tot en met f, artikel 8, lid 8.1, a tot en met h, en artikel 9, lid 9.1, b tot en met i;
 3. de volgende parkeernormen worden in acht genomen:
 - voor wonen geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning;
 - voor bezoekers van woningen geldt een minimale parkeernorm tevens zijnde een maximale parkeernorm van 0,1 parkeerplaats per woning;
 - voor culturele voorzieningen, galleries, consumentverzorgende dienstverlening maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, detailhandel, horeca III en horeca IV, geldt een minimale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
 4. parkeergelegenheid ten behoeve van kort parkeren in de vorm van op- en/of afhalen en wegbrengen, taxistandplaatsen en laden en lossen zijn van de hiervoor genoemde beperkingen uitgezonderd.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

Op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet' zijn de bepalingen van artikel 9 van toepassing voor zover die betrekking hebben op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet'.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12, onder d, aanhef en onder 3, en een lagere fietsparkeernorm toe te staan indien de initiatiefnemer kan onderbouwen dat de impact op de openbare ruimte klein is.
- b. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- en/of gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:
 - 1. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen worden toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3 meter boven maaiveld, en een maximum brutovloeroppervlakte van 10 m².
 - 2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan.
 - 3. Geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter.
 - 4. De op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 8, lid 8.3, en artikel 9, lid 9.4, de volgende regels in acht;

- a. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerp van de te stellen nadere eis, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage.
- b. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp, volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud.
- c. Belanghebbenden kunnen bij burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.
- d. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld in het voorgaande lid bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 17 Overige regels

Waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Beethove, tweede fase.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Beethoven, tweede fase.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

