



## Uitwerkingsplan

### Food Center Amsterdam – 2<sup>e</sup> Uitwerking *regels*



**Colofon**

Opdrachtgever  
Opdrachtnemer

G & O  
RVE Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn

NL.IMRO.0363.E2201BPGST-OW01

Datum

27 september 2023

Planstatus

uitwerkingsplan (ontwerp)

## Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1    Begrippen                           | 6         |
| Artikel 2    Wijze van meten                     | 13        |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>        | <b>14</b> |
| Artikel 3    Bedrijventerrein - 2                | 14        |
| Artikel 4    Verkeer - 1                         | 21        |
| Artikel 5    Verkeer - 2                         | 22        |
| Artikel 6    Waarde - Archeologie                | 23        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>          | <b>25</b> |
| Artikel 7    Anti-dubbeltelregel                 | 25        |
| Artikel 8    Algemene bouwregels                 | 26        |
| Artikel 9    Algemene gebruiksregels             | 27        |
| Artikel 10   Algemene aanduidingsregels          | 30        |
| Artikel 11   Algemene afwijkingsregels           | 32        |
| Artikel 12   Overige regels                      | 33        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b> | <b>34</b> |
| Artikel 13   Overgangsrecht                      | 34        |
| Artikel 14   Slotregel                           | 35        |



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan**

het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 2e uitwerking met identificatienummer NL.IMRO.0363.E2201BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2            uitwerkingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3            bestemmingsplan**

het bestemmingsplan Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit) met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VG03 van de gemeente Amsterdam, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 1 juni 2016.

#### **1.4            aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **1.5            aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6            aanduidingsvlak**

een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.7            automatenhal**

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

#### **1.8            bebouwing**

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

#### **1.9            bebouwingspercentage**

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

#### **1.10          bedrijf**

een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd, verhandeld en/of getransporteerd, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, dit met inachtneming van artikel 16.3 van het bestemmingsplan.

**1.11 beleidsregel**

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

**1.12 belwinkel**

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.

**1.13 bestaande bebouwing**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van het bestemmingsplan en gebouwd conform een vergunning, dan wel bebouwing zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning.

**1.14 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.15 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.16 bijzondere bouwlaag**

kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

**1.17 bouwen**

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

**1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

**1.20 bouwvlak**

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

### **1.21    bouwwerk**

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

### **1.22    buikbedrijf**

een onderneming waar dranken en/of voedsel worden geproduceerd, bewerkt, verhandeld en/of getransporteerd en met dien verstande dat de onderneming hoofdzakelijk Amsterdam als verzorgingsgebied heeft.

### **1.23    dakopbouw**

een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak of een toevoeging aan een plat dak.

### **1.24    darkstore**

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

### **1.25    deklaag**

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

### **1.26    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 die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca en met uitzondering van supermarkt.

### **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    geluidscherm 1**

een aaneengesloten scherm ter afscherming van geluidhinder in de buitenlucht waarbij het scherm of de wand een oppervlakttemassa heeft van minimaal 20 kg/m<sup>2</sup>.

### **1.30 geluidscherm 2**

een aaneengesloten scherm ter afscherming van geluidhinder in de buitenlucht waarbij het scherm of de wand een oppervlaktemassa heeft van minimaal 30 kg/m<sup>2</sup>.

### **1.31 geohydrologisch rapport**

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

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

### **1.32 groenvoorzieningen**

ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

### **1.33 grondwaterneutraal bouwen**

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

### **1.34 horeca van categorie 1**

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

### **1.35 horeca van categorie 2**

nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

### **1.36 horeca van categorie 3**

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

### **1.37 horeca van categorie 4**

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

### **1.38 horeca van categorie 5**

hotel (waaronder begrepen motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), inclusief het bieden van vergaderaccommodatie.

### **1.39 inventariserend veldonderzoek (IVO)**

een inventariserend veldonderzoek conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals deze geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **1.40 kap**

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

### **1.41 kelder**

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

### **1.42 maatvoeringsvlak**

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden

### **1.43 mainportbedrijf**

een onderneming waar dranken en/of voedsel worden geproduceerd, bewerkt, verhandeld en/of getransporteerd en met dien verstande dat de onderneming haar verzorgingsgebied hoofdzakelijk buiten Amsterdam heeft.

### **1.44 nutsvoorzieningen**

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, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

### **1.45 omgevingsvergunning**

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.46 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden**

omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **1.47 ondergeschikte detailhandel**

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.

**1.48 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca III en IV die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

**1.49 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.50 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.51 parkeerdak**

het parkeerterrein bovenop het dak van een gebouw.

**1.52 peil**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald.

**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 of voorstellingen plaatsvinden van erotische of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

**1.56 servicebedrijf**

bedrijf dat hoofdzakelijk in dienst staat van buikbedrijven, zoals een brandstof/energievulstation, een fustverwerkingsbedrijf en een bankfiliaal.

**1.57 souterrain**

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

**1.58 supermarkt**

detailhandel, zijnde een zelfbedieningszaak in goederen met een grote verscheidenheid aan hoofdzakelijk levensmiddelen, met een bruto vloeroppervlak groter dan 300 m<sup>2</sup>.

**1.59 verkeersareaal**

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

**1.60 waterbouwkundige kunstwerken**

kunstwerken, verband houdend met de gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

**1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      Dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2      Goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4      Bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.5      Bruto vloeroppervlakte**

De bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6      Begrenzing bestemmingen**

De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen wordt vastgesteld door middel van meting met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

### **2.7      Bebouwd grondoppervlak**

Het bebouwd grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8      Bebouwingspercentage**

Het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.

### **2.9      Inhoud van een bouwwerk**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

## **Hoofdstuk 2            Bestemmingsregels**

### **Artikel 3        Bedrijventerrein - 2**

#### **3.1        Bestemmingsomschrijving**

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

- a. buikbedrijf;
- b. servicebedrijf;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. daktuinen;
- g. verkeersareaal;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. water;
- j. waterbouwkundige kunstwerken;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- l. gebouwde parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeerdak met bijbehorende in- en uitritten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 1'.

#### **3.2        Bouwregels**

##### **3.2.1    Algemeen**

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

##### **3.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% per bouwvlak, met inachtneming van het maximum bebouwd grondoppervlak als bedoeld in sub c;
- c. maximum bebouwd grondoppervlak: 28.600 m<sup>2</sup>;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn de volgende gebouwen en gebouwdelen ook buiten een bouwvlak toegestaan:
  - 1. gebouwen ten dienste van de toegang tot dan wel de afsluiting van het bedrijventerrein, met dien verstande dat:
    - de betreffende gebouwen uitsluitend buiten een bouwvlak zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
    - maximaal 65 m<sup>2</sup> van het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag worden bebouwd ten behoeve van portiersloges en andere algemene toegangsgebouwen, met inachtneming van het maximum bebouwd grondoppervlak als bedoeld onder c;
    - de bouwhoogte van deze gebouwen maximaal 5 meter bedraagt;
  - 2. gebouwen en gebouwdelen in de vorm van luifels en trappenhuizen, met dien verstande dat:

- luifels en trappenhuizen uitsluitend buiten een bouwvlak zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 2';
- voor een luifel de volgende maten gelden:
  - een diepte van maximaal 7,5 meter vanaf de gevel van het gebouw;
  - een bouwhoogte van maximaal 6 meter waarbij de gronden ter plaatse van een luifel niet worden bebouwd tot een hoogte van 4 meter, behoudens de voor een luifel benodigde ondersteuningsconstructies;
- voor trappenhuizen de volgende maten gelden:
  - maximaal 120 m<sup>2</sup> per aanduidingsvlak, met inachtneming van het maximum bebouwd grondoppervlak als bedoeld onder c en met dien verstande dat binnen deze bestemming maximaal 5 trappenhuizen buiten een bouwvlak zijn toegestaan;
  - een bouwhoogte van maximaal 18 meter;
- een trappenhuis alleen is toegestaan indien aan de betreffende gevel ook sprake is van een luifel, waarbij het trappenhuis vanaf die gevel van het gebouw niet dieper mag zijn dan de diepte van de betreffende luifel;

### 3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. overige bouwwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- b. maximum bouwhoogte geluidschermen en terreinafscheidingen die ook als geluidschermen dienen: 6 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige terreinafscheidingen: 3 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

### 3.2.4 Parkeren auto's en vrachtwagens

Voor de in lid 3.1 toegestane functies gelden de volgende regels ten aanzien van parkeren ten behoeve van auto's en vrachtwagens:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden moet voldoende parkeergelegenheid zijn of worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' en/of de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de volgende parkeernormen:
  1. bezoekers: minimaal 0,52 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo;
  2. werknemers: minimaal 0,66 parkeerplaatsen voor werknemers per 100 m<sup>2</sup> bvo;
  3. vrachtwagens: minimaal 0,12 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a is het parkeren door bezoekers uitsluitend op maaiveld toegestaan;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder a is het parkeren door werknemers uitsluitend op één of meerdere parkeerdaken toegestaan waarbij binnen het plangebied niet meer dan 420 parkeerplaatsen voor werknemers op parkeerdaken zijn toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is het toegestaan om tijdelijk parkeerplaatsen voor werknemers te realiseren op het maaiveld, onder voorwaarde dat:
  1. er wordt voldaan aan de minimum parkeernormen genoemd onder a;
  2. de tijdelijke oplossing niet langer duurt dan dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' en/of de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd;
- e. een tijdelijke oplossing als bedoeld onder d moet binnen het plangebied van het bestemmingsplan worden gerealiseerd, en mag alleen buiten het plangebied van het plan worden gerealiseerd indien er binnen het plangebied van het plan aantoonbaar onvoldoende ruimte is om te voorzien in

- voldoende parkeerplaatsen conform de minimum parkeernormen genoemd onder a;
- f. burgemeester en wethouders zullen indien nodig aan omgevingsvergunningen die worden verleend op basis van dit plan voorwaarden verbinden ter verzekering van het bepaalde onder d.

### 3.2.5 *Parkeren fietsen*

Voor de in lid 3.1 toegestane functies gelden de volgende regels ten aanzien van parkeren ten behoeve van fietsen:

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden moet voldoende parkeergelegenheid zijn of worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2' en/of de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de volgende parkeernorm: minimaal 0,3 stallingsplaats per 100 m<sup>2</sup> bvo voor bezoekers en werknemers.

### 3.2.6 *Voorwaardelijke verplichtingen geluid*

Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden de volgende regels ter voorkoming van geluidhinder in de omgeving:

- a. gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4a' en 'specifieke bouwaanduiding - 4b' mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien:
1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6' een aaneengesloten geluidscherm als bedoeld in 1.30 is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 6 meter, waarvan 4 meter rechtopstaand en 1,5 meter onder een verhang van 4 meter, gerekend vanaf het ter plaatse aanwezige maaiveld;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 7' een aaneengesloten geluidscherm als bedoeld in 1.30 is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 3 meter, gerekend vanaf het ter plaatse aanwezige maaiveld;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' een afscherming in de vorm van een gebouw of een geluidscherm als bedoeld in 1.30 is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 6 meter, gerekend vanaf het ter plaatse aanwezige maaiveld, waarbij de afscherming direct aansluit op een geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6';
- b. in aanvulling op het bepaalde onder sub a geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4a', 'specifieke bouwaanduiding - 4b' en 'specifieke bouwaanduiding - 5' dat deze uitsluitend in gebruik mogen worden genomen indien het warmte/koelingsysteem van deze gebouwen via een centrale koel en/of warmte installatie met gesloten systeem plaatsvindt dan wel via een vergelijkbare voorziening;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 4a' en 'specifieke bouwaanduiding - 4b' mag een parkeerdak uitsluitend in gebruik worden genomen indien:
1. op de naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' gekeerde randen van het parkeerdak een aaneengesloten geluidscherm als bedoeld in 1.29 is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 1 meter, gerekend vanaf het dak van het ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouw, waarbij een geluidscherm alleen mag worden onderbroken ten behoeve van de in- en uitrit van het betreffende parkeerdak;
  2. op de naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' gekeerde randen van het parkeerdak een aaneengesloten geluidscherm als bedoeld in 1.29 is gerealiseerd met een hoogte van minimaal 2 meter, gerekend vanaf het dak van het ter plaatse aanwezige bedrijfsgebouw;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder sub a, b en c geldt dat een éénmaal gerealiseerd geluidscherm in stand dient te worden gehouden.

### 3.2.7 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Voor het bouwen van gebouwen binnen dit plan gelden ter voorkoming van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden de volgende regels:

- a. de volgende bouwfaserings dient in acht te worden genomen:
  1. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4a' mogen niet eerder starten dan 1 januari 2026;
  2. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4b' mogen niet eerder starten dan 1 januari 2028;
  3. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 8' mogen niet eerder starten dan 1 januari 2027;
  4. bouwwerkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen niet eerder starten dan 1 oktober 2028;
- b. hijsbewegingen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Fietsenstallingen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.2 in sub a en d bepaalde, ten behoeve van het realiseren van fietsenstallingen buiten een bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het gezamenlijk oppervlak van fietsenstallingen buiten een bouwvlak maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> per fietsenstalling en met inachtneming van het maximum bebouwd grondoppervlak als bedoeld lid 3.2.2, sub c;
- b. fietsenstallingen buiten een bouwvlak niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- c. de bouwhoogte van fietsenstallingen buiten een bouwvlak maximaal 6 meter bedraagt;
- d. de situering van een fietsenstalling buiten een bouwvlak geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling.

### 3.3.2 Trappenhuizen

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.2 sub e onder 2 bepaalde, ten behoeve van het realiseren van één of meerdere trappenhuizen dieper dan een aangrenzende luifel, met dien verstande dat:

- a. een trappenhuis maximaal 4 meter dieper mag zijn dan de diepte van de aangrenzende luifels;
- b. een dieper trappenhuis geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid, verkeersafwikkeling en het stedenbouwkundig beeld.

### 3.3.3 Overige bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.3 sub a bepaalde, ten behoeve van het realiseren van één of meerdere overige bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3', met dien verstande dat de overige bouwwerken geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de zichtbaarheid en het aanzicht van het rijksmonument Centrale Markthal (monumentnummer: 526739).

### 3.3.4 Maximum aantal parkeerplaatsen parkeerdak

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.1 sub I en artikel 3.2.4 sub c bepaalde, ten behoeve van het realiseren van meer dan 420 parkeerplaatsen voor werknemers op parkeerdaken, met dien verstande dat het totaal aantal parkeerplaatsen op parkeerdaken mag worden uitgebreid met maximaal 150 parkeerplaatsen, waarbij:

- a. maximaal 100 parkeerplaatsen zijn toegestaan indien toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 9.4 sub b, met inachtneming van de parkeernorm van minimaal 0,66 parkeerplaatsen voor werknemers per 100 m<sup>2</sup> bvo;
- b. maximaal 50 parkeerplaatsen zijn toegestaan indien er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het parkeerdak van het bedrijfsgebouw op de als 'specifieke bouwaanduiding - 8' aangeduide gronden in het aangrenzende plangebied van het uitwerkingsplan 'Food Center Amsterdam - 1e uitwerking';
- c. de extra parkeerplaatsen als bedoeld onder a en b uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied'.

### 3.3.5 Voorwaardelijke verplichtingen geluid

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.6 bepaalde, ten behoeve van:

- a. het niet (volledig) realiseren of later realiseren van één van de genoemde maatregelen als bedoeld in artikel 3.2.6, met dien verstande dat er door middel van een deugdelijk akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat er voor wat betreft de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies in de omgeving sprake is van een minimaal gelijkwaardig alternatief;
- b. het realiseren van één of meerdere geluidschermen met een lagere hoogte dan in artikel 3.2.6 is voorgeschreven, mits met deugdelijk akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat een lagere bouwhoogte van het betreffende geluidscherm geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat;
- c. het niet langer in stand houden van het geluidscherm op de naar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' gekeerde zuidelijke rand van het parkeerdak, met dien verstande dat toepassing van de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien er voor de aangrenzende gronden een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.4 is aangevraagd waaruit blijkt dat:
  1. het parkeerdak zuidwaarts wordt uitgebreid; en
  2. de uitbreiding van het parkeerdak in het geheel wordt afgeschermd door een aaneengesloten geluidscherm aan de oost, zuid- en westzijde van de uitbreiding van het parkeerdak.

### 3.3.6 Voorwaardelijke verplichtingen stikstofdepositie

Burgemeester en wethouders kunnen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het in artikel 3.2.7 bepaalde, ten behoeve van:

- a. het eerder starten van de bouwwerkzaamheden dan aangegeven, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat de gewijzigde bouwfaserings niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt, rekening houdend met de bouwfaserings van het gehele bedrijventerrein;
- b. het uitvoeren van hijsbewegingen anders dan met uitsluitend elektrisch aangedreven hijs- of bouwkransen, mits met deugdelijk stikstofdepositieonderzoek kan worden aangetoond dat dergelijke hijsbewegingen niet tot significant negatieve effecten op Natura-2000-gebieden leidt.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### 3.4.1 Algemeen

De gronden als bedoeld in lid 3.1 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een aaneengesloten en afsluitbaar bedrijventerrein, inclusief de overige gronden die in het bestemmingsplan als 'Bedrijventerrein', 'Gemengd' of 'Bedrijventerrein - Uit te werken' zijn bestemd en met dien verstande dat opstelvakken en andere verkeersruimte ten behoeve van de toegankelijkheid van het bedrijventerrein eveneens zijn toegestaan.

### 3.4.2 Buik- en servicebedrijven

Ten aanzien van de op grond van lid 3.1 toegestane buik- en servicebedrijven gelden de volgende gebruiksregels:

- a. er zijn uitsluitend buik- en servicebedrijven toegestaan die vallen onder categorie 1, 2 en 3.1 van de bij deze regels gevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein';
- b. het gezamenlijk bruto vloeroppervlak van de buik- en servicebedrijven binnen dit plan bedraagt maximaal 42.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van servicebedrijven niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het gebruik als buik- en servicebedrijven in een bedrijfsgebouw is uitsluitend toegestaan indien de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf voldoen aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{Ar,LT}$ ) en het maximaal geluidsniveau ( $L_{Amax}$ ) dan wel indien voor het bedrijf en/of het bedrijfsgebouw door het bevoegd gezag een maatwerkvoorschrift ten behoeve van een hogere grenswaarde is gesteld.

### 3.4.3 Onbebouwde gronden

De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt ten behoeve van de op grond van artikel 3.1 toegestane functies alsmede ten behoeve van de bereikbaarheid en bevoorrading van de binnen de (eind)bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Gemengd' en de binnen de (uit te werken) bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken' toegestane functies in het bestemmingsplan (inclusief de gronden waar nadien al dan niet een uitwerkingsplan voor is of wordt vastgesteld), met dien verstande dat:

- a. het gebruik als verkeersareaal uitsluitend is toegestaan indien:
  1. er ter plaatse van onbebouwde gronden geen parkeren van vrachtwagens met ingeschakelde,

- door diesel aangedreven transportkoeling plaatsvindt;
2. het niet-inpandig laden en lossen van goederen in of vanuit vrachtwagens uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2';
  3. het laden en lossen van goederen via heftrucks uitsluitend plaatsvindt via elektrisch aangedreven heftrucks;
  4. er een instructie geldt voor verkeersdeelnemers op het terrein met een verbod op:
    - stilstaan van vrachtwagens met stationair draaiende motor indien er geen sprake is van deelname aan het verkeer en er geen sprake is van laden en lossen;
    - claxonneren dat niet nodig is vanuit verkeersveiligheid;
    - het (af)spelen van (versterkt) muziekgeluid ter plaatse van onbebouwde gronden;
    - het gebruik van heftrucks waarvan de lepels niet zijn gefixeerd .
- b. afvalverwerking niet is toegestaan op onbebouwde gronden.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Buik- en servicebedrijven**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in lid 3.4.2 een omgevingsvergunning te verlenen ten aanzien van buik- en servicebedrijven, met dien verstande dat:

- a. het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een buik- of servicebedrijf is toegestaan dat niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
- b. het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een buik- of servicebedrijf is toegestaan dat in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het betreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de onder de in lid 3.4.2 toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een buik- of servicebedrijf is toegestaan dat niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' voorkomt of dat in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten mits voor omliggende functies geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

## **Artikel 4      Verkeer - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeersareaal;
- b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. afvalinzamelingssystemen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterbouwkundige kunstwerken.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### *4.2.2    Overige bouwwerken*

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. overige bouwwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3';
- b. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
- c. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

## **Artikel 5      Verkeer - 2**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. fiets- en voetpaden;
- b. groenvoorzieningen;
- c. plastieken en kunstobjecten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- j. fietsparkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - 1'.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemeen**

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

#### **5.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% per bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

#### **5.2.3    Overige bouwwerken**

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken: 6 meter.

## **Artikel 6 — Waarde = Archeologie**

### **6.1 — Bestemmingsomschrijving**

- a: De voor 'Waarde = Archeologie' aangewezen gronden zijn; behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen; mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden;
- b: De bestemming 'Waarde = Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen:

### **6.2 — Bouwregels**

#### *6.2.1 — Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen; waarin de archeologische waarde van het terrein; die blijkens de aanvraag zal worden verstoord; naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld; indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a: van 10.000 m<sup>2</sup> of meer en;
- b: dieper dan 3 meter onder peil:

#### *6.2.2 — Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in artikel 6.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is:

#### *6.2.3 — Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden: Burgemeester en wethouders stellen; indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft; nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b: de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c: de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt; te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg; die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties:

### **6.3 — Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk; geen bouwwerk zijnde; of van werkzaamheden**

#### *6.3.1 — Verbodsregel*

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk; geen gebouw zijnde; of van werkzaamheden) de volgende werken; geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a: het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> in combinatie met werken op een diepte van 3 meter of meer; waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren;

- roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 3 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 3 meter of meer:

#### *6.3.2 — Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen; water; groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting:

#### *6.3.3 — Weigeringsgrond omgevingsvergunning voor het aanleggen*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad:

#### *6.3.4 — Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

#### *6.3.5 — Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in artikel 6.3.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is:

#### *6.3.6 — Voorschriften omgevingsvergunning voor het aanleggen*

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg; die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties:

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 7          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 8      Algemene bouwregels**

### **8.1      Toegestane overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- c. ten behoeve van schoorstenen en ventilatiekanalen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, voor zover deze gelegen zijn achter de voorgevel en mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- d. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- e. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels, voor zover deze gelegen zijn aan de van de straat afgekeerde gevel (achtergevel).

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

### **9.2      Verbodsregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. een inrichting en bedrijf die wordt begrepen in de bijlage, onderdelen C en D van het Besluit milieueffectrapportage;
- c. een automatenhal;
- d. een seksinrichting;
- e. prostitutie;
- f. een prostitutiebedrijf;
- g. een belwinkel;
- h. een geldwisselkantoor;
- i. massagesalons;
- j. een darkstore;
- k. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

tenzij deze op grond van de regels zijn toegestaan.

### **9.3      Bij omgevingsvergunning afwijken van de verbodsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 9.2 voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. het woon- en leefklimaat;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.

### **9.4      Maximum bruto vloeroppervlak**

Ter plaatse van de als 'Bedrijventerrein', 'Gemengd', 'Bedrijventerrein - Uit te werken' en 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Ten aanzien van de op grond van artikel 3.1 (bestemming 'Bedrijventerrein'), artikel 4.1 (bestemming

- 'Gemengd') en artikel 10.1 (bestemming 'Bedrijventerrein - Uit te werken') toegestane buikbedrijven en servicebedrijven geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 90.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
1. het gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van servicebedrijven niet meer dan 11.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. maximaal 1 brandstof/energievulstation met een maximum bruto vloeroppervlak van 350 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor buikbedrijven en servicebedrijven met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 110.000 m<sup>2</sup> indien op basis van deugdelijk parkeeronderzoek blijkt dat het parkeren vanwege bezoekers, werknemers en vrachtwagens op een aanvaardbare wijze kan plaatsvinden, met dien verstande dat:
1. parkeren door bezoekers op maaiveld dient plaats te vinden;
  2. parkeren door werknemers op één of meerdere parkeerdaken dient plaats te vinden;
- c. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 toegestane woningen geldt een gezamenlijk maximum van 1.700 woningen;
- d. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 toegestane detailhandel, publieksgerichte zakelijke dienstverlening, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 en maatschappelijke voorzieningen geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
1. voor detailhandel het maximum bruto vloeroppervlak als bedoeld in sub f van toepassing is;
  2. voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 het maximum bruto vloeroppervlak als bedoeld in sub h van toepassing is;
- e. In aanvulling op het bepaalde onder d is naast het genoemde gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.000 m<sup>2</sup> tevens een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 3.500 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een brede school (school; kinderopvang; naschoolse opvang; voorschool en gymzaal) toegestaan binnen de in artikel 11.1 genoemde gronden;
- f. Ten aanzien van de op grond van artikel 4.1 en artikel 11.1 toegestane detailhandel geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 750 m<sup>2</sup> en een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- g. In afwijking van het bepaalde onder d en f kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen voor detailhandel met een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de detailhandel die door middel van deze afwijking mogelijk wordt gemaakt is uitsluitend toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd';
  2. er dient door middel van een distributieplanologisch onderzoek/onderbouwing te worden aangetoond dat het toestaan van detailhandel niet leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van het functioneren van detailhandel in de omgeving;
  3. er dient voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te zijn zodat een onevenredige parkeeroverlast wordt voorkomen;
- h. Ten aanzien van de op grond van artikel 11.1 toegestane horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 450 m<sup>2</sup>.

## **9.5 Doelmatigheidsbepaling**

Burgemeester en wethouders verlenen, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in afwijking van het bepaalde in artikel 9.2 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## **Artikel 10    Algemene aanduidingsregels**

### **10.1    Luchtvaartverkeerszone**

- a. Voor het plangebied gelden ingevolge hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591) beperkingen in de toegestane bouwhoogte.
- b. De toegestane bouwhoogte binnen gronden als bedoeld in sub a dient te worden getoetst aan hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol".

### **10.2    Milieuzone**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld onder 10.2 onder c een nader bodemonderzoek te overleggen, waarin de bodemkwaliteit van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer.
- b. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden die betrekking heeft op grondroerende werkzaamheden op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer kan pas worden verleend indien uit het nader bodemonderzoek blijkt dat:
  1. sanering voor de betreffende locatie niet noodzakelijk is;
  2. sanering voor de betreffende locatie wel noodzakelijk is, hiervoor een saneringsplan is opgesteld dan wel een BUS-melding is verricht en burgemeester en wethouders het saneringsplan dan wel de BUS-melding hebben goedgekeurd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone' is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer;
  3. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2,40 meter - NAP of meer;
  4. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.2 onder c is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:
  1. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

### **10.3    Grondwaterneutraal bouwen**

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in grondwaterneutraal bouwen.
- b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- c. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor

voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

- d. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
  - 1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
  - 2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m<sup>2</sup> of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in sub a.
- e. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in sub a.
- f. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub d tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- g. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsregels**

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, zijn burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
  1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 50 m<sup>2</sup>, alsmede;
  2. overige bouwwerken, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en warmte-koudeopslag;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
- f. scootsafes met een inhoud van maximaal 3 m<sup>3</sup>, op voorwaarde dat:
  1. plaatsing van de scootsafe inpandig niet mogelijk is;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld; de verkeersveiligheid; de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

## **Artikel 12    Overige regels**

### **12.1    Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in de planregels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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 in het bepaalde 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 in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 14    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Food Center Amsterdam - 2e uitwerking.

