bestemmingsplan

Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0363.K2208BPGST-VG01*
Datum:	*15 januari 2024*
Contactpersoon Buro SRO:	*dhr. J. van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR220297*
Opdrachtgever:	*Rijksvastgoedbedrijf*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

hoofdstuk 1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 13

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 14

Artikel 3 Gemengd - 1 14

hoofdstuk 3 Algemene regels 17

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 5 Algemene bouwregels 17
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 18
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 19
Artikel 8 Algemene procedureregels 20
Artikel 9 Overige regels 20

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 21

Artikel 10 Overgangsrecht 21
Artikel 11 Slotregel 21

hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2208BPGST-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 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 plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

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

1.11 bed & breakfast

Het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt.

1.12 bedrijf

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

1.13 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.

1.14 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.20 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.27 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.28 cultuurhistorische waarde

De waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

1.29 daktuin

Een buitenruimte gerealiseerd op het platte dak van een gebouw.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 dove gevel

De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 35 dB(A)/ 33 Db.

1.34 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.35 gebouw

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

1.36 gebruiksoppervlakte (gbo)

De vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

1.37 geldwisselkantoor

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

1.38 geluidgevoelige functie

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

1.39 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.

1.40 gevoelige bestemmingen

Categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.41 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.

1.42 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.

1.43 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 belangrijkst is.

1.44 huishouden

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

1.45 internetcafé

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

1.46 kantoor

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

1.47 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.

1.48 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.49 maatschappelijke dienstverlening

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

1.50 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.

1.51 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen.

1.52 omgevingsvergunning

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

1.53 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.

1.54 peil

Onder het peil wordt verstaan:

bij bovengrondse bouwwerken

- Onder het peil wordt verstaan: het N.A.P., tenzij anders in de planregels aangegeven.

bij kelders

- voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- 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.

1.55 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening van de gemeente Amsterdam.

1.56 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan.

1.57 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

1.58 prostitutie

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

1.59 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.60 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.61 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 vergelijke inrichtingen.

1.62 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.

1.63 smartshop

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

1.64 souterrain

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

1.65 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.

1.66 stille zijde

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 vliesgevel

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm^3 per seconde per m^2 vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.70 waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.71 waterpeil

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.72 waterhuiskundige voorzieningen

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

1.73 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen 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.

1.74 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.

1.75 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van 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, 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 gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.5 de minimumbouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren;
b. het benutten van woonruimte inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis/bedrijf aan huis, niet zijnde standplaatsen (en daarbij behorende gronden en opstallen) ten behoeve van bewoning;

met de daarbij behorende:

c. ongebouwde terrassen;
d. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
e. fietsparkeervoorzieningen;
f. laad- en losplaatsen;
g. berging- en opslagruimten;
h. nutsvoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. openbare ruimte;
k. daktuinen;
l. tuinen.

3.2 Bouwregels

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

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:
    1. Gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
    2. Maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
    3. Maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
    4. De minimale verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag (plint) bedraagt 4 meter netto;
    5. De minimale verdiepingshoogte voor kantoren bedraagt 3,8 meter bruto;
    6. De minimale verdiepingshoogte voor wonen bedraagt 3,3 meter bruto;
b. Voor kantoren geldt dat entrees uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
c. Voor woonruimten geldt dat entrees uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3;
d. Voor ondergrondse gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
e. Voor de in- en uitrit van parkeergarages geldt dat deze uitsluitend mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
f. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 2 meter;
g. Het maximum aantal parkeerplaatsen: 46 waarvan voor de functie kantoor een maximum van 26 parkeerplaatsen;
h. Voor het bouwdeel met een maximum bouwhoogte van 18,9 meter geldt dat het dak van dit bouwdeel voor 100% van het betreffende dakoppervlak ingericht dient te worden als daktuin, waarbij minimaal 60% van het betreffende dakoppervlak dient te worden voorzien van dakbegroeiing en maximaal 40%

voor overige inrichting als daktuin, daaronder mede begrepen maximaal 1 lichtkoepel t.b.v. daglichttoetreding voor kantoren;

i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6' geldt dat een omgevingsvergunning voor de bouw van een ondergronds gebouw uitsluitend wordt verleend als de bomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6' niet hoeven te worden gekapt of verplaatst als gevolg van de bouw van het ondergronds gebouw, uitgezonderd de bomen waarvan uit onderzoek van de gemeente zou blijken dat deze bomen ziek zijn;
j. Gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dienen, voor zover deze geheel of gedeeltelijk worden gebruikt ten behoeve van een geluidgevoelige functie, aan de zuid-westzijde in de negende en bovengelegen bouwlagen te worden voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies;
k. Elke woning binnen een gebouw als bedoeld in lid 3.2 sub j dient te beschikken over een stille zijde.

3.3 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 voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windhinderonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies (of bestemmingen) ter voorkoming van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woonruimten. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een aanvrager om omgevingsvergunning verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
c. Burgemeester en wethouders kunnen, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.
d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de inrichting en situering van een daktuin.
e. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de hoofdingang van woonruimten, kantoren en parkeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub j, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

a. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
b. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het bepaalde in artikel 6 dient in acht genomen te worden;
b. voor zover onder de in lid 3.1 genoemde functies tevens kunnen worden begrepen gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), dan zijn deze niet toegestaan;
c. maximum bruto vloeroppervlak totaal: 11.025 m²;
d. voor wonen geldt:
    1. maximum bruto vloeroppervlak 4.550 m²;
    2. maximum aantal woonruimten vrije sector: 12% ;
    3. minimum aantal woonruimten middeldure huur met een minimum gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning: 88%;
    4. situering: uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag;
    5. het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
    6. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan;
    7. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woonruimte maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 30 m2;
e. voor kantoren geldt :
    1. situering:
        i. kantoren mogen uitsluitend in de eerste vier bouwlagen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4';
        ii. kantoren mogen uitsluitend in de eerste zes bouwlagen worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5'.
    2. maximum bruto vloeroppervlak: 6.475 m².

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 3.5 sub d onder 5 afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 sub d onder 6. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 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 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. 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;
    3. 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 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
b. Het is verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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.

6.2 Verboden gebruik

a. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 6.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
    1. inrichtingen als aangewezen in onderdeel D van bijlage I van het Besluit Omgevingsrecht;
    2. inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;
    3. een telefoneerinrichting / belhuis / internetcafé;
    4. een automatenhal;
    5. een seksinrichting of prostitutiebedrijf;
    6. een smartshop of grow shop;
    7. een geldwisselkantoor;
    8. een massagesalon;
    9. short stay;
    10. detailhandel in volumineuze goederen;
    11. opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
    12. opslag en/of verkooppunt van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
    13. 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.
    14. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen en objecten.

6.3 Parkeren

a. Voor de in het plan begrepen gronden en bebouwing gelden ten aanzien van parkeren de volgende bepalingen:
    1. Voor parkeren geldt dat ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn bedoeld en uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van de zich in het plangebied te vestigen functies als bedoeld in lid 3.1 en de bezoekers daarvan;
    2. Maximum aantal parkeerplaatsen: 46.
    3. Maximum aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de functie kantoor: 26.
    4. 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.
    5. 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.

6. Het bepaalde in lid 6.3 sub a onder 4 is niet van toepassing op parkeerplaatsen ten behoeve van kort parkeren in de vorm van wegbrengen en ophalen en taxistandplaatsen.
7. 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;
8. 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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken , zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen voor:

a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 20 m²;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, windhinder beperkende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken, mits hiertoe niet meer dan 5% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
c. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter 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 bedraagt dan 1 meter;
d. het overschrijden van de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van:
    1. hijsinrichtingen, trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen, zonneboilers, schoorstenen, andere vergelijkbare bouwwerken en ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn;
    2. liftinstallaties en dakopbouwen, 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 overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter vanaf de derde bouwlaag ten behoeve van luifels, erkers en balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
f. het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen ter hoogte van de tweede bouwlaag met ten hoogste 1,20 meter ten behoeve van luifels, balkons en erkers.
g. 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:
        i. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel als bedoeld in 1.13;
        ii. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch rapport moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 1.42;

2. Burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregel als bedoeld in 1.13 of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.42;
3. Indien de beleidsregel als bedoeld in 1.13 wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 8 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 3.3 is de volgende procedure van toepassing:

a. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken 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. In de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren.
d. Belanghebbenden kunnen bij Burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over de ontwerp naar voren brengen.
e. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 9 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 dit bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas Parnas Fred. Roeskestraat 55 partiële herziening