

Zuidas-Parnas Parnassusweg 220 partiële herziening

vastgesteld bestemmingsplan

gemeente Amsterdam

6 oktober 2022

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Cultuur en Ontspanning	11
Artikel 4 Groen	13
Artikel 5 Verkeer - 1	14
Artikel 6 Verkeer - 2	15
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 9 Algemene bouwregels	18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 12 Overgangsrecht	22
Artikel 13 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Zuidas-Parnas Parnassusweg 220 partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2104BPGST-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 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 artists in residence

Tijdelijke verblijf- en werkruimtes, niet zijnde horeca van categorie 5, short stay of woonruimte, voor curatoren in opleiding, kunstenaars en denkers (zoals wetenschappers, onderzoekers en onderwijzers) die aan het museum verbonden zijn.

1.7 automatenhal

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

1.10 beleidsregel

De laatst vastgestelde versie van de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam welke voor het eerst is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.14 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.15 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.16 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet, niet zijnde het inbrengen van funderingspalen.

1.17 bouwblok

Een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, een bijzondere bouwlaag niet inbegrepen.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.24 dakterras

Een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bestemming van het hoofdgebouw, uitgezonderd horeca.

1.25 deklaag

De bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.26 detailhandel

De bedrijfsmatige verkoop van goederen, zowel nieuw als tweedehands, aan consumenten, dus aan niet-bedrijfsmatige gebruikers. Hieronder valt het aanbieden en de levering van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onderscheid moet worden gemaakt in de ruimtelijke uitstraling van de verkoop. Onder fysieke detailhandel wordt verstaan verkoop van goederen aan consumenten in een voor het publiek toegankelijke besloten fysieke ruimte (de winkel). Onder niet-fysieke detailhandel wordt verstaan verkoop van goederen aan consumenten op internet.

1.27 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, landbouwwerktuigen, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

1.28 gebouw

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

1.29 geldwisselkantoor

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

1.30 geohydrologisch rapport

Het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.31 gevelvlak

Een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht.

1.32 groenvoorzieningen

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.

1.33 grondwaterneutraal bouwen

Het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 horeca van categorie 1

Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

1.36 horeca van categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club.

1.37 horeca van categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van alcoholische dranken, daaronder worden in elk geval begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.38 horeca van categorie 4

Een inrichting die geheel gericht is op het voor directe consumptie verstrekken van maaltijden, (kleine) etenswaren, danwel van alcoholvrije dranken, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant, eetcafé, lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.39 horeca van categorie 5

Een horeca-inrichting die in hoofdzaak nachtverblijf verstrekt en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is, één en ander met inbegrip van vergader- en congresfaciliteiten.

1.40 horeca van categorie 6

De uitoefening van horeca-activiteiten in een gebouw dat primair voor culturele of museale activiteiten wordt gebruikt (culturele horeca).

1.41 huishouden

Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.

1.42 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het gebruik maken van het internet.

1.43 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.

1.44 kap

Een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee hellende vlakken bestaat, die elkaar al dan niet snijden.

1.45 kelder

Ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrains, kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.46 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.

1.47 omgevingsvergunning

Vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), zoals deze luidde op het tijdstip van de terziesielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.48 ondersteunende detailhandel

Detailhandel binnen een andere functie, zijnde een ambachtelijk bedrijf, consumenten dienstverlening, alcoholvrije horeca of cultuurinstelling. Detailhandel is ondergeschikt wanneer maximaal 20% van het bruto vloeroppervlakte van het bedrijfspand, horecaruimte, kantoor of cultuurinstelling bestaat uit winkelruimte. Verder geldt de regel dat de exploitant van de ondergeschikte detailhandel dezelfde exploitant is als die van de hoofdfunctie, waardoor de ondergeschikte detailhandel in het verlengde ligt van en ondersteunend is aan de hoofdfunctie.

1.49 ondersteunende educatieve functie

Educatieve voorzieningen, die worden of zijn gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan zijn, welke uitsluitend toegankelijk zijn via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie, zoals een auditorium, (kunst)onderwijs aan onderwijsinstellingen en workshops.

1.50 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.51 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. bij bovengrondse bouwwerken
 1. Onder het peil wordt verstaan: het N.A.P., tenzij anders in de planregels aangegeven.
- b. bij kelders
 1. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 2. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

1.52 prostitutie

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

1.53 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.54 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.

1.55 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden.

1.56 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 tot 1,50 meter boven het peil is gelegen.

1.57 telefoneerinrichting / belhuis

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

1.58 verkeersareaal

Gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

1.60 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 zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.61 woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen.

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 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.5 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.

2.6 de bruto vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Cultuur en Ontspanning

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en Ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. museum;
- b. ateliers;
- c. horeca van categorie 6;
- d. artists in residence;

met de daarbij behorende:

- e. ondersteunende detailhandel;
- f. ondersteunende educatieve functie;
- g. kantoorruimten;
- h. bibliotheek;
- i. terrassen en dakterrassen;
- j. daktuin;
- k. verkeersareaal;
- l. fietsparkeervoorzieningen;
- m. laad- en losplaatsen;
- n. berging- en opslagruimten;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. maximum bruto vloeroppervlak totaal: 19.500 m²;
- b. horeca van categorie 6 is uitsluitend toegestaan indien en zo lang museum de hoofdactiviteit in het gebouw vormt.
- c. maximum bruto vloeroppervlak horeca van categorie 6:
 - 1. bistro: 400 m²;
 - 2. restaurant: 800 m²;
 - 3. muziekkelder: 700 m².
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terrassen' zijn dakterrassen toegestaan die voor horeca van

categorie 6 gebruikt mogen worden bij en ten behoeve van de bistro en/of het restaurant

1. terras ten behoeve van bistro: maximum oppervlakte 200 m²;
 2. terras ten behoeve van restaurant: maximum oppervlakte 400 m²;
- e. ten aanzien van de muziekkelder geldt dat de toegang tot deze voorziening tussen 21:00 en 09:00 uur uitsluitend via de hoofdentree van het museum aan de Parnassusweg is toegestaan en dat de entree aan de Fred. Roeskestraat gedurende die periode van de dag uitsluitend mag dienen als vluchtweg;
- f. maximum bruto vloeroppervlak artists in residence: 1.900 m², met een maximum aantal verblijfsunits van 30;
- g. maximum bruto vloeroppervlak ondersteunende detailhandel (museumwinkel): 150 m².
- h. maximum bruto vloeroppervlak kantoorruimten: 1.600 m².

Artikel 4 Groen

4.1 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.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximum bebouwingsoppervlakte: 5 m².

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten en wegen, met inbegrip van bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, alsmede in- en uitritten;
- c. kunstwerken, zoals viaducten, hellingbanen, tunnels, bruggen en overige verkeerskundige voorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimte;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

5.2 Bouwregels

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

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag een bijzondere bouwlaag die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in aanbouw was, dan wel gebouwd kon worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, worden vernieuwd of veranderd mits deze in omvang niet wordt vergroot, tenzij toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in 11 onder b.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt de volgende regel:

- a. Voor de in lid 5.2 onder c genoemde bijzondere bouwlagen geldt dat deze mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming van het hoofdgebouw waarvan de bijzondere bouwlaag deel uitmaakt.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voet- en fietspaden;
- b. kunstwerken, zoals viaducten, hellingbanen, tunnels, bruggen en overige verkeerskundige voorzieningen;
- c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimte;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

- a. De voor Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor voor waterstaatkundige werken, waaronder begrepen waterkeringen.
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - 1. tot ten hoogste 1,5 meter ten behoeve van bouwdelen ten behoeve van de draagconstructie alsmede hijsinrichtingen, voorzieningen ten behoeve van grondwaterneutraal bouwen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
 - 2. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
 - 3. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.
- b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwhoogten te overschrijden ten behoeve van constructieve spanten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 4 meter.
- c. Het is verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- d. Uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemeen

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

10.2 Verboden gebruik

Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 10.1 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing voor:

- a. horeca van categorie 1, horeca van categorie 2, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4 en horeca van categorie 5;
- b. horeca van categorie 6 zodra museum niet langer de hoofdactiviteit in het gebouw vormt;
- c. woonruimte;
- d. een inrichting die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- e. een telefooninrichting / belhuis / internetcafé;
- f. een automatenhal;
- g. een seksinrichting of prostitutiebedrijf;
- h. een smartshop of grow shop;
- i. een geldwisselkantoor;
- j. een massagesalon;
- k. short stay;
- l. detailhandel in volumineuze goederen;
- m. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- n. opslag en/of verkooppunt van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
- o. 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.

10.3 Parkeernormen, laden en lossen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende autoparkeervoorzieningen beschikbaar kunnen worden gesteld, waarbij voldoende betekent dat het aantal autoparkeerplaatsen dat beschikbaar is in overeenstemming is met het geldende parkeerbeleid. Dit betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen auto. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen fiets en scooter. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- c. Het bepaalde onder a, is niet van toepassing op parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen.
- d. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;

- e. Ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit lid is vereist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 10.3 onder a en b overeenkomstig de voorwaarden gesteld in de beleidsregels 'Nota Parkeernormen Auto' en de 'Nota parkeernormen fiets en scooter';
- b. het bepaalde in lid 10.3 onder d voor zover op andere wijze in laad- of losruimte wordt voorzien;
- c. het bepaalde in lid 10.3 onder e voor zover geen onaanvaardbare aantasting van de verkeer- en parkeersituatie optreedt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de de regels van dit plan, voor:
 1. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 2. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal bruto vloeroppervlak van 20 m²;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterstaatkundige werken, mits hiertoe niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 4. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
 5. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder 4, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen;
 6. het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 3 meter ten behoeve van laad- en losvoorzieningen, bordessen, galerijen, buitentrappen, luifels, erkers, balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in deze regels, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
 1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel als bedoeld in 1.10;
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 1.33.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregel als bedoeld in 1.10 of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.33.
 3. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houden burgemeester en wethouders bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in dit lid tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
 4. Indien de beleidsregel als bedoeld in 1.10 wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk, uitgezonderd een kelder, met maximaal 10%.
- c. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een kelder met maximaal 1%.
- d. Het bepaalde 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.

12.2 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 bepaalde 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Parnas Parnassusweg 220 partiële herziening.

