

Bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Zuidas-Vivaldi

Colofon

Opdrachtgever	Zuidas
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.K1404BPGST-VG01
Datum print	26 April 2016
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Bedrijf - 1	12
Artikel 4	Bedrijf - 2	13
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Horeca - 1	15
Artikel 7	Horeca - 2	16
Artikel 8	Kantoor - 1	18
Artikel 9	Kantoor - 2	19
Artikel 10	Verkeer - 1	21
Artikel 11	Verkeer - 2	22
Artikel 12	Verkeer - 3	23
Artikel 13	Water	24
Artikel 14	Wonen	25
Artikel 15	Gemengd - uit te werken	26
Hoofdstuk 3	Algemene regels	28
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 17	Algemene bouwregels	29
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 20	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 21	Overgangsrecht	33
Artikel 22	Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Vivaldi' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1404BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 ambacht

het bedrijfsmatig, gehele of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.6 bedrijf

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

1.7 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 bouwen

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

1.10 bouwlaag

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

1.11 bouwvlak

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

1.12 bouwwerk

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

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 voorzieningen

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 detailhandel in volumineuze goederen

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

1.18 dienstverlening

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

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.19 gebouw

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

1.20 geluidsgevoelige functie

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

1.21 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

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

1.22 groenvoorziening

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

1.23 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.24 horeca I

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

1.25 horeca II

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

1.26 horeca III

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

1.27 horeca IV

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

1.28 horeca V

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

1.29 internetverkoop

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

1.30 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.31 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.32 maatschappelijke dienstverlening

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

1.33 nutsvoorziening

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

1.34 ontspanning en vermaak

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

1.35 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.36 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.37 seksinrichting

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

1.38 smartshop

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

1.39 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.40 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen e/of personen.

1.41 weg

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

1.42 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. telecommunicatiebedrijf, waaronder in ieder geval mede begrepen datacenter en zendmast;
met daarbij behorende
- b. kantoor;
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.2 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht;
- b. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een schakelstation;
- b. transformatoren;

met daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht;
- b. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende:

- d. voet- en fietspaden;
- e. straatmeubilair;

5.2 Bouwregels

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

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken en geen gebouwen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- b. er geldt een maximum bebouwingsoppervlakte van 10 m².

Artikel 6 Horeca - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotel;

met daarbij behorende

b. tuinen en erven;

c. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;

d. parkeervoorzieningen;

e. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

a. gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht;

b. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;

c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

a. Voor de in lid 6.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.

Artikel 7 Horeca - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hotel;
- b. horeca I, II, III en IV;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. ontspanning en vermaakdetailhandel
- e. detailhandel;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. sportvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. wegen;
- k. voet- en fietspaden;
- l. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- m. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- n. groenvoorzieningen;
- o. waterlopen en waterpartijen.

7.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven, gemeten vanaf NAP;
- b. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- c. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 7.2, onder c, onder voorwaarde dat:

- a. als de parkeergarage is gesitueerd op de begane grond, dan ligt het niet aan de straatzijde, of
- b. bij situering op de bovenliggende verdiepingen parkeren vanaf de omliggende straten niet manifest is als blinde geveldelen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. geluidsgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan.

- c. Voor de functies als bedoeld in lid 15.1, onder a tot en met i geldt gezamenlijk een maximum brutovloeroppervlakte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' staat aangegeven, met inachtneming de volgende regels:
 - 1. voor de functie hotel geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 18.000 m²;
 - 2. voor de overige functies geldt gezamenlijk een maximum brutovloeroppervlakte van 2.000 m²;
 - 3. voor de functie detailhandel geldt gezamenlijk met bestemming Gemengd - uit te werken een maximum brutovloeroppervlakte van 1.500 m².
- d. Parkeren vindt op eigen terrein in gebouwde parkeervoorzieningen plaats, waarbij een maximum van 142 parkeerplaatsen geldt.
- e. Fietsparkeren vindt in pandig plaats.

Artikel 8 Kantoor - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
- e. groenvoorzieningen.

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. gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief entree;
- b. voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' geldt maximum bouwhoogte van 5 meter;
- d. voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is bebouwing toegestaan vanaf 5 meter gemeten vanaf maaiveld;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - luchtbrug" is bebouwing toegestaan vanaf 3 meter gemeten vanaf maaiveld.

8.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 8.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Ten aanzien van de functie kantoor geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte.
- c. Ten aanzien van de parkeergarage gelegen in het bestemmingsvlak ten zuiden van de Barbara Strozziilaan en ten oosten van de Tommaso Albinonistraat geldt dat minimaal 180 parkeerplaatsen via losse kaartenverkoop dan wel via door een exploitant uit te geven abonnementen voor het publiek beschikbaar moeten zijn.
- d. Ongeacht het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de adressen Barbara Strozziilaan 101 en 201 een maximum aantal parkeerplaatsen van 242 in relatie tot de 21.400m² aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor.

Artikel 9 Kantoor - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. repetitie- en auditiezalen, inclusief ondersteunde voorzieningen, zoals kleedruimtes e.d., uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "theater";
- d. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
- g. groenvoorzieningen.

9.2 Bouwregels

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

- a. bovengrondse gebouwen dienen in het bouwvlak te worden opgericht;
- b. voor gebouwen geldt een maximumbouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- c. voor vlaggenmasten geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter;
- d. voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is een overkapping toegestaan.

9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 9.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen.
- c. Met betrekking tot de functies genoemd in lid 9.1, onder a t/m c geldt dat deze bovengronds gesitueerd moeten worden, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding'.
- d. Ten aanzien van de functies kantoor en bedrijf geldt een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte.
- e. Ongeacht het bepaalde onder d geldt:
 1. ter plaatse van het adres De Boelelaan 32 een maximum aantal parkeerplaatsen van 61 in relatie tot de 4.802 m² aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor;
 2. ter plaatse van het adres Antonio Vivaldistraat 50-66/Barbarra Strozziilaan 288/290 een maximum aantal parkeerplaatsen van 121 in relatie tot de 8.422 m² aanwezig brutovloeroppervlakte kantoor;
- f. Ter plaatse van de aanduiding "theater" is het houden van theatervoorstellingen toegestaan voor maximaal 160 bezoekers op de volgende dagen en tijdstippen:
 1. tijdens de werkweek (maandag tot en met vrijdag): vanaf 20.00 uur;
 2. tijdens het weekend (zaterdag en zondag): vanaf 14.00 uur en vanaf 20.00 uur.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 9.3, onder c, ten behoeve van functies die in een hogere categorie vallen indien de desbetreffende functies niet meer milieuhinder veroorzaken dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 10 Verkeer - 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met inachtneming van het aantal rijstroken zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. trambaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1'.
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- g. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- h. groenvoorzieningen.
- i. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 10.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.

Artikel 11 Verkeer - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met inachtneming van het aantal rijstroken zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- f. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- g. groenvoorzieningen.
- h. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Voor rijwegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein met 68 parkeerplaatsen toegestaan.

Artikel 12 Verkeer - 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. pleinen en overig verblijfsgebied;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. kunstobject, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 2';

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor het kunstobject geldt een maximum bouwhoogte van 16 meter;
- b. met uitzondering van het kunstobject mogen uitsluitend bouwwerken en geen gebouwen worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bruggen;
- e. nutsvoorzieningen;

13.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 13.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. parkeervoorzieningen

met daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. voorzieningen, zoals technische ruimte, berging e.d.;
- g. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht;
- b. voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

14.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 14.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Ten aanzien van de functies als bedoeld in lid 14.1, onder b en c geldt gezamenlijk een maximum bruto vloeroppervlakte van 2.000 m².
- c. Ten aanzien van wonen geldt een maximum van 1,25 parkeerplaats per woning.

Artikel 15 Gemengd - uit te werken

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tijdelijk werkterrein ten behoeve van de aanpassing van de A10 als 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. kantoren;
- c. horeca I, II, III en IV;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. ontspanning en vermaak;
- f. detailhandel;
- g. consumentverzorgende dienstverlening;
- h. zakelijke dienstverlening;
- i. sportvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. wegen;
- l. voet- en fietspaden;
- m. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
- n. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- o. groenvoorzieningen;
- p. waterlopen en waterpartijen.

15.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders moeten het plan, voorzover het betreft gronden als bedoeld in lid 15.1, uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

15.2.1 Regels met betrekking tot bouwen

- a. Gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd, met inachtneming van de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding staat aangegeven, waarbij:
 1. de maximum bouwhoogte vanaf NAP wordt gemeten;
 2. met betrekking tot de situering van gebouwen binnen het bestemmingsvlak nadere regels worden gesteld;
 3. vanaf 10 meter gemeten vanaf maaiveld geldt een maximum bebouwingspercentage per kavel zoals op verbeelding staat aangegeven.
- b. Ten aanzien van de situering en bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen nadere regels worden gesteld.
- c. Met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wet kunnen ter voorkoming of beperking van windhinder en ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van gebouwen in geval van calamiteiten regels worden gesteld inhoudende de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' is bebouwing, met uitzondering van ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke, uitsluitend boven 5 meter gemeten vanaf maaiveld toegestaan.
- e. 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 15.1, onder b tot en met i, niet eerder wordt verleend dan nadat door de directeur ZuidasDok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.

15.2.2 Regels met betrekking tot gebruik

- a. Voor de in lid 15.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 18 in acht dient te worden genomen.
- b. Het gebruik van de in lid 15.1 genoemde gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' ten behoeve van de functies als genoemd in lid 15.1, onder b tot en met i, is niet eerder toegestaan dan nadat door de directeur ZuidasDok is meegedeeld dat de reservering van het werkterrein niet langer nodig is.
- c. geluidsgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit worden niet toegestaan.
- d. Voor de functies als bedoeld in lid 15.1, onder b tot en met i geldt gezamenlijk een maximum brutovloeroppervlakte per kavel zoals op de verbeelding aangegeven;
- e. Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als bedoeld in lid 15.1 worden regels gesteld ten aanzien van het maximum toelaatbaar functioneel programma, met inachtneming de volgende maxima per functie(s):
 1. voor de functie kantoor geldt een maximum brutovloeroppervlakte van 50.000 m²;
 2. voor de functie detailhandel geldt gezamenlijk met bestemming Horeca - 2 een maximum brutovloeroppervlakte van 1.500 m².
- f. Met betrekking tot parkeren geldt dat parkeren uitsluitend mag plaatsvinden in gebouwde parkeervoorzieningen. Met betrekking tot parkeren worden nadere regels gesteld aan het aantal parkeerplaatsen en de situering ervan, middels een absoluut aantal parkeerplaatsen of middels een parkeernorm, een en ander met inachtneming van het volgende:
 1. voor culturele voorzieningen, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, horeca I, horeca III en horeca IV geldt een maximum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
 2. voor kantoren geldt een maximum en minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte.
- g. Fietsparkeren vindt inpandig plaats.

15.2.3 Overige regels

- a. De uitwerking van de bestemming Gemengd - uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaatsvinden.
- b. Voor de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - tracéwet' kunnen, onverminderd het bepaalde in lid 15.2.1, onder e en in lid 15.2.2, onder b en in aanvulling daarop, in het uitwerkingsplan nadere faseringsregels worden opgenomen, voor zover nodig in verband met het gebruik c.q. reservering als tijdelijk werkterrein ZuidasDok.

15.3 Bouwregels

- a. Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 15.4.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. bouwwerken ten behoeve van de functie tijdelijk werkterrein als genoemd in lid 15.1, onder a;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor een maximumbouwhoogte geldt van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.3 teneinde omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, mits het bouwplan past in een ontwerp-uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 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 17 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, 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. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad en danwel boven een voetpad voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.
- c. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
- d. liftinstallaties, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
- e. Het bepaalde in c en d is niet van toepassing ter plaatse van de bestemmingen Horeca - 2 en Gemengd - uit te werken.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

- a. Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:
1. telefooninrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop;
 2. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

Op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet' zijn de bepalingen van artikel 15 van toepassing voor zover die betrekking hebben op de gronden aangewezen als 'wetgevingszone - tracéwet'.

Artikel 20 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a 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.

21.2 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.

21.3 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi.

De volledige naam is de aanhaaltitel.