Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.K2303BPGST-VG01
Datum print	16 Mei 2024
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 14

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **15**

Artikel 3 Gemengd - 1 15
Artikel 4 Gemengd - 2 18
Artikel 5 Groen 22
Artikel 6 Verkeer 24
Artikel 7 Water 25
Artikel 8 Leiding - Riool 26
Artikel 9 Waarde - Archeologie 27
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering 29

Hoofdstuk3 Algemene regels **30**

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel 31
Artikel 13 Algemene bouwregels 32
Artikel 14 Algemene gebruiksregels 33
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels 34
Artikel 16 Algemene procedureregels 35
Artikel 17 Overige regels 36

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels **37**

Artikel 18 Overgangsrecht 37
Artikel 19 Slotregel 38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2303BPGST-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 archeologisch rapport

Rapport, zoals bedoeld in artikel 39, tweede lid, van de Monumentenwet 1988, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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**.**

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

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

1.10 bed & breakfast

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

1.11 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.

1.12 beperkt kwetsbaar object

Beperkt kwetsbaar object, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.13 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.14 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 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.

1.21 bovengronds

Boven maaiveld.

1.22 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, technische ruimten, bergingen etcetera.

1.23 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.24 culturele voorzieningen

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

1.25 dakterras

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

1.26 darkstore

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,

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

1.30 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.31 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor expositie en verkoop van kunstwerken.

1.32 gebouw

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

1.33 geldwisselkantoor

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

1.34 geluidgevoelige 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.

1.35 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies 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).

1.36 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.

1.37 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), uitsluitend voor zover deze nog niet aanwezig dan wel vergund waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

1.38 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.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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 de bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.42 horeca van categorie 4a

Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder categorieën horeca van categorie 3 of horeca van categorie 1. 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 de brutovloeroppervlakte van de horecazaak.

1.43 horeca van categorie 4b

Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie I) zoals sandwiches en ijswaren, waaronder in elk geval begrepen: koffie/theehuizen, juicebars en ijssalons.

1.44 huishouden

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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 kwetsbaar object

Kwetsbaar object, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.49 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte terrein.

1.50 maatschappelijke dienstverlening

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

1.51 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.

1.52 omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze luidde op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

1.53 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.54 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.

1.55 peil

Bij bovengrondse bouwwerken het N.A.P., tenzij anders in de planregels aangegeven.

Bij kelders:

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

1.56 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2303BPGST-VG01, van de gemeente Amsterdam.

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 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.

1.61 short stay

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

1.62 smartshop

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

1.63 staat van Inrichtingen

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

1.64 stille zijde

Een gevel of geveldeel met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder en voor geluidsbronnen waarop de Wet milieubeheer van toepassing is een geluidsbelasting in de nachtperiode van maximaal 40 dBA.

1.65 verbeelding

Verbeelding van het bestemmingsplan 'Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2303BPGST-VG01, van de gemeente Amsterdam.

1.66 waterstaatkundige werken

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

1.67 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.

1.68 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.69 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.

1.70 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 het 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 voor bovengrondse bouwwerken tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, inclusief ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwlaag

vanaf bovenkant vloer tot aan bovenkant bovenliggende vloer of, bij de bovenste bouwlaag, bovenkant dakconstructie.

2.4 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.

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede daarbij behorende:

c. gebouwde en ongebouwde (brom)fietsvoorzieningen;
d. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
e. speel- en sportvoorzieningen;
f. (dak)tuinen en erven;
g. groenvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. warmte- en koudeopslag;
j. waterberging, waterlopen en waterpartijen;
k. civieltechnische- en waterbouwkundige kunstwerken.

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 inachtneming van de volgende bepalingen.

3.2.2 Bouwregels voor gebouwen

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.
b. Maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding staat aangegeven.
c. Maximum brutovloeroppervlakte (bvo) voor bovengrondse gebouwen: 9.000 m^2.
d. Uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is het toegestaan om ten dienste van onderwijsvoorzieningen een gymzaal te bouwen vanaf de derde bouwlaag tot een bouwhoogte van 20 meter.
e. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dienen de eerste twee bovengrondse bouwlagen onbebouwd te blijven.
f. Voor nieuwe gebouwen geldt dat daken, waar niet voorzien van zonnepanelen, voor het resterende dakdeel minimaal 30% van het betreffende dakoppervlak dienen te worden voorzien van dakbegroeiing in een grondlaag van ten minste 10 centimeter.
g. Het bepaalde in Artikel 13 Algemene bouwregels dient in acht te worden genomen.

3.2.3 Specifieke bouwregels voor geluid

a. Gebouwen dienen, voor zover gebruikt voor een geluidgevoelige functie, ter plaatse van die geluidgevoelige functie aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak vanaf een hoogte van 27,5 meter te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies.
b. Woonruimten mogen uitsluitend worden gebouwd indien tijdens de activiteiten die binnen de reguliere bedrijfssituatie van het Olympisch Stadion vallen, in de verblijfsruimten van de te bouwen

woonruimten een langtijdgemiddelde etmaalwaarde van 35 dB(A) en een maximale etmaalwaarde van 55 dB (A) wordt gewaarborgd. Hierbij dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting op de gevel zoals berekend in het geluidsrapport 'Olympisch Stadion; aanvulling invloed op woningbouw ontwikkellocatie Zuidas Verdi Noordzone IJsbaanpad' (referentie: 07126-53751-14v9, bijlage 7).

c. Woonruimten mogen uitsluitend worden gebouwd indien tijdens de activiteiten die binnen de incidentele bedrijfssituatie van het Olympisch Stadion vallen, in de verblijfsruimten van de te bouwen woonruimten een geluidniveau van maximaal 50 dB(A) in de dag- en avondperiode (van 7.00 tot 23.00 uur) wordt gewaarborgd. Hierbij dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting op de gevel zoals berekend in het geluidsrapport 'Olympisch Stadion; aanvulling invloed op woningbouw ontwikkellocatie Zuidas Verdi Noordzone IJsbaanpad' (referentie: 07126-53751-14v9, bijlage 7).
d. Elke woonruimte als bedoeld in lid 1.69 dient een stille zijde te hebben.

3.2.4 Overige specifieke bouwregels

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat tijdens de sporttrainingen in het Olympisch Stadion, zoals beschreven in het lichtrapport van 2 januari 2024, ref. 07126-58811-03v2, bijlage 10 binnen de woonruimten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in de NSVV Richtlijn Lichthinder waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied valt binnen omgevingszone E4. Indien de NSVV Richtlijn Lichthinder wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er geen onaanvaardbare winddruk ontstaat op het (tribune)dak van het Olympisch Stadion. Indien uit onderzoek volgt dat maatregelen nodig zijn tegen het ontstaan van onaanvaardbare winddruk op het (tribune)dak van het Olympisch Stadion, dan moet worden aangetoond dat de maatregelen uitvoerbaar zijn, alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.
c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen fiets en scooter of diens rechtsopvolgers.

3.2.5 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 3 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.3, onder a, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel wordt voldaan aan voor die gevel vastgestelde hogere waarden.
b. lid 3.2.3, onder b, om voor het bepalen of het geluidsniveau binnen de verblijfsruimten van woonruimten maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, uit te gaan van een lagere geluidsbelasting op de gevel, indien kan worden aangetoond dat de berekende geluidsbelasting op de gevel lager is dan de berekende geluidsbelasting in het in lid 3.2.3, onder b genoemde geluidsrapport.
c. lid 3.2.3, onder c, om voor het bepalen of het geluidsniveau binnen de verblijfsruimten van woonruimten maximaal 50 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt, uit te gaan van een lagere

geluidsbelasting op de gevel, indien kan worden aangetoond dat de berekende geluidsbelasting op de gevel lager is dan de berekende geluidsbelasting in het in lid 3.2.3, onder c genoemde geluidsrapport.

3.4 Gebruiksregels

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

a. Voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woonruimte maximaal 30% van het brutovloeroppervlak mag worden gebruikt met een maximum van 30 m^2.
b. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
c. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.
d. De functie genoemd onder lid 3.1, onder b, is uitsluitend toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag met uitzondering van de gymzaal als bedoeld in lid 3.2.2, onder d.
e. Geluidgevoelige functies zijn uitsluitend toegestaan indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 3.2.3.
f. Het bepaalde in Artikel 14 Algemene gebruiksregels dient in acht te worden genomen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 3.4, onder b, 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 3.4, onder c. 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.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
b. kantoor;
c. maatschappelijke dienstverlening;
d. consumentverzorgende dienstverlening;
e. zakelijke dienstverlening;
f. culturele voorzieningen;
g. recreatieve- en sportvoorzieningen;
h. detailhandel;
i. horeca categorie 3;
j. horeca categorie 4a en 4b;
k. bedrijven;

alsmede daarbij behorende:

l. gebouwde autoparkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
m. gebouwde en ongebouwde (brom)fietsparkeervoorzieningen;
n. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
o. (dak)tuinen en erven;
p. groenvoorzieningen;
q. nutsvoorzieningen;
r. warmte- en koudeopslag;
s. waterberging, waterlopen en waterpartijen;
t. civieltechnische- en waterbouwkundige kunstwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 Bouwregels voor gebouwen

a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd.
b. Maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding maximum bouwhoogte (m) op de verbeelding staat aangegeven.
c. Totaal maximum brutovloeroppervlakte (bvo) voor bovengrondse gebouwen: 37.520 m^2.
d. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' dienen de eerste drie bouwlagen onbebouwd te blijven.
e. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' dienen de eerste twee bouwlagen onbebouwd te blijven.
f. Gebouwde autoparkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' en in één ondergrondse bouwlaag.
g. Voor gebouwde autoparkeervoorzieningen gelden de volgende eisen:
    1. Gebouwde autoparkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, zijn alleen binnen het bestemmingsvlak toegestaan;

2. Gebouwde autoparkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, moeten inpandig zijn en niet in de lengterichting aan een gevel gepositioneerd;
3. Hellingbanen hebben een vlakstand van tenminste 5,0 meter lang met een helling van maximaal 3%.

h. Voor nieuwe gebouwen geldt dat daken, waar niet voorzien van zonnepanelen, voor het resterende dakdeel minimaal 30% van het betreffende dakoppervlak dienen te worden voorzien van dakbegroeiing in een grondlaag van ten minste 10 centimeter.
i. Het bepaalde in Artikel 13 Algemene bouwregels dient in acht te worden genomen.

4.2.3 Specifieke bouwregels voor geluid

a. Voor het meest westelijke bestemmingsvlak 'Gemengd-2' geldt dat gebouwen, voor zover gebruikt voor een geluidgevoelige functie, ter plaatse van die geluidgevoelige functie aan de zuidzijde vanaf een hoogte van 34 meter dienen te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies.
b. Woonruimten mogen uitsluitend worden gebouwd indien tijdens de activiteiten die binnen de reguliere bedrijfssituatie van het Olympisch Stadion vallen, in de verblijfsruimten van de te bouwen woonruimten een langtijdgemiddelde etmaalwaarde van 35 dB(A) en een maximaal etmaalwaarde van 55 dB (A) wordt gewaarborgd. Hierbij dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting op de gevel zoals berekend in het geluidsrapport 'Olympisch Stadion; aanvulling invloed op woningbouw ontwikkellocatie Zuidas Verdi Noordzone IJsbaanpad' (referentie: 07126-53751-14v9, bijlage 7)."
c. Woonruimten mogen uitsluitend worden gebouwd indien tijdens de activiteiten die binnen de incidentele bedrijfssituatie van het Olympisch Stadion vallen, in de verblijfsruimten van de te bouwen woonruimten een geluidniveau van maximaal 50 dB(A) in de dag- en avondperiode (van 7.00 tot 23.00 uur) wordt gewaarborgd. Hierbij dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting op de gevel zoals berekend in het geluidsrapport 'Olympisch Stadion; aanvulling invloed op woningbouw ontwikkellocatie Zuidas Verdi Noordzone IJsbaanpad' (referentie: 07126-53751-14v9, bijlage 7)."
d. Elke woonruimte als bedoeld in lid 1.69 dient een stille zijde te hebben.

4.2.4 Overige specifieke bouwregels

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat tijdens de sporttrainingen van het Olympisch Stadion, zoals beschreven in het lichtrapport van 2 januari 2024, ref. 07126-58811-03v2, bijlage 10, binnen de woonruimten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in de NSVV Richtlijn Lichthinder waarbij het uitgangspunt is dat het plangebied valt binnen omgevingszone E4. Indien de NSVV Richtlijn Lichthinder wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.
b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er geen onaanvaardbare winddruk ontstaat op het (tribune)dak van het Olympisch Stadion. Indien uit onderzoek volgt dat maatregelen nodig zijn tegen het ontstaan van onaanvaardbare winddruk op het (tribune)dak van het Olympisch Stadion, dan moet worden aangetoond dat de maatregelen uitvoerbaar zijn, alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend.
c. Een omgevingsvergunning voor het bouwen 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, of diens rechtsopvolgers
d. In afwijking van het bepaalde onder lid 4.2.4, onder c gelden de volgende maximum aantal autoparkeerplaatsen:
    1. Voor de functie kantoor: 68 parkeerplaatsen;

2. Voor overige functies: 82 parkeerplaatsen.

e. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn vastgelegd in de Nota parkeernormen fiets en scooter, of diens rechtsopvolgers.

4.2.5 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

a. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 3 meter;
b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

4.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.3, onder a, voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel wordt voldaan aan voor die gevel vastgestelde hogere waarden.
b. lid 4.2.3, onder b, om voor het bepalen of het geluidsniveau binnen de verblijfsruimten van woonruimten maximaal 35 dB(A) etmaalwaarde bedraagt, uit te gaan van een lagere geluidsbelasting op de gevel, indien kan worden aangetoond dat de berekende geluidsbelasting op de gevel lager is dan de berekende geluidsbelasting in het in lid 4.2.3, onder b genoemde geluidsrapport.
c. lid 4.2.3, onder c, om voor het bepalen of het geluidsniveau binnen de verblijfsruimten van woonruimten maximaal 50 dB(A) in de dag- en avondperiode bedraagt, uit te gaan van een lagere geluidsbelasting op de gevel, indien kan worden aangetoond dat de berekende geluidsbelasting op de gevel lager is dan de berekende geluidsbelasting in het in lid 4.2.3, onder c genoemde geluidsrapport.

4.4 Gebruiksregels

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

4.4.1 Algemene gebruiksregels

a. Geluidgevoelige functies zijn uitsluitend toegestaan binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - 2’ en indien toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 4.2.3.
b. Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn niet toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1'.
c. 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.
d. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan.
e. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.
f. Detailhandel is uitsluitend toegestaan voor zover het detailhandel in dagelijkse goederen betreft.
g. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie 1 en 2 in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen.
h. Het bepaalde in Artikel 14 Algemene gebruiksregels dient in acht te worden genomen.

4.4.2 Specifieke gebruiksregels

a. De eerste twee bouwlagen binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van gemengd - 2’ mogen uitsluitend worden gebruikt voor de onder lid 4.1, onder b t/m k genoemde functies.
b. Voor de bestemming ‘Gemengd – 2’ geldt:

1. Maximum brutovloeroppervlak kantoren: 18.000 m², waarvan maximaal 17.000 m2 binnen de functieaanduiding 'specifiek vorm van gemengd - 1'.
2. Maximum aantal vestigingen detailhandel: 1, met een maximum brutovloeroppervlak van 375 m².
3. Maximum brutovloeroppervlak horeca categorie 3, 4a en 4b gezamenlijk: 1.000 m².
4. Minimum brutovloeroppervlak maatschappelijke dienstverlening en culturele voorzieningen gezamenlijk: 2.000 m².
5. Voor maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een kinderdagverblijf geldt een minimum brutovloeroppervlak van 500 m².

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in lid 4.4.1 onder d, 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 4.4.1. onder e. 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.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en fietspaden;
c. ontsluiting van gebouwen;
d. nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
e. ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
f. tuinen en erven;
g. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
h. buitenruimte behorende bij een kinderdagverblijf,

met de daarbij behorende:

i. speel- en sportvoorzieningen;
j. kunstobjecten;
k. straatmeubilair
l. in- en uitritten;
m. waterberging, waterlopen en waterpartijen;
n. civieltechnische- en waterbouwkundige kunstwerken (waaronder bruggen);
o. warmte- en koudeopslag.

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.

5.2.1 Bouwregels voor gebouwen

a. Bovengronds zijn geen gebouwen toegestaan.
b. In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1, onder a is ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een gebouw met een maximum bouwhoogte van 3,5 meter, gemeten vanaf maaiveld toegestaan.
c. Gebouwde autoparkeervoorzieningen zijn, met uitzondering van in- en uitritten, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en in één ondergrondse bouwlaag.

5.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter, gemeten vanaf maaiveld.
b. In afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, onder a, geldt:
    1. voor hekwerken, erafscheidingen en andere daarmee vergelijkbare bouwwerken een maximum bouwhoogte van 1,2 meter,
    2. dat één kunstobject is toegestaan met een maximum bouwhoogte van 10 meter.
c. Hekwerken, erfafscheidingen of andere daarmee vergelijkbare bouwwerken die de doorgang tussen het IJsbaanpad en de Stadiongracht verslechteren zijn niet toegestaan.
d. Ter plaatse van de aanduiding 'brug' dient een waterloop met een minimumbreedte van 10 meter in stand te worden gehouden.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en vormgeving van bouwwerken.

5.4 Gebruiksregels

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

a. Buitenruimten ten behoeve van kinderdagverblijfvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan aangrenzend aan de kinderdagverblijfvoorziening, met een maximum oppervlakte van 250 m^2.
b. De nutsvoorziening bedoeld onder artikel 5.1 sub d, is uitsluitend toegestaan in de vorm van een gasdrukmeet- en regelstation.
c. In- en uitritten ten behoeve van parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen een afstand van 70 meter vanaf de bestemmingsplangrens aan de zijde van de Amstelveenseweg.
d. In afwijking van lid 5.4, onder c, zijn voor de eerste tien jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan in- en uitritten ten behoeve van parkeervoorzieningen toegestaan binnen een afstand van 30 meter vanaf de bestemmingsplangrens aan de zijde van de Amstelveenseweg.
e. Het bepaalde in Artikel 14 Algemene gebruiksregels dient in acht te worden genomen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen;
b. voet- en fietspaden;
c. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten;
d. ongebouwde (fiets)parkeervoorzieningen;
e. in- en uitritten;
f. nutsvoorzieningen;
g. civieltechnische- en waterbouwkundige kunstwerken;
h. groenvoorzieningen;
i. warmte- en koudeopslag;
j. waterberging, 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 8 meter, gemeten vanaf maaiveld.

6.3 Gebruiksregels

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

a. Rijwegen voor autoverkeer zijn uitsluitend toegestaan voor zover het betreft rijwegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.
b. Het bepaalde in Artikel 14 Algemene gebruiksregels dient in acht te worden genomen.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
b. groenvoorzieningen;
c. civieltechnische- en waterbouwkundige kunstwerken.

7.2 Bouwregels

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

7.3 Gebruiksregels

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

a. Het bepaalde in Artikel 14 Algemene gebruiksregels dient in acht te worden genomen.

Artikel 8 Leiding - Riool

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

1. het transport van afvalwater via een rioolwatertransportleiding;
2. de bescherming, het beheer en het onderhoud van deze leiding.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
b. De bestemming 'Waarde – Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor zover met betrekking tot de in lid 9.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen.
b. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m^2 of een kleinere diepte dan 2,50 m onder maaiveld;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming van de in lid 9.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 9.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, van het bevoegd gezag (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 1,20 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
    2. het aanbrengen van drainage;
    3. het aanleggen en verbreden van wateren;
    4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 9.1 niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
   1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m^2 of een kleinere diepte dan 1,20 m onder maaiveld;
   2. die het normale onderhoud betreft;
   3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende beschermingszones.
b. De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone 2

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in lid 1.39.

11.1.2 Bouwregels

Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone- 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning verlenen om in afwijking van het bepaalde in lid 11.1.2 een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
b. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m^2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel als bedoeld in artikel 1.11;
    2. 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 onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in lid 11.1.1.
c. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in lid 11.1.1.
d. indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

11.2 Veiligheidszone - gas

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Veiligheidszone – gas 1' en 'Veiligheidszone-gas 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van het aanwezige gasdrukmeet- en regelstation.

11.2.2 Gebruiksregels

1. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gas 1' zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gas 2' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Bouwregels voor bouwwerken

a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
   1. 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;
   2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, luifels, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 9 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg dan wel boven een rijwielpad of voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.
   3. architectonisch geïntegreerde gebouwmaatregelen aan en op de gevel die dienen ter reductie van het geluid op de gevel, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
   4. obstakellichten op de hoekpunten van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
   5. dakterrassen, groene daken, dakranden, hekwerken en balustrades mits de overschrijding van de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,2 meter.
b. Het is toegestaan, mits terugliggend onder een hoek van 45 graden ten opzichte van de gevel, de in dit bestemmingsplan aangegeven bouwhoogten te overschrijden ten behoeve van:
   1. lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonnepanelen, installaties ten behoeve van duurzame energieopwekking, bewassingsinstallaties, hijsinrichtingen, hekwerken, dakopbouwen en vergelijkbare onderdelen met ten hoogste 3 meter;
   2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten en daarmee vergelijkbare onderdelen met ten hoogste 5 meter;
c. Ongeacht het bepaalde in lid 13.1 sub a en sub b, dient de maximum bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol te allen tijde in acht te worden genomen.

13.2 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 windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan (de constructie van) bouwplannen met betrekking tot het beperken van trillingshinder als gevolg van het treinverkeer op de geprojecteerde bebouwing. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar trillingen als gevolg van het bestaande treinverkeer aan hen te overleggen.
c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot het beperken van lichthinder als gevolg van rondomliggende bedrijven en inrichtingen op de geprojecteerde bebouwing. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van de initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar te treffen maatregelen tegen bestaande lichthinder aan hen te overleggen.
d. 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 de situering van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
   1. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
   2. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van short stay, automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren, smartshops, internetcafés en darkstores;
   3. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten.

b. Autoparkeerplaatsen die bestemd zijn voor andere functies dan kantoor mogen niet worden gebruikt door gebruikers van kantoren.

c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op het kort parkeren in de vorm van op- en afhalen en taxistandplaatsen.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1. onder g, en het gebruik van gronden en gebouwen toestaan ten behoeve van een functie die:
   1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
   2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

b. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:
   1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen kunnen worden toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld, en een maximale brutovloeroppervlakte van 25 m²;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken worden toegestaan, mits hiertoe niet meer dan 5% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
   3. geringe afwijkingen worden toegestaan 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.

c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 14, onder a, voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
   1. het woon- en leefklimaat;
   2. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
   3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in lid 5.3 , 9.3 en 13.2 de volgende regels in acht:

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

Artikel 17 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwen

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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerkals bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Verdi Noordzone IJsbaanpad

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	**MER-Verdi Zuidas, 2 september 2019**
Bijlage 2	**Projectnota Verdi, 2 juli 2019**
Bijlage 3	**Investeringsnota Deelplan 1 Verdi, 19 september 2019**
Bijlage 4	**Stedenbouwkundig toetsingskader Kavels 1-3, november 2021**
Bijlage 5	**Ontwerpbesluit hogere geluidwaarden, 9 oktober 2023**
Bijlage 6	**Onderzoek stemgeluid horecaterrassen, 8 juni 2022**
Bijlage 7	**Stemgeluid school en kinderdagverblijf, 30 maart 2022**
Bijlage 8	**Omgevingsgeluid, 22 april 2022**
Bijlage 9	**Akoestischonderzoek Invloed woningbouw op Olympisch Stadion, 5 oktober 2023**
Bijlage 10	**Aanvullend ecologisch onderzoek Verdi, 18 februari 2020**
Bijlage 11	**Lichthinderonderzoek, 30 april 2021**
Bijlage 12	**Advies lichthinder, 13 april 2022**
Bijlage 13	**Vleermuisonderzoek, 11 oktober 2023**
Bijlage 14	**Windhinderonderzoek Verdi, 1 juli 2020**
Bijlage 15	**Windhinderonderzoek Kavel 1, 26 januari 2023**
Bijlage 16	**Stikstofonderzoek Verdi, 21 september 2023**
Bijlage 17	**Risicoanalyse Kavels 1-3, 1 juli 2022**
Bijlage 18	**Risicoanalyse Kavel 4, 4 oktober 2023**
Bijlage 19	**Windtunnelmetingen Olympisch Stadion, 11 november 2022**
Bijlage 20	**Natuurtoets Verdi, 3 oktober 2023**
Bijlage 21	**Natuuronderzoek Verdi, 8 juli 2019**
Bijlage 22	**Luchtkwaliteit Verdi, 28 juni 2019**
Bijlage 23	**Luchtkwaliteit Verdi, 8 juni 2020**
Bijlage 24	**Bezonningsstudie, juni 2023**