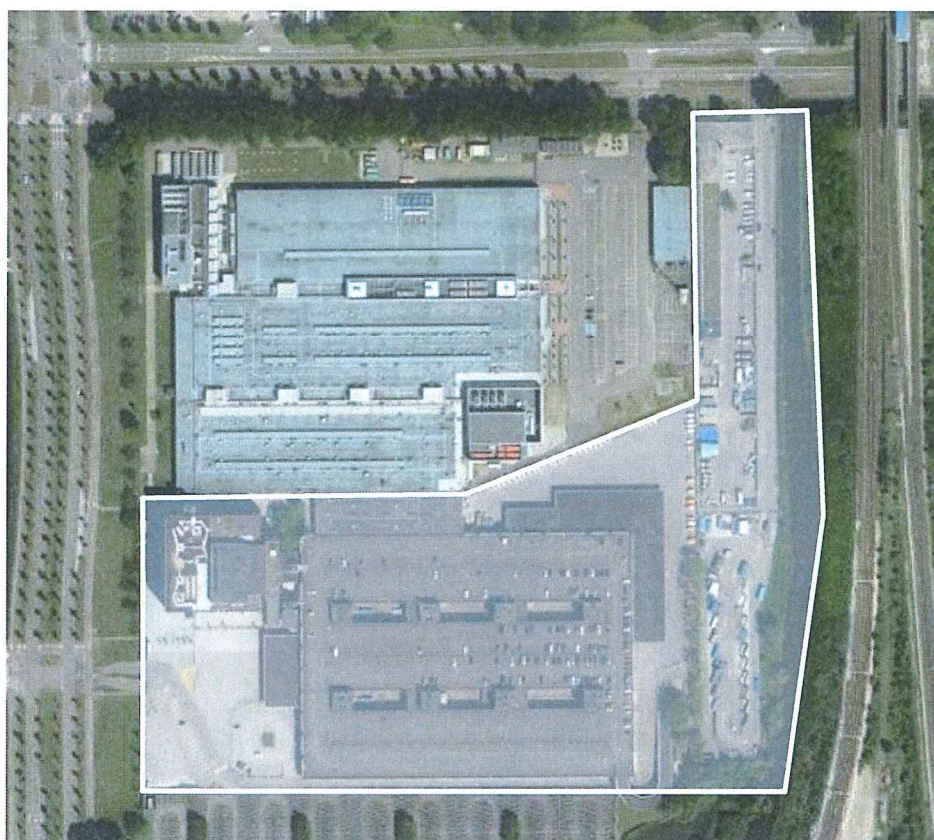




Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763

regels



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 7-6-2017, NR. 133/414
DE RAADSGRIFFIER,

Johan Huizingalaan 761-763

vastgesteld bestemmingsplan

gemeente Amsterdam

7 juni 2017

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Groen	13
Artikel 5 Verkeer	14
Artikel 6 Water	15
Artikel 7 Gemengd - Uit te werken	16
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14 Overgangsrecht	27
Artikel 15 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763 met identificatienummer NL.IMRO.0363.F1316BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 automatenhal

ledere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag of ten minste moet worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend.

1.8 bedrijfsmatige parkeervoorzieningen

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het bieden van gelegenheid tot parkeren.

1.9 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt en is bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten.

1.10 belwinkel

een gelegenheid waar één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains en kappen.

1.14 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.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwvlak

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

1.18 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.

1.19 broedplaats

een bedrijfsverzamelgebouw voor kunstenaars met bijbehorende tuinen en erven en verkeersareaal.

1.20 bruto vloeroppervlak

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

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, het verhuren of leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals makelaarskantoren, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, niet zijnde belwinkels of geldwisselkantoren.

1.23 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), of
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.24 erven

al dan niet verharde privé ruimte behorende bij de direct aangrenzende hoofdfunctie.

1.25 gebouw

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

1.26 geluidsgevoelige bestemming

geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

1.27 geluidsgevoelige ruimte

geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.28 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, doch niet zijnde een dove gevel of een vliesgevel.

1.29 horeca van categorie A

Een inrichting die overdag geopend is en kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.

1.30 horeca van categorie B

Een inrichting die gericht is op het verstrekken van maaltijden die ter plaatse aan tafel genuttigd worden en verkoop van (alcoholhoudende) drank, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie.

1.31 horeca van categorie C

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholhoudende dranken, of anderzijds de uitstraling heeft van een café.

1.32 horeca van categorie D

Een inrichting die fastfood en alcoholvrije drank verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke.

1.33 horeca van categorie E

Een inrichting met nachtelijke openingstijden die bedrijfsmatig muziek ten gehore brengt en gelegenheid geeft tot dansen, al dan niet met levende muziek, al dan niet met het schenken van (alcoholhoudende) drank en/of etenswaren voor consumptie ter plekke.

1.34 horeca van categorie F

F1. Verhuur van zalen ten behoeve van besloten feesten, muziek- en dansevenementen, al dan niet met levende muziek en al dan niet in combinatie met verkoop van (alcoholhoudende) dranken en etenswaren;

F2. Verhuur van zalen ten behoeve van congressen en seminars, al dan niet als nevenactiviteit van een hotel.

1.35 horeca van categorie G

Een inrichting met een logiescapaciteit.

1.36 huisgebonden beroepen

kantoren, bedrijven welke vallen onder milieucategorie A, zoals weergegeven in de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging', maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:

- a. de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
- b. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden.

1.37 inzamelpunt voor afvalstoffen

het op- en overslaan van klein gevaarlijk/chemisch afval, huishoudelijk restafval, grof huishoudelijk afval, gft, autobanden, papier, koelkasten (witgoed), bruingoed, bouw- en sloopafval, metalen, glas, hout, puin en dergelijke afkomstig van huishoudens.

1.38 kantoor

gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

1.39 kap

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

1.40 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.41 ligplaats

de ruimte welke door een woonboot, passagiersvaartuig, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig en stationerend vaartuig, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, kan worden ingenomen.

1.42 maatschappelijke voorzieningen

overheids-, ouderen-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, religieuze en vergelijkbare voorzieningen en kinderdagverblijven.

1.43 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

1.44 nutsvoorzieningen

gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding / riolering, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden.

1.45 omgevingsvergunning

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

1.46 ondersteunend kantoor

kantoor dat binnen een gebouw met een andere hoofdfunctie gevestigd is, waarbij:

- a. het betreffende gebouw in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt;
- b. het ondersteunende kantoor een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebouw.

1.47 ondersteunende horeca

horeca van categorie A, horeca van categorie B, horeca van categorie C of horeca van categorie D die binnen een gebouw met een andere hoofdfunctie gevestigd is, zoals een kantine, waarbij:

- a. het betreffende gebouw in overwegende mate haar hoofdfunctie behoudt;
- b. de ondersteunende horeca een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de hoofdfunctie van het gebouw;
- c. maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het gebouw voor ondersteunende horeca gebruikt mag worden.

1.48 passagiersvaartuig

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen;
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan één of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.49 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. in geval van bouwen in het water: het gemiddelde waterpeil.

1.50 pleziervaartuig

een vaartuig dat gezien zijn inrichting en uitrusting niet bedoeld is voor (nagenoeg) permanente bewoning op een ligplaats, maar hoofdzakelijk wordt gebruikt en bestemd voor niet bedrijfsmatige varende recreatie.

1.51 prostitutiebedrijf

een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt.

1.52 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, sekstheater, seksautomatenhal en sekswinkel.

1.53 short stay

het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van tenminste 5 nachten en maximaal 6 maanden.

1.54 smartshop

een smartshop is een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.55 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.56 stationerend vaartuig

- a. een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld.

1.57 stille zijde

een (deel van een) gevel van een woning waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager, met dien verstande dat sprake is van een stille zijde wanneer per woning ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde en dit raam over zodanige spuiventilatie beschikt dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Bouwbesluit.

1.58 verkeersareaal

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

1.59 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt.

1.60 voorkeursgrenswaarde

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, sluizen, duikers en dammen.

1.62 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

1.63 woonboot

een vaartuig met een (nagenoeg) voortdurende woonfunctie. Hiertoe behoren woonschepen, woonarken en woonvaartuigen, alsmede een woonboot waarvoor een vergunning voor aanbouw is verleend, alsmede een casco waarvoor een vergunning is verleend het casco tot woonboot op te bouwen of te verbouwen.

- a. een woonschip: een vaartuig dat aan romp en opbouw herkenbaar is als een van oorsprong varend schip en dat gebruikt wordt als of bestemd is tot woning;
- b. een woonark: een object te water, dat niet herkenbaar is als een van oorsprong varend schip en dat gebruikt wordt als of bestemd is tot woning;
- c. een woonvaartuig: een onderstuk van een schip met daarop een opbouw, waarop nagenoeg (voortdurend) wordt gewoond.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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.

2.4 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de 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 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- met de daarbij behorende:
 - b. ondergeschikte kantoorruimte;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. (bedrijfs)erven;
 - f. tuinen en erven;
 - g. verkeersareaal;
 - h. fietsparkeervoorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen;
 - j. speelvoorzieningen;
 - k. water;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder in 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 alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in voor de in 3.1 genoemd gronden gelden de volgende regels:

- a. Ter plaatse van bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' en bedrijven die vallen onder de categorieën A of B van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a en b voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 - 1. niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' of 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - 2. in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' of 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' of 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in

vergelijking met bedrijven die vallen onder de benoemd categorieën meer milieuhinder veroorzaakt.

- c. voor bedrijven en ondergeschikte kantoorruimte geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bedrijfs- en kantoorvloeroppervlak.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. steigers;
- i. water;
- j. oevers;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bruggen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:

- a. maximum bouwhoogte: 10 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. (natuurvriendelijke) oevers;
- c. voetpaden;
- d. bruggen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt:

- a. maximum bouwhoogte steigers: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 7 Gemengd - Uit te werken

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven;

met de daarbij behorende:

- b. ondersteunende kantoren;
- c. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. (bedrijfs)erven;
- f. tuinen en erven;
- g. verkeersareaal;
- h. fietsparkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. water;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- m. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- n. horeca van categorie A ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- o. horeca van categorie B ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- p. horeca van categorie E ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- q. horeca van categorie F ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- r. horeca van categorie G ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- s. sportvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- t. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend zijnde een kinderdagverblijf en onderwijsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- u. tentoonstellingsruimten ten behoeve van cultuur ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- v. opnamestudio's voor geluid en film ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- w. inzamelpunt voor afvalstoffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalpunt';
- x. wonen;
- y. detailhandel;
- z. bedrijfsmatige parkeervoorzieningen.

7.2 Uitwerkingsregels

Het bevoegd gezag werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van de volgende regels:

7.2.1 Gebruiksregels bij uitwerking

a. wonen:

- 1. maximaal 365 woningen, tot een maximum bruto vloeroppervlak van 51.000 m²;
- 2. woningen zijn niet toegelaten binnen de in Bijlage 3 weergegevens vlakken 1a, 2a en 3a.

b. niet woon-functies, zijnde:

- 1. kantoor en ondersteunend kantoor, tot een maximum bruto vloeroppervlak van 15.675 m²;
- 2. bedrijven, tot een maximum bruto vloeroppervlak van 18.200 m²;
- 3. horeca van categorie A, B, E, F en G en tentoonstellingsruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - horeca van categorie A is toegestaan met een maximum oppervlak van 3.000 m² bruto vloeroppervlak met een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m² per vestiging;
 - horeca van categorie B, horeca van categorie E en horeca van categorie F zijn toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 4.235 m² bruto vloeroppervlak;
 - horeca van categorie E is uitsluitend in pandig toegestaan met een maximum oppervlak van 1.100 m² bruto vloeroppervlak;
 - horeca van categorie F is toegestaan met een maximum oppervlak van 3.135 m² bruto

- vloeroppervlak;
 - horeca van categorie G is toegestaan met een maximum oppervlak van 1.568 m² bruto vloeroppervlak, met een maximum aantal hotelkamers van 30 en maximaal 4 bedden per kamer;
 - horeca van categorie F en tentoonstellingsruimte ten behoeve van cultuur is toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 3.135 m² bruto vloeroppervlak;
 - horeca van categorie F1 is uitsluitend inpandig toegestaan.
4. sportvoorzieningen, tot een maximum bruto vloeroppervlak van 3.135 m²;
 5. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend zijnde een kinderdagverblijf tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.568 m²;
 6. tentoonstellingsruimten ten behoeve van cultuur en horeca van categorie F2 tot een maximum bruto vloeroppervlak van 1.568 m²;
 7. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend zijnde onderwijsvoorzieningen tot een maximum bruto vloeroppervlak van 750 m²;
 8. detailhandel, tot een maximum bruto vloeroppervlak van 150 m²;
 9. voor parkeren is bij uitwerking het bepaalde in 7.4.4 van overeenkomstige toepassing.
- c. totaal: het totale bruto vloeroppervlak binnen de gehele uit te werken bestemming mag na uitwerking niet groter mag zijn dan 71.400 m².

7.2.2 *Bouwregels bij uitwerking*

- a. Op en onder in 7.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
- b. De gronden mogen worden bebouwd, rekening houdend met 'Kaart uitwerkingsregels Bouwen' zoals opgenomen in Bijlage 3, met dien verstande dat:
 1. daarop bouwgrenzen en vlakken met maximale bouwhoogtes zijn weergegeven, welke door middel van coördinaten op hoekpunten zijn vastgelegd;
 2. ten behoeve van het doortrekken van de Sloterweg vanaf de Johan Huizingalaan (gemarkeerd met de coördinaten X=116921.5678, Y=484016.8128 en X=116921.9834, Y=483988.8159) tot aan het talud van de spoorbaan (gemarkeerd met coördinaten X=117257.3881, Y=484065.6812 en X=117274.6070, Y=484036.2615) een bebouwingsvrije zone met een minimale breedte van 28 meter in acht dient te worden genomen;
 3. ten opzichte van de coördinaten mag worden afgeweken met een marge van ten hoogste 5 meter vanaf het coördinaatpunt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder b en c mag ten opzichte van de coördinaten aan het talud van de spoorbaan (gemarkeerd met coördinaten X=117257.3881, Y=484065.6812 en X=117274.6070, Y=484036.2615) worden afgeweken met een marge van ten hoogste 10 meter vanaf het coördinaatpunt.
 5. voor zover op de kaart op hoekpunten geen coördinaten zijn vastgelegd, de positie van bouwgrenzen vrij is.

7.2.3 *Regels met betrekking tot geluidhinder bij uitwerking*

- a. voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen vanaf een hoogte van 15 meter vanaf peil geldt: indien de geluidsbelasting vanwege bedrijven op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen hoger is dan de etmaalwaarde $L_{etm} = 50$ dB(A) moeten woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden voorzien van één of meer dove gevels, viesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste deze etmaalwaarde, tenzij voor de desbetreffende bedrijven maatwerkvoorschriften dan wel hogere waarden zijn vastgesteld;
- b. woningen zijn toegelaten, zodra voldoende is verzekerd dat, voor het moment van ingebruikname van de woningen, de geluidhinder veroorzakende bedrijfsactiviteiten van het afvalpunt met het adres Henk Sneevlietweg 22 permanent zijn beëindigd.
- c. woningen met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;
- d. woningen waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld zoals bedoeld in de Wet geluidhinder moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde, tenzij het bevoegd gezag in afwijking hiervan omgevingsvergunning verleend.

7.2.4 *Toelaten bedrijven bij uitwerking*

Ten aanzien van bedrijven geldt:

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie A van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, zijn tevens bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie B;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a en b voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemde categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

7.3 **Bouwregels**

7.3.1 *Voorlopig bouwverbod*

Op de in het eerste lid genoemde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Zolang voor gronden geen uitwerkingsplan is vastgesteld of een ontwerp daarvan ter inzage is gelegd gelden voor die gronden de volgende regels:

7.4.1 *Gemengd*

Ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' als genoemd in 7.1 onder m tot en met v geldt:

- a. bedrijven, kantoren en ondersteunende kantoren zijn toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 15.675 m² bruto vloeroppervlak, met inachtneming van het bepaalde in 7.4.2 en uitgezonderd het inzamelpunt voor afvalstoffen;
- b. andere functies dan bedrijven en kantoren zijn slechts toegestaan voor zover een minimum oppervlak van 6.270 m² bruto vloeroppervlak voor bedrijven en kantoren in stand wordt gehouden, het inzamelpunt voor afvalstoffen niet meegerekend;
- c. kinderdagverblijf is toegestaan met een maximum oppervlak van 1.568 m² bruto vloeroppervlak, exclusief buitenruimte;
- d. onderwijsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlak van 750 m² bruto vloeroppervlak.
- e. sportvoorzieningen zijn toegestaan met een maximum oppervlak van 3.135 m² bruto vloeroppervlak;
- f. opnamestudio's voor geluid en film zijn toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 500 m² bruto vloeroppervlak;
- g. horeca van categorie A, B, E, F en G en tentoonstellingsruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. horeca van categorie A is toegestaan met een maximum oppervlak van 200 m² bruto vloeroppervlak;
 2. horeca van categorie B, horeca van categorie E en horeca van categorie F zijn toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 4.235 m² bruto vloeroppervlak;
 3. horeca van categorie E is uitsluitend inpandig toegestaan met een maximum oppervlak van 1.100 m² bruto vloeroppervlak;
 4. horeca van categorie F is toegestaan met een maximum oppervlak van 3.135 m² bruto vloeroppervlak, met in achtneming van het bepaalde onder 6;
 5. horeca van categorie G is toegestaan met een maximum oppervlak van 1.568 m² bruto vloeroppervlak, met een maximum aantal hotelkamers van 30 en maximaal 4 bedden per kamer;
 6. horeca van categorie F en tentoonstellingsruimte ten behoeve van cultuur is toegestaan met een gezamenlijk maximum oppervlak van 3.135 m² bruto vloeroppervlak;
 7. horeca van categorie F1 is uitsluitend inpandig toegestaan.

7.4.2 Kantoren en ondersteunende kantoren

Met inachtneming van het maximum bruto vloeroppervlak als genoemd in 7.4.1 onder a geldt ten aanzien van kantoren en ondersteunende kantoren:

- a. ter plaatse van gronden buiten het aanduidingsvlak 'gemengd' zijn kantoren uitgesloten en zijn ondersteunende kantoren toegestaan met een maximum oppervlak van 3.135 m² bruto vloeroppervlak.

7.4.3 Toegelaten bedrijven

Ten aanzien van bedrijven geldt:

- a. Ter plaatse van bestemming 'Gemengd - Uit te werken' zijn bedrijven uitsluitend toegestaan die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' en bedrijven die vallen onder categorie A van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen, zijn tevens bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie B;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afvalpunt' tevens een inzamelpunt voor afvalstoffen toegestaan;
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a en b voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' of 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' of 'Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

7.4.4 Parkeren

- a. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid door toepassing van de volgende parkeernormen:
 1. minimaal 1 parkeerplaats per vrije sector woning;
 2. minimaal 0,7 parkeerplaats per sociale huurwoning;
 3. minimaal 0,1 parkeerplaats per studentenwoning;
 4. minimaal 0,3 parkeerplaats per zorg- en aanleunwoning;
 5. voor overige functies: zie Bijlage 4, kolom 'Rest bebouwde kom'.
- b. Voor bedrijven en kantoren geldt een parkeernorm van maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
- c. Op het perceel zijn maximaal 1.179 parkeerplaatsen toegestaan;
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bedrijfsmatige parkeervoorzieningen slechts toegestaan tot maximaal 742 parkeerplaatsen en mits voldoende plaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gelaten ten behoeve van de op het perceel gevestigde functies;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a kan worden afgeweken van de eis tot parkeren op eigen terrein of kan een lagere parkeernorm wordt gehanteerd, mits:
 1. aangetoond wordt dat in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 2. of onderbouwd wordt dat de parkeerbehoefte op andere wijze wordt opgevangen, indien blijkt dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is.

7.4.5 Verboden gebruik

Het gebruik van gronden en gebouwen voor wonen en detailhandel is niet toegestaan zolang hiervoor geen uitwerkingsplan is vastgesteld of een ontwerp daarvan ter inzage is gelegd.

7.5 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 7.3.1 afwijken op voorwaarde dat het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp uitwerkingsplan dat ter inzage is gelegd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld of een

ontwerp daarvan ter inzage is gelegd, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in 7.1, 7.2 en 7.3 ten behoeve van instandhouding, geheel of gedeeltelijke vernieuwing en uitbreiding van bestaande bebouwing en ten behoeve van gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met dien verstande voor het bouwen van gebouwen de volgende regels gelden:

1. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de bouwvlakken;
2. maximum bebouwingspercentage gebouwen: 100% van het bouwvlak;
3. maximum bouwhoogte gebouwen: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
4. maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter;
5. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

- a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen 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, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Luchtvaartverkeerzone

Binnen de aangeven aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' geldt dat geen nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals viskwekerijen en grote waterpartijen) zijn toegestaan, conform hetgeen bepaald in artikel 2.2.3 van het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol'.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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 doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

12.2 Verbodsregels

Tot een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 12.1 wordt in ieder geval beschouwd een gebruik van gronden en bebouwing:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. als stortplaats voor puin of afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van de in het plan begrepen gronden;
- d. als opslagplaats van bagger en grondspectie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- e. als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, stationerende vaartuigen, pleziervaartuigen en bijboten;
- f. ten behoeve van een smartshop, seksinrichting, prostitutiebedrijf, automatenhal of belwinkel;
- g. het gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woonruimte;
- h. het gebruik van tuinhuisjes voor permanente bewoning of bedrijfsactiviteiten.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het bevoegd gezag bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het bouwen van de volgende bebouwing:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclamezuilen, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 10% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- 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 op de verbeelding of in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen of grenzen van maatvoeringsvlakken met ten hoogste 2 meter worden overschreden ten behoeve van balkons, luifels, erkers, toegangsportalen, tochtportalen, brandtrappen, ventilatiekanalen, overstekende daken en vergelijkbare onderdelen van gebouwen;
- e. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met ten hoogste:
 - 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen;
 - 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten, mits deze dakopbouwen tenminste 3 meter terugliggen ten opzichte van de gevels;
 - 3. 2 meter worden overschreden ten behoeve van de aanleg van daktuinen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Johan Huizingalaan 761-763.