

## Bestemmingsplan Zuidas-Strawinsky Zuidzijde



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam  
Ruimte en Duurzaamheid  
Zuidas-Strawinsky Zuidzijde

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01

Datum print 3 Augustus 2017

Planstatus vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Gemengd - 1	13
Artikel 4	Gemengd - 2	16
Artikel 5	Verkeer - 1	18
Artikel 6	Verkeer - 2	20
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	21
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene bouwregels	23
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Overige regels	26
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs-en slotregels</b>	<b>27</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	27
Artikel 14	Slotregel	28



# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

Het bestemmingsplan 'Zuidas-Strawinsky Zuidzijde' met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1409BPGST-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 verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6        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.

#### **1.7        bebouwing**

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

#### **1.8        bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.9        bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.10    bouwen**

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

### **1.11 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.12 bouwlaag**

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

### **1.13 bouwvlak**

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

### **1.14 bouwwerk**

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

### **1.15 brutovloeroppervlakte (bvo)**

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

### **1.16 consumentverzorgende dienstverlening**

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

### **1.17 culturele voorzieningen**

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

### **1.18 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.

### **1.19 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.

### **1.20 eerste bouwlaag**

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

### **1.21 extended stay**

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

### **1.22 gebouw**

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

### **1.23 geluidgevoelige functie**

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

### **1.24 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit**

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen).

### **1.25 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.

### **1.26 horeca II**

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

### **1.27 horeca III**

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

### **1.28 horeca IV**

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

### **1.29 horeca V**

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies), niet zijnde short stay of extended stay.

### **1.30 internetcafé**

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).



### **1.31 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.

### **1.32 logies**

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

### **1.33 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte terrein aan de zijde van de Beethovenstraat en Zuidplein zijnde een hoogte van 0,7 +N.A.P.

### **1.34 maatschappelijke dienstverlening**

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

### **1.35 nutsvoorziening**

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

### **1.36 onderdoorgang**

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht. De onderdoorgangshoogte bedraagt ten minste de ter plaatse voorgeschreven minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag.

### **1.37 ondergronds**

Geheel gelegen onder maaiveld.

### **1.38 openbare ruimte**

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

### **1.39 park & ride**

Een parkeervoorziening in de nabijheid van een halte of een station die bedoeld is voor automobilisten die vervolgens met het openbaar vervoer verder reizen.

#### **1.40 peil**

Onder het peil wordt verstaan: het N.A.P. (0,00).

#### **1.41 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Zuidas-Strawinsky Zuidzijde'.

#### **1.42 prostitutie**

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

#### **1.43 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.44 rijstrook**

Weggedeelte, waaronder mede begrepen een trambaan, tussen twee lijnen met een breedte geschikt voor een motorvoertuig.

#### **1.45 seksinrichting**

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

#### **1.46 shortstay**

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

#### **1.47 telefooninrichting / 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.

#### **1.48 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.

#### **1.49 verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan.

**1.50 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.

**1.51 wereldhandelscentrum**

Een op het internationaal bedrijfsleven gericht complex van kantoren en bedrijfsruimten, met daarbij behorende ondersteunende voorzieningen zoals detailhandel, dienstverlening, horeca II tot en met V, culturele voorzieningen en vergader- en congresvoorzieningen.

**1.52 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

**1.53 zakelijke dienstverlening**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      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 op de plankaart voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wereldhandelscentrum;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage',
- c. verkeerskundige ontsluiting van de parkeervoorzieningen.
- d. (in pandige) fietsenstalling;

met daarbij behorende

- e. voet- en fietspaden;
- f. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten, inclusief terrassen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

#### 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 bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
  2. maximum brutovloeroppervlak: 176.300 m<sup>2</sup>, exclusief gebouwde parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
  3. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' een gevarieerde bouwhoogte is toegestaan. Deze gevarieerde bouwhoogte wordt bepaald door de denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanuit de zuidelijke grens van de specifieke aanduiding waar de bouwhoogte niet meer dan 80 meter mag bedragen naar de noordelijke grens van deze aanduiding waar een maximum bouwhoogte 71,4 meter geldt. De gevarieerde bouwhoogte mag niet boven die denkbeeldige lijn uitkomen;
  4. voor de eerste bouwlaag gelden ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de volgende bepalingen:
    - de onderdoorgang dient in acht te worden genomen, dit betekent dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geen bebouwing, waaronder tevens wordt begrepen ondersteuningsconstructies in de vorm van pilaren, kolommen en dergelijke mag worden opgericht, met uitzondering van één pilaar op de hoek Beethovenstraat - Strawinskylaan;
    - de hoogte aan de zijde van het Zuidplein en Van Beinumstraat bedraagt minimaal 8 meter, gezien vanaf maaiveld;
    - de hoogte aan de zijde van de Beethovenstraat bedraagt minimaal 6 meter, met dien verstande dat de hoogte voor minimaal 30% van de lengte van de aanduiding minimaal 9,5 meter bedraagt, gezien vanaf maaiveld;
    - de hoogte aan de zijde van de Strawinskylaan bedraagt minimaal een passende hoogte, gezien vanaf de afgewerkte openbare ruimte van de Strawinskylaan;
    - aan de zijde van de Strawinskylaan geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' de bovenkant van de bovenste bouwlaag van de parkeergarage op passende wijze wordt aangesloten op de afgewerkte openbare ruimte van de Strawinskylaan;
  5. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 is vanaf een hoogte van 8 meter is een overschrijding van de bouwgrens toegestaan ten behoeve van luifels en daarmee vergelijkbare

- ondergeschikte bouwonderdelen aan de gevel tot een maximum overschrijding van 7,5 meter op een hoogte van 45 meter;
- b. Ondergrondse gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht met een maximum bouwdiepte van twee ondergrondse bouwlagen vanaf maaiveld.
  - c. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze ondergronds en op de eerste bouwlaag zijn toegestaan met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen op de eerste bouwlaag zijn gesitueerd op een afstand van 8 meter vanaf de bestemmingsgrens, met uitzondering van de bestemmingsgrens aan zijde van de Strawinskylaan. De maximum bouwdiepte is twee ondergrondse bouwlagen, bezien vanaf maaiveld.
  - d. Voor gebouwde fietsenstallingen gelden de volgende bepalingen:
    1. aan de oostzijde van het bestemmingsvlak is een in pandige gebouwde fietsenstalling op de eerste bouwlaag toegestaan;
    2. aan zowel de oost- als de westzijde van het bestemmingsvlak 'Verkeer - 2' is een ondergrondse fietsenstalling toegestaan.
  - e. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld.

### **3.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit daartoe aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen ten aanzien van de situering en afmetingen.
- b. 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.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.
- d. 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 van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

Bij de toepassing van de nadere eisen regeling wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. de verkeerssituatie ter plaatse;
2. stedenbouwkundig profiel;
3. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Voor het totale programma als bedoeld voor de functies genoemd in lid 3.1 onder a. geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 176.300 m<sup>2</sup>.
- b. Voor de bij het wereldhandelscentrum behorende voorzieningen zoals bedoeld in lid 1.51 gelden voorts de volgende bepalingen:
  1. detailhandel: uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag, met een maximum brutovloeroppervlak van 4.500 m<sup>2</sup> en een maximum brutovloeroppervlak per vestiging van 400 m<sup>2</sup>;

2. horeca II: uitsluitend op de bovenste twee bouwlagen, met een maximum brutovloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
  3. horeca III en IV:
    - op de eerste en tweede bouwlaag: een maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m<sup>2</sup>;
    - op de bovenste twee bouwlagen: een maximum bruto vloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
  4. horeca V: maximum brutovloeroppervlak van 6.000 m<sup>2</sup> met dien verstande dat tijdelijk een maximum brutovloeroppervlak van 9.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van een tweede hotel is toegestaan, waarbij na een periode van maximaal twee jaren na het in gebruik nemen van het tweede hotel het gebruik van meer dan één hotel boven een brutovloeroppervlak van 6.000 m<sup>2</sup> niet is toegestaan.
  5. voor de overige ondersteunde voorzieningen geldt dat deze qua aard, omvang en gebruik ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie 'wereldhandelscentrum'.
  6. aan de zijde van de Beethovenstraat wordt op de eerste bouwlaag ten minste een brutovloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup> gerealiseerd ten behoeve van de publieksaantrekkende voorzieningen zoals detailhandel, dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca III en IV.
- c. Met betrekking tot parkeren geldt dat het gezamenlijk maximum aantal parkeerplaatsen binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd - 1' en de aan die bestemming grenzende gronden binnen het bestemmingsvlakken 'Verkeer - 1' en 'Verkeer - 2' 1.200 bedraagt, waarvan minimaal 200 parkeerplaatsen worden gebruikt ten behoeve van park & ride doeleinden.
- d. Met betrekking tot fietsenstallingen gelden de volgende bepalingen:
1. het aantal fietsenstallingsplaatsen aan de oostzijde van het bestemmingsvlak bedraagt minimaal 981;
  2. het aantal 'Kempen' fietsenstallingsplaatsen op maaiveld bedraagt minimaal 89;
  3. het gezamenlijk aantal ondergrondse fietsenstallingsplaatsen in het bestemmingsvlak 'Verkeer - 2' en ten oosten en ten westen daarvan in bestemmingsvlak 'Gemengd - 1' bedraagt minimaal 2.400.
- e. Voor zover onder de in artikel 3.1 bedoelde bestemmingen tevens kunnen worden begrepen geluidgevoelige functies dan zijn deze niet toegestaan.

## **Artikel 4      Gemengd - 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- b. horeca V, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van de categorie 5';
- c. horeca II;
- d. horeca III en IV;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', inclusief de verkeerskundige ontsluiting ervan;
- i. inpandige fietsenstalling met bijbehorende toegangen;

met daarbij behorende

- j. voet- en fietspaden;
- k. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsruimten inclusief terrassen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen
- n. waterlopen en waterpartijen.

### **4.2      Bouwregels**

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

- a. Voor bovengrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd worden;
  2. maximum bouwhoogte: zoals ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' staat aangegeven;
  3. voor de eerste bouwlaag gelden de volgende bepalingen:
    - alle hoogtes worden gemeten vanaf maaiveld;
    - de hoogtes aan de zijde van de rijksweg A10 bedragen minimaal 7 meter,
    - de overige hoogtes bedragen minimaal 4,5 meter.
- b. Voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze ondergronds en op de eerste bouwlaag zijn toegestaan met dien verstande dat gebouwde parkeervoorzieningen op de eerste bouwlaag zijn gesitueerd op een afstand van 20 meter vanaf de zuidelijke bestemmingsgrens. De maximum bouwdiepte is twee ondergrondse bouwlagen, gezien vanaf maaiveld.
- c. Gebouwde fietsenstallingsplaatsen zijn uitsluitend inpandig op de eerste bouwlaag toegestaan.
- d. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf maaiveld.

### **4.3      Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit daartoe aanleiding geeft, nadere eisen stellen aan bouwplannen ten aanzien van de situering en afmetingen.
- b. 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.



- c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot ondergrondse bebouwing inhoudende dat maatregelen dienen te worden getroffen welke noodzakelijk zijn om grondwateroverlast te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een onderzoek naar de effecten op het grondwater aan hen te overleggen.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen meteen bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming van windhinder. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

Bij de toepassing van de nadere eisen regeling wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

1. de verkeerssituatie ter plaatse;
2. stedenbouwkundig profiel;
3. de bezonningssituatie op aangrenzende percelen;
4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Voor de functie kantoor als bedoeld in lid 4.1 onder a. geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 23.000 m<sup>2</sup>.
- b. Voor de functie horeca V als bedoeld in lid 4.1 onder b. geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 15.600 m<sup>2</sup>.
- c. Voor de functie horeca II als bedoeld in lid 4.1 onder c. geldt:
  1. een gezamenlijk minimum brutovloeroppervlak van 500 m<sup>2</sup>;
  2. een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>;
  3. situering: bovenste twee bouwlagen.
- d. Voor de overige publieksaantrekkende voorzieningen als bedoeld in lid 4.1 onder d. tot en met g. geldt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor':
    - een gezamenlijk minimum brutovloeroppervlak van 90 m<sup>2</sup>;
    - een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>;
    - situering: eerste bouwlaag.
  2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van de categorie V':
    - een gezamenlijk minimum brutovloeroppervlak van 210 m<sup>2</sup>;
    - een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 600 m<sup>2</sup>;
    - situering horeca: eerste bouwlaag en bovenste twee bouwlagen;
    - situering overige voorzieningen: eerste bouwlaag.
- e. Met betrekking tot parkeren gelden de volgende bepalingen:
  1. parkeren mag uitsluitend plaatsvinden in ondergrondse gebouwde parkeervoorzieningen
  2. met betrekking tot parkeren geldt dat het gezamenlijk maximum aantal parkeerplaatsen binnen de bestemmingen 'Gemengd - 2' en de aan die bestemming grenzende gronden binnen bestemming 'Verkeer - 1' 379 bedraagt.
- f. Het gezamenlijk aantal inpandige fietsstallingsplaatsen binnen het bestemmingsvlak 'Gemengd - 2' en de aan die bestemming grenzende gronden binnen het bestemmingsvlak 'Verkeer - 1', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' bedraagt minimaal 608.
- g. Voor zover onder de in artikel 4.1 bedoelde bestemmingen tevens kunnen worden begrepen geluidgevoelige functies en gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, dan zijn deze niet toegestaan

## **Artikel 5 Verkeer - 1**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen, met:
  1. op de Strawinskylaan een maximum aantal rijstroken van vijf;
  2. op de Beethovenstraat een maximum aantal rijstroken van vier;
  3. op de Van Beinumstraat een maximum aantal rijstroken van vier.
- b. bermen
- c. tram- en busverkeer, inclusief halteren;
- d. ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage',
- e. gebouwde fietsenstalling met bijbehorende toegangen en hellingbanen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1'
- f. verkeerskundige ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, duikers, keermuren, trappen;
- i. verkeerskundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. laad- en losverkeer.

### **5.2 Bouwregels**

- a. Op de in lid 5.1 genoemde gronden mogen bovengronds uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximum bouwhoogte van 8 meter.
- b. Gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds en ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden opgericht met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. een maximum bouwdiepte van twee ondergrondse bouwlagen;
  2. de gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag aan de zijde van de Beethovenstraat bedraagt minimaal 1,5 meter
  3. de gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag aan de zijde van de Strawinskylaan heeft ten minste een passende afmeting ten opzichte van de aansluiting op de afgewerkte openbare ruimte;
  4. de gronddekking op de bovenkant van de bovenste ondergrondse bouwlaag aan de zijde van de Van Beinumstraat bedraagt minimaal 1 meter.
- c. Onverminderd het bepaalde in lid 5.2 onder b geldt dat gebouwde fietsenstallingsplaatsen in de onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1', zijn toegestaan. De bepaling ten aanzien van de minimale gronddekking op de bovenkant van de bovenste bouwlaag, ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding-1', is niet van toepassing.
- d. Binnen de in lid 5.1 genoemde gronden zijn voor zover het betreft de strook grenzend aan de bestemming Gemengd - 1 en daarmee verband houdende overkappingen toegestaan met een minimum bouwhoogte van 8 meter, en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 10 in acht dient te worden genomen.
- b. Met betrekking tot het maximum aantal parkeerplaatsen gelden de volgende bepalingen:
  1. aan de zijde van de Beethovenstraat en de Strawinskylaan is het bepaalde in lid 3.4 onder c van toepassing;

2. aan de zijde van de Van Beinumstraat is het bepaald in lid 4.4 onder e van toepassing.
- c. Met betrekking tot fietsenstallingsplaatsen is het bepaalde lid 4.4 onder f van toepassing, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal fietsenstallingsplaatsen minimaal 608 bedraagt.

## **Artikel 6 Verkeer - 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden;
- b. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen, duikers, keermuren, trappen;
- c. verkeerskundige voorzieningen;
- d. pleinen en overig verblijfsgebied, inclusief terrassen;
- e. openbare ruimte;
- f. waterlopen en waterpartijen.
- g. ondergrondse fietsenstalling met bijbehorende toegangen en hellingbanen en daaraan ondergeschikt: ondergrondse parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen

### **6.2 Bouwregels**

- a. Voor bovengrondse bouwwerken geldt dat op de in lid 6.1 genoemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en een entreegebouw voor de fietsenstalling mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 6 meter, gemeten vanaf maaiveld, met dien verstande dat:
  1. ten behoeve van het entreegebouw van de fietsenstalling een bouwwerk met een maximum bouwhoogte van 5 meter vanaf maaiveld en een bebouwd oppervlak van 250 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  2. binnen de in lid 6.1 genoemde gronden voor zover het betreft de strook grenzend aan de bestemming Gemengd - 1 en daarmee verband houdende overkappingen toegestaan met een minimum bouwhoogte van 8 meter, en een maximum bouwhoogte van 10 meter.
- b. Voor ondergrondse bouwwerken geldt dat een onderkeldering is toegestaan voor een ondergrondse fietsenstalling, een ondergrondse verbinding tussen beide aangrenzende ondergrondse parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeervoorziening, alsmede ten behoeve van laden en lossen, voetgangers- en fietsverbindingen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de in lid 6.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 10 in acht dient te worden genomen.
- b. Onder verboden verbruik wordt verstaan verkeersareaal ten behoeve van wegverkeer.
- c. Met betrekking tot fietsenstallingsplaatsen is het bepaalde in lid 3.4 onder d, sub 2 van toepassing, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal fietsenstallingsplaatsen minimaal 2.400 bedraagt.
- d. Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in lid 3.4 onder c overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat het totaal aantal parkeerplaatsen 1200 bedraagt, waarvan minimaal 200 voor park-and-ride doeleinden.

## **Artikel 7 Waterstaat - Waterkering**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

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

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 8          Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
  1. 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 0,5 meter;
  2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,2 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 6 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg danwel boven een rijwielpad, danwel boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.
- b. Het is in afwijking van artikel 2.2 niet toegestaan de in dit plan aangegeven maximale bouwhoogten te overschrijden ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen zoals hijsinrichtingen, lift- en glaswasinstallaties en andere ondergeschikte bouwonderdelen van gebouwen.

## **Artikel 10 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 automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis en geldwisselkantoren;



## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- en/of 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:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen worden toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter, en een maximale brutovloeroppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;
- b. 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;
- c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter.
- d. geringe afwijkingen wordt toegestaan van overschrijdingen van de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen ten behoeve van luifels en vinnen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter vanuit de gevel.

## **Artikel 12 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 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **13.2      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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan Zuidas-Strawinsky Zuidzijde.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

### **Bijlagen bij toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Uitvoeringsbesluit Strawinsky 30 maart 2017</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>MER Zuidas Flanken deel A</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>MER Zuidas Flanken deel B</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Verkeersstudie Zuidas 2011</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Actieplan weginfrastructuur</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Verkeersrapport 2013</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Verkeersonderzoek Zuidas 2014</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Rapportage verkeersonderzoek CRI en WTC</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Verkeersonderzoek Zuidas 2017</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid Zuidas, 11 januari 2010</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Rapportage externe veiligheid, 12 december 2016</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Watertoets Uitvoeringsbesluit Strawinsky</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Grondwatertoets bestemmingsplan Strawinsky Zuidzijde</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Quickscan natuur</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Windklimaatonderzoek WTC</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Windklimaatonderzoek 2Amsterdam (2Amsterdam)</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Pretoets een vvgb Lib Twintowers</b>
<b>Bijlage 18</b>	<b>Pretoets en vvgb Lib WTC</b>
<b>Bijlage 19</b>	<b>Archeologische bureau onderzoek</b>
<b>Bijlage 20</b>	<b>Cultuurhistorische verkenning</b>
<b>Bijlage 21</b>	<b>Nota van beantwoording zienswijzen</b>

### **Bijlagen bij regels**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Verbeelding NL.IMRO.0363.K1409BPGST-VG01</b>
------------------	---

