



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 8 juli 2021, NR. 185
DE RAADSGRIFFIER,

Bestemmingsplan Zuidas- Woonbuurt Ravel

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1901BPGST-OW01

Datum print 10 Mei 2021

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Regels over activiteiten en functies in de fysieke leefomgeving	15
Artikel 3 Gemengd	15
Artikel 4 Groen	24
Artikel 5 Water	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 7 Algemene bouwregels	29
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	30
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 10 Overige regels	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 11 Overgangsrecht	33
Artikel 12 Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 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.

1.2 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 aanduidingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.4 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken of herstellen of het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.5 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, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

Een in de regels of plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.8 bedrijf

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

1.9 bed & breakfast

Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;

1.10 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.K1901BPGST-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 binnenterrein

(Groene) ruimte gelegen boven maaiveld tussen de bebouwing om te verblijven, tuinieren, spelen en te ontmoeten.

1.15 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.

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 brutovloeroppervlakte

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

1.21 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.22 cultuur

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

1.23 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.

1.24 diensten

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. maatschappelijke dienstverlening;
3. zakelijke dienstverlening.

1.25 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.

1.26 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven maaiveld.

1.27 gebouw

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

1.28 geldwisselkantoor

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

1.29 geluidsgevoelige functie

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

1.30 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 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.31 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

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

1.32 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.

1.33 horeca I

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

1.34 horeca III

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

1.35 horeca IV

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

1.36 horeca V

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

1.37 huishouden

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

1.38 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.

1.39 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.

1.40 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,70 meter boven het gemiddeld aangrenzende maaiveld is gelegen.

1.41 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.42 maatschappelijke dienstverlening

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

1.43 normaal onderhoud en beheer

Werken of werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het functioneel maken en houden van de openbare ruimte.

1.44 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.

1.45 omgevingsvergunning voor het bouwen

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor zover in artikel 11, lid 11.1 onder a, in de aanhef wordt gesproken over een omgevingsvergunning voor het bouwen krachtens welke gebouwd kan worden, wordt daaronder mede verstaan een bouwvergunning verleend op basis van de Woningwet.

1.46 ondergronds

Gelegen onder maaiveld.

1.47 ontspanning en vermaak

Voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een klimhal, laser-queste, indoor-minigolf, ijsbaan, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, sauna/wellness, speeltuin, bioscoop en daarmee te vergelijken voorzieningen, met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen. De functies seksinrichting en pornobedrijf en straatprostitutie vallen niet onder dit begrip.

1.48 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.

1.49 peil

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

1.50 plan:

het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel van de gemeente Amsterdam

1.51 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel van de gemeente Amsterdam.

1.52 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.53 prostitutie

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

1.54 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.55 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.

1.56 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.

1.57 smartshop

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

1.58 staat van Inrichtingen

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

1.59 stille zijde

een gevel of geveldeel met een geluidsbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde van de wet geluidhinder.

1.60 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.

1.61 uitkraging

Het geleidelijk overstekend uitmetselen van steenlagen om een muurverzwaring of uitspringend bouwdeel te ondersteunen, danwel een ander bouwdeel dat uitsteekt ten opzichte van de oorspronkelijke verticale lijn van de gevel, niet zijnde een ondergeschikt bouwdeel.

1.62 verbeelding

Verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel van de gemeente Amsterdam (NL.IMRO.0363.K1901BPGST-OW01).

1.63 watergang

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.64 waterstaatkundige werken

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

1.65 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.

1.66 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.67 wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen (en daarbij behorende gronden en opstallen) ten behoeve van bewoning.

1.68 wonen en werken

Woonruimte bestemd voor wonen in combinatie met een andere (werk) functie: kantoor, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur, sport, ontspanning en vermaak en diensten.

1.69 woonruimte

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

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 maaiveld tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, inclusief ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.5 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Regels over activiteiten en functies in de fysieke leefomgeving

Artikel 3 Gemengd

3.1 Toegelaten activiteiten en functies

De volgende activiteiten en functies zijn toegestaan op de voor Gemengd aangewezen gronden en uitsluitend voor zover daartoe aangeduid en opgenomen in de programmatabellen in lid 3.4:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen en daarbij behorende gronden en opstellen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. wonen en werken, met dien verstande dat sprake is van grondgebonden woon-werk ruimte.
- c. kantoor;
- d. kleinschalige bedrijvigheid, zijnde een ambachtelijk bedrijf;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. horeca, daaronder begrepen:
 - 1. horeca III (café),
 - 2. horeca IV (restaurant)
 - 3. inclusief daarbij behorende terrassen;
- g. cultuur, ontspanning en vermaak;
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. zakelijke dienstverlening;
- j. detailhandel;
- k. levendig programma, zijnde: woonruimte, wonen en werken, kleinschalige bedrijvigheid en consumentverzorgende dienstverlening;
- l. nader in te vullen programma, zijnde: woonruimte, wonen en werken, kantoor, kleinschalige bedrijvigheid, cultuur, ontspanning en vermaak en diensten;
- m. binnenterrein, (groene) ruimte gelegen boven maaiveld tussen de bebouwing om te verblijven, tuinieren, spelen en te ontmoeten.

met daarbij behorende:

- n. (dak)tuinen en erven;
- o. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', met de daarbij behorende in- en uitritten;
- p. gebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. kunstwerken;
- s. laad- en losvoorzieningen;
- t. nutsvoorzieningen.
- u. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebieden;
- v. objecten van beeldende kunst;
- w. toegangs- en ontsluitingswegen;
- x. tijdelijke parkeervoorziening;
- y. voet- en fietspaden;
- z. waterpartijen en watergangen;
- aa. waterstaatkundige werken;

3.2 Algemene randvoorwaarden voor bouwen

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:

3.2.1 *Bouwregels voor gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen ter plaatse van de binnenterreinen zoals bedoeld onder l zijn niet toegestaan;
- c. maximum bouwdiepte:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': 2 bouwlagen (vanaf maaiveld);
 2. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd 1 t/m 4 en 8 en 9': -1,6 meter (NAP);
- d. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven (NAP); inclusief ondergeschikte bouwonderdelen;
- e. voor ondergeschikte bouwonderdelen zoals technische installaties, glaswasinstallaties, airco's op het dak en daarmee vergelijkbare bouwonderdelen gelden de volgende regels:
 1. alle ondergeschikte bouwonderdelen worden aan het zicht onttrokken en geïntegreerd in de architectonische eenheid van het gebouw;
 2. de bouwhoogte van de ondergeschikte bouwonderdelen is gelijk aan het hoogste punt van de gevel of dakrand;
 3. in afwijking van hetgeen bepaald onder 2 is een hoger ondergeschikt bouwonderdeel toegestaan, met dien verstande dat:
 - de hoogte van het ondergeschikte bouwonderdeel maximaal 1 meter hoger is dan het hoogste punt van de gevel of de dakrand en,
 - sprake is van een terugligging van het ondergeschikte bouwonderdeel van minimaal 6 meter van de buitenkant van gevel.
- f. ondergeschikte bouwonderdelen zoals technische installaties, glaswasinstallaties en airco's aan de gevel zijn niet toegestaan tenzij aan het zicht onttrokken en volledig geïntegreerd in de architectonische eenheid van het gebouw;
- g. maximum brutovloeroppervlakte boven maaiveld per kavel: zoals opgenomen in de programmatabel in lid 3.4.1 onder a.;
- h. eerste bouwlaag onbebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
- i. een verplichte gevellijn minimaal tot een hoogte van 20 meter (vanaf maaiveld), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
- j. uitkragingen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan.
- k. de minimale verdiepingshoogte van de eerste bouwlaag (plint) is 4,5 meter (vanaf maaiveld);
- l. de totale brutovloeroppervlakte van de binnenterreinen zoals genoemd in lid 3.1 onder m bedraagt per kavel niet meer dan:

Aanduiding en kavelletter			Sgd-3 (kavel C)		Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
Minimum onbebouwde ruimte			400 m ²		300 m ²	1.000 m ²	435 m ²	875 m ²	610 m ²	1.670 m ²

- m. voor onbebouwde oppervlaktes geldt een minimale gronddekking van 1 meter.

3.2.2 *Bouwregels vanwege geluid*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies gelden de volgende regels:

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd 7 en 8' (kavels G en H) dienen, voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van een geluidgevoelige functie, aan de noord en de oostzijde (zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek, bijlage 12) te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies;
- b. elke woonruimte dient te beschikken over ten minste één stille zijde;
- c. woonruimte(n) dient/dienen te zijn voorzien van gebouwmaatregelen zodat de geluidbelasting op de gevel vanwege stemgeluid afkomstig van personen op onbebouwde en/of onverwarmde terrassen behorende bij een horecagelegenheid of spelende kinderen behorende bij een school, kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang waar het bestemmingsplan deze functies mogelijk maakt, kan worden teruggebracht tot een waarde van 50 dB(A) langtijdgemiddelde en een maximaal geluidniveau van 70 dB(A);
- d. voor nieuwbouw geldt dat indien gedurende de periode dat de maatregelen zoals opgenomen in het Tracébesluit Zuidasdok nog niet ten genoegen van de minister van Infrastructuur en Milieu zijn getroffen, in de feitelijke geluidssituatie in een woonruimte met gesloten ramen de geluidbelasting door wegverkeer niet hoger mag zijn dan 33 dB.

3.2.3 *Bouwregels voor parkeren*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van parkeren gelden de volgende regels:

- a. ongebouwde parkeervoorzieningen voor auto- en fietsparkeren zijn niet toegestaan;
- b. de gebruiksregel voor parkeren in lid 3.4.10 is overeenkomstig van toepassing;
- c. voor gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend ondergronds toegestaan;
 2. ontsluiting voor autoverkeer via de noordzijde;
 3. voorzien van entrees voor voetgangers en fietsers waarvan in ieder geval een entree grenzend aan openbaar toegankelijk gebied;
- d. gebouwde parkeervoorzieningen voor fiets- en scooterparkeren zijn inpandig toegestaan, mits voorzover ondergronds, wordt voldaan aan de maximaal toegestane bouwdiepte uit lid 3.2.1 onder c.

3.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat deze niet zijn toegestaan, behoudens:

1. bouwwerken die volledig zijn geïntegreerd in de architectonische eenheid van het gebouw met maximale bouwhoogte van 4,5 meter (vanaf maaiveld);
2. bouwwerken in het binnenterrein ten behoeve van grondkeringen met een maximale hoogte van 2 meter (vanaf maaiveld);
3. erfafscheidingen in het binnenterrein in de vorm van hagen en muren met een maximale hoogte van 1 meter (vanaf maaiveld).

3.3 **Afwijken van randvoorwaarden voor bouwen**

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

- a. lid 3.2.1 onder c, onder 2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een maximale bouwdiepte van -4,6 meter (NAP) onder voorwaarde dat een geohydrologisch rapport wordt overgelegd waaruit blijkt dat grondwaterneutraal wordt gebouwd zodat de nieuwe bouwdiepte van de ondergrondse bebouwing geen belemmering van het grondwater oplevert. Het bevoegd gezag kan

nadere eisen stellen over het aanleggen en in stand houden van maatregelen ter voorkoming van grondwateroverlast.

- b. lid 3.2.1 onder d voor het overschrijden van de bouwhoogte met ten hoogste 1 meter;
- c. lid 3.2.1 onder h voor bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd 4' (kavel D) in de eerste bouwlaag, uitsluitend indien de ondergrondse infrastructuur bebouwing toelaat;
- d. lid 3.2.1. onder l voor het overschrijden van de minimaal onbebouwde oppervlakte binnenterrein per kavel met ten hoogste 10%;
- e. lid 3.2.2 onder a voor (delen van) het gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd 7 en 8' (kavels G en H) indien ter plaatse van het betreffende deel van die gevel:
 - 1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 2. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig de hiervoor vastgestelde hogere grenswaarde, onder voorwaarde dat woonruimtes beschikken over tenminste één stille zijde.
- f. lid 3.2.2 onder c voor het overschrijden van de geluidbelasting tot maximaal een langtijdgemiddeld van 55 dB(A), mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende is geborgd.
- g. lid 3.2.3 onder a voor een tijdelijke voorziening parkeren op maaiveld tot het moment dat de eerste ondergrondse parkeergarage is gerealiseerd.

3.4 Algemene randvoorwaarden voor gebruik

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

3.4.1 Gebruiksregels voor activiteiten en functies

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies genoemd in lid 3.1 onder a tot en met l bedraagt per kavel niet meer dan:

Aanduiding en kavelletter	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B1 en 2)	Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
maximaal programma	8.600 m ²	10.275 m ²	16.500 m ²	17.900 m ²	26.000 m ²	19.500 m ²	25.300 m ²	31.200 m ²	19.000 m ²	25.000 m ²

3.4.2 Gebruiksregels voor wonen

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder a, b, k en l bedraagt gezamenlijk niet meer dan 129.895 m² bvo;
- b. de totale brutovloeroppervlakte van de activiteiten en functie als genoemd in lid 3.1 onder a bedraagt per kavel niet meer dan:

Aanduiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B1 en 2)	Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
Wonen	8.200 m ²	5.750 m ²	9.700 m ²	6.100 m ²	4.240 m ²	15.800 m ²	20.400 m ²	13.500 m ²	16.000 m ²	21.800 m ²

- c. de maximale maten onder b kunnen worden overschreden door het programma per kavel zoals opgenomen in lid 3.4.8 (levendig programma) en lid 3.4.9 (nader in te vullen programma);
- d. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan;
- e. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woonruimte maximaal 30% van het

brutovoeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 30 m²;

- f. voor wonen en werken geldt dat per woonruimte minimaal 20 m² brutovoeroppervlakte voor de in lid 3.1 onder b genoemde functie en de overige m² brutovoeroppervlakte voor bewoning wordt gebruikt.

3.4.3 Gebruiksregels voor kantoor

- a. de totale brutovoeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder c en l bedraagt gezamenlijk niet meer dan 61.260 m²;
- b. de totale brutovoeroppervlakte van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder c bedraagt per kavel niet meer dan:

Aanduiding en kavelletter / Functie			Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)		Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
Kantoor			5.880 m ²	10.000 m ²	18.350 m ²		3.800 m ²	15.550 m ²	2.300 m ²	1.350 m ²

- c. de maximale maten onder b kunnen worden overschreden door het programma per kavel zoals opgenomen in lid 3.4.9 (nader in te vullen programma).

3.4.4 Gebruiksregels voor meerdere functies (minimale en maximale functieverdeling)

- a. de totale brutovoeroppervlakte (boven maaiveld) van de onderstaande activiteiten en functies bedraagt per kavel minimaal:

Aanduiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B1 en 2)	Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
School	X	3.000 m ²	X	X	X	X	X	X	X	X
Maatschappelijke dienstverlening (geen school)	0 m ²	575 m ² *	X	X	150 m ² *		lid 3.4.9	lid 3.4.9	150 m ² *	
Detailhandel in levensmiddelen (supermarkt)	X	X	450 m ² *		X	X	X	X	X	X
Detailhandel (niet in levensmiddelen)	X	X	min 200* m ²		X	X	X	X	X	X
Horeca	100 m ²	X	X	lid 3.4.6	200 m ²	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6
Cultuur, ontspanning en vermaak	0 m ²	X	X	X	200 m ² **				X	X

* minimum brutovoeroppervlakte voor één kavel

** verdeeld over meerdere kavels

X: niet toegestaan

- b. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de onderstaande activiteiten en functies bedraagt per kavel maximaal:

Aanduiding en kavelletter / Functie	Sgd-1 (kavel A)	Sgd-2 (kavel B 1 en 2)	Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
School	X	3.500 m ²	X	X	X	X	X	X	X	X
Maatschappelijke dienstverlening (geen school)	200 m ²	1.025 m ²	X	X	1.300 m ² ***		lid 3.4.9	lid 3.4.9	1.300 m ² ***	
Detailhandel in levensmiddelen (supermarkt)	X	X	1.000 m ² ***		X	X	X	X	X	X
Detailhandel (niet in levensmiddelen)	X	X	1.000 m ² ***				X	X	X	X
Horeca	200 m ²	X	X	lid 3.4.6	350 m ²	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6	lid 3.4.6
Cultuur, ontspanning en vermaak	200 m ²	X	X	X	1.000 m ² ***				X	X

*** totaal maximum brutovloeroppervlakte verdeeld over één of meerdere kavels

X: niet toegestaan

- c. voor maatschappelijke dienstverlening (geen school) geldt ter plaatse van de aangewezen aanduidingen het volgende:
1. een minimum van 150 m² bvo voor één of meerdere kavels;
 2. een gezamenlijk maximum van 1.300 m² bvo per twee aanduidingen;
- d. voor het exploiteren van detailhandel (niet in levensmiddelen) geldt een minimum van 200 m² bvo per kavel en een maximale vestigingsgrootte van 200 m² bvo per vestiging;
- e. voor het exploiteren van detailhandel in levensmiddelen (supermarkt) geldt een maximum van één vestiging van minimaal 450 m² bvo en maximaal 1.000 m² bvo;
- f. voor het exploiteren van detailhandel geldt een gezamenlijk maximum van 1.500 m² bvo;
- g. voor cultuur, ontspanning en vermaak geldt ter plaatse van de aangewezen aanduidingen een minimum van 200 m² bvo en een maximum van 1.000 m² bvo per aanduiding of verdeeld over meerdere aanduidingen.

3.4.5 Gebruiksregels voor kleinschalige bedrijvigheid & consumentverzorgende dienstverlening

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder d en e bedraagt niet meer dan 1.400 m²;
- b. de onder a genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (plint) ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter	Sgd-1 (kavel A)		Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
---------------------------	--------------------	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

- c. De functie kleinschalige bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan voor zover:
1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2 van de staat van inrichtingen;
 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie.

3.4.6 Gebruiksregels voor horeca

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder f bedraagt niet meer dan 2.350 m², met dien verstande dat per kavel minimaal en maximaal het programma wordt gerealiseerd zoals aangegeven onder 'Horeca' in respectievelijk lid 3.4.4 onder a en onder b;
- b. de onder a genoemde functie is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (plint) ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter	Sgd-1 (kavel A)			Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
---------------------------	--------------------	--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

3.4.7 Gebruiksregels voor detailhandel en zakelijke dienstverlening

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder i en j bedraagt niet meer dan: 2.980 m², met dien verstande dat detailhandel uitsluitend is toestaan op kavel C en D en minimaal en maximaal het programma wordt gerealiseerd zoals aangegeven onder 'Detailhandel in levensmiddelen (supermarkt)' en 'Detailhandel (niet in levensmiddelen)' in respectievelijk lid 3.4.4 onder a en onder b;
- b. de functie zakelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag (plint) ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter			Sgd-3 (kavel C)	Sgd-4 (kavel D)	Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
---------------------------	--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

- c. voor het exploiteren van detailhandel is het bepaalde in lid 3.4.4 onder a, onder b, onder d, onder e en onder f overeenkomstig van toepassing.

3.4.8 Gebruiksregels voor levendig programma

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder k bedraagt niet meer dan 4.400 m²;
- b. de onder a genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter					Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
---------------------------	--	--	--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---------------------

- c. hetgeen bepaald in lid 3.4.2 onder c tot en met f is overeenkomstig van toepassing voor zover het programma wordt ingevuld met de functie wonen (lid 3.1 onder a) of wonen en werken (lid 3.1 onder b).

3.4.9 Gebruiksregels voor nader in te vullen programma

- a. de totale brutovloeroppervlakte (boven maaiveld) van de activiteiten en functies als genoemd in lid 3.1 onder I bedraagt niet meer dan 4.030 m²;
- b. de onder a genoemde functie zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen:

Aanduiding en kavelletter / Functie					Sgd-5 (kavel E)	Sgd-6 (kavel F)	Sgd-7 (kavel G)	Sgd-8 (kavel H)	Sgd-9 (kavel I)	Sgd-10 (kavel J)
---	--	--	--	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	--------------------	---------------------

- c. hetgeen bepaald in 3.4.2 onder c tot en met f is overeenkomstig van toepassing voor zover het programma wordt ingevuld met de functie wonen of wonen en werken;
- d. hetgeen bepaald in 3.4.4 is overeenkomstig van toepassing voor zover het programma wordt ingevuld met de functie 'maatschappelijke dienstverlening'.

3.4.10 Gebruiksregels voor parkeren

Voor parkeren gelden de volgende gebruiksregels:

- a. een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:
 1. voldoende autoparkeervoorzieningen beschikbaar kunnen worden gesteld ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', waarbij voldoende betekent dat het aantal autoparkeerplaatsen dat beschikbaar is in overeenstemming is met de normen zoals die volgen uit de beleidsregels 'Nota Parkeernormen Auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
 2. voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, onder 1, geldt dat voordat de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is gerealiseerd, voldoende tijdelijke autoparkeervoorzieningen beschikbaar zijn, waarbij voldoende betekent dat het aantal autoparkeerplaatsen dat beschikbaar is in overeenstemming is met de normen zoals die volgen uit de beleidsregels 'Nota Parkeernormen Auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- c. het aantal parkeervoorzieningen voor autoparkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' bedraagt maximaal 550, met een gelijkwaardige verdeling over de twee parkeergarages.
- d. de autoparkeervoorzieningen zijn uitsluitend bedoeld en mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van zich in het plangebied te vestigen functies als bedoeld in lid 3.1, onder a tot en met I, en de bezoekers daarvan.
- e. voor de parkeervoorzieningen voor autoparkeren ten behoeve van de functie kantoor geldt dat te allen tijde maximaal 232 autoparkeerplaatsen door die functie worden gebruikt.

3.4.11 Strijdig gebruik

1. Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:
 - a. een telefooncelinrichting of belhuis, automatenhal, casino, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, growshop of partycentrum;
 - b. perifere en grootschalige detailhandel;
 - c. een inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 - d. een inrichting en bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - e. gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, met uitzondering van de kavel met functieaanduiding

Sgd 2.

2. het is verboden om het oorspronkelijk gebruik te wijzigen in een andere functie zoals bedoeld in lid 3.1 onder a tot en met l.

3.5 Afwijken van randvoorwaarden voor gebruik

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder d voor zover het gebruik niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
- b. het bepaalde in lid 3.4.2 onder b en c. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- c. het afwijken van het bepaalde in 3.4.11 onder 1 en onder e en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.
- d. het bepaalde in lid 3.4.11, lid 2 voor het wijzigen van het oorspronkelijke gebruik naar één of meer van de in lid 3.1 onder a tot en met l toegelaten activiteiten en functies, met dien verstande dat het gewijzigde gebruik geen afbreuk doet aan:
 1. het woon- en leefklimaat;
 2. de inrichting van de openbare ruimte;
 3. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
 4. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
 5. de economische en maatschappelijke functie van het oorspronkelijke gebruik.

3.6 Maatwerkvoorschriften (nadere eisen)

- a. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 25 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving bouwwerken, alsmede het aanbrengen van bouwkundige voorzieningen, 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, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Groen

4.1 Toegelaten activiteiten en functies

De op de verbeelding voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. pleinen en overig openbaar verblijfsgebied, inclusief terrassen uitsluitend bij horecabedrijven;
- c. schoolpleinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen 1 t/m 3';
- d. buitenruimte behorende bij een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang.

met daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. waterberging, watergangen, waterlopen, waterelementen en andere waterpartijen, daaronder begrepen een zwembijver;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. speel- en sportvoorzieningen;
- i. activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en vermaak;
- j. objecten van beeldende kunst;
- k. zitobjecten;
- l. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen uitsluitend ten behoeve van de school;
- m. ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- n. waterstaatkundige werken waaronder bruggen, dammen en duikers;
- o. overige kunstwerken.

4.2 Algemene randvoorwaarden voor bouwen

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan, behoudens één gebouw ten behoeve van de functie genoemd in artikel 4.1 onder g. (speel- en sportvoorziening), onder h. (activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en vermaak) en onder i. (objecten van beeldende kunst);
- b. voor gebouwen gelden de volgende maten:
 - 1. maximale oppervlakte: 25 m² bvo;
 - 2. maximale bouwhoogte: 4 meter bedraagt, gemeten vanaf maaiveld;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- d. voor terrassen bij horecabedrijven gelden de volgende afmetingen:
 - 1. maximaal de breedte van de gevel van het horecabedrijf;
 - 2. maximaal 4 meter uit de gevel.
- e. gebouwde hekwerken en andere gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- f. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan, met uitzondering van:
 - 1. ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' met een maximale bouwdiepte van 2 bouwlagen, met dien verstande dat de gronddekking minimaal 1 meter is;
 - 2. ondergrondse bebouwing tot een bouwdiepte van -1,6 meter NAP;
 - 3. ondergrondse kabels en leidingen
 - 4. ondergrondse WKO bronnen grensend aan de bestemming 'Gemengd'.
- g. de bouwregels voor parkeren zoals opgenomen in lid 3.2.3 zijn overeenkomstig van toepassing.

4.3 Afwijken van randvoorwaarden voor bouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. het afwijken van lid 4.2, onder a. voor een tweede gebouw;
- b. het afwijken van lid 4.2, onder b. voor een overschrijding van genoemde maten met 15%;
- c. het afwijken van lid 4.2, onder e. voor hekwerken bij speelvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter.
- d. het afwijken van lid 4.2, onder f, onder 2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een maximale bouwdiepte van -4,6 meter (NAP) onder voorwaarde dat een geohydrologisch rapport wordt overgelegd waaruit blijkt dat grondwaterneutraal wordt gebouwd zodat de nieuwe bouwdiepte van de ondergrondse bebouwing geen belemmering van het grondwater oplevert.

4.4 Algemene randvoorwaarden voor gebruik

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat:

- a. het bepaalde in artikel 8 in acht dient te worden genomen;
- b. gebouwen en bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover ten dienste van de in lid 4.1 genoemde activiteiten en functies;
- c. schoolpleinen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen 1 tot en met 3';
- d. de gebruiksregels voor parkeren zoals opgenomen in lid 3.4.10 zijn overeenkomstig van toepassing, met uitzondering van het verbod op ongebouwde parkeervoorzieningen voor fietsparkeren opgenomen in lid 3.2.3 onder a.

4.5 Afwijken van randvoorwaarden voor gebruik

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van lid 4.4 onder c voor schoolpleinen buiten de aanduidingen, mits met akoestisch onderzoek is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.6 Algemene randvoorwaarden voor werken en werkzaamheden

- a. Onder de in lid 4.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen, andere infrastructurale voorzieningen en het daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 2. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 3. het aanleggen, verharderen, vergraven, verruimen of verbreden van wegen, paden;
 - 4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
 - 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. Het verbod zoals bedoeld onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. zien op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming en die verband houden met de toegelaten activiteiten en functies zoals genoemd in lid 4.1;
 - 2. zien op het plaatsen van bouwwerken ten dienste van de bestemming en die verband houden met de toegelaten activiteiten en functies zoals genoemd in lid 4.1;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4. uitgevoerd mogen worden conform een aangevraagde en/of verleende omgevingsvergunning;
 - 5. zien op één huisaansluiting per kavel;
 - 6. zien op kabels en leidingen aan de zuidzijde van het plangebied.

4.7 Afwijken van algemene randvoorwaarden voor werken en werkzaamheden

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.6 onder a in het geval dat de werken of werkzaamheden geen aantasting betekenen van de aanwezige of geplande (bomen)structuur en na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de doeleinden zoals opgenomen in lid 4.1.

4.8 Maatwerkvoorschrift

- a. Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het functioneel gebruik van de gronden maatwerkvoorschriften stellen aan de uit te voeren werken en werkzaamheden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. groenvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. speel- en sportvoorzieningen;
- e. activiteiten gericht op cultuur, ontspanning en vermaak;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. bruggen en vlonderpad;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstwerken;

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van een maximum bouwhoogte van 4 meter;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 8 in acht dient te worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:
 - a. 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;
 - b. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, balkons en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 7,5 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;
 - c. architectonisch geïntegreerde gebouwmaatregelen aan en op de gevel die dienen ter reductie van het geluid op de gevel;
 - d. obstakellichten op de hoekpunten van gebouwen;
 - e. luifels ten behoeve van terrassen bij een horecabedrijf.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

1. 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:
 - a. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 - b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren, smartshops en internetcafés;
 - c. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere (woon)vaartuigen.
 - d. de functies die vallen in een milieuhindercategorie hoger dan 2 zoals opgenomen in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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 maximale 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;
3. Gevelaccenten en andere ondergeschikte bouwdelen lager dan 7,5 meter, mits de verkeersveiligheid niet in het geding is.
4. 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.
5. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
6. in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
7. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 en 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.

Artikel 10 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel