



Bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, Deelgebied Tennispark

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied
Tennispark

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.F1901BPGST-VG01

Datum print 11 Augustus 2022

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijf	15
Artikel 4 Gemengd	16
Artikel 5 Groen	19
Artikel 6 Maatschappelijk	20
Artikel 7 Sport	22
Artikel 8 Verkeer - 1	23
Artikel 9 Verkeer - 2	24
Artikel 10 Water	25
Artikel 11 Wonen	26
Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie 1	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 14 Algemene bouwregels	31
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 18 Overige regels	36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 19 Overgangsrecht	37
Artikel 20 Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark met identificatienummer NL.IMRO.0363.F1901BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 additionele horeca

een vorm van horeca waarvan de horeca-activiteiten ondergeschikt en ondersteunend zijn aan een andere hoofdactiviteit, waarbij in ieder geval etenswaren en/of (niet-)alcoholische drank wordt verstrekt voor gebruik ter plaatse en consumptie in de zaak, en geen sprake is van een zelfstandige bezoekersstroom;

1.6 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld;

1.7 bebouwing

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

1.8 bed & breakfast

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

1.9 beleidsregels

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;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.13 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain, kap, dakopbouw;

1.14 bouwen

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

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

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

1.19 buitenspeelruimte

buitenspeelruimte als bedoeld in het Besluit kwaliteit kinderopvang;

1.20 bvo (bruto vloeroppervlak)

- a. De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, is het bruto vloeroppervlak van een bijzondere bouwlaag de totale oppervlakte die bestaat uit de som van het product van de afstand tussen de ondergrondse

gevelmakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag.

1.21 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.22 cultuurhistorische waarde

de fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds (gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen;

1.23 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.24 deklaag

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

1.25 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;

1.26 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

- a. consumentverzorgende dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening.

1.27 dove gevel

een bouwkundige constructie waarin,

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

1.28 eerste bouwlaag / plint

de eerste volledige bouwlaag op of boven peil;

1.29 gebouw

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

1.30 geldwisselkantoor

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

1.31 geluidsgevoelige functie

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

1.32 geluidsluwe zijde

de zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt;

1.33 geluidwerend vlies

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder/Activiteitenbesluit, waarbij de afstand tussen geluidwerend vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerend vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;

1.34 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.

1.35 gevelvlak

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht;

1.36 groenvoorziening

ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren;

1.37 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;

1.38 hogere waarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.39 horeca van categorie 1

een inrichting die kleine etenswaren, ijs en/of alcoholvrije dranken verstrekt, al dan niet voor consumptie ter plekke;

1.40 horeca van categorie 2

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

1.41 huishouden

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

1.42 internetcafé

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

1.43 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil;

1.44 kinderopvangvoorziening

een voorziening voor opvang van kinderen van 0 tot 12 jaar in bedrijfsmatig georganiseerd verband, waaronder in elk geval begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

1.45 langzaamverkeersroute

verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;

1.46 maatschappelijke dienstverlening

overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness), religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen;

1.47 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.48 onderdoorgang

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

1.49 ondergrondse parkeervoorziening

parkeervoorziening gelegen onder peil;

1.50 onzelfstandige woonruimte

woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

1.51 openbare ruimte

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

1.52 overig bouwwerk

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

1.53 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;

1.54 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- indien in of op het water wordt gebouwd, het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- in de gevallen waarin de hoogte wordt uitgedrukt in meters NAP: 0 m NAP;
- in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld, of het afgewerkte bouwterrein.

1.55 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;

1.56 smartshop

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

1.57 spoorwegvoorzieningen

dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer;

1.58 sportschool / fitness

een vorm van consumentverzorgende dienstverlening die vooral is ingericht met toestellen en andere voorzieningen om de lichamelijke conditie op peil te houden of te verbeteren;

1.59 sportgerelateerde voorzieningen

voorzieningen ten dienste van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a, zoals opslagruimtes, liften, trappenhuisen, luchtbehandelingsruimtes, verkeersruimtes, toiletten, kleedkamers en soortgelijke functies zoals een kantoorruimte en sportgerelateerde maatschappelijke dienstverlening;

1.60 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Jan Evertsenstraat- West, deelgebied Tennispark;

1.61 watergang

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

1.62 waterstaatkundige werken

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

1.63 weg

alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanalen, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen;

1.64 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, alsmede standplaatsen;

1.65 zakelijke dienstverlening

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwdiepte van een bouwwerk

- verticale bouwdiepte: vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.
- horizontale bouwdiepte: de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' is een nutsvoorziening ten behoeve van railverkeer toegestaan;
- b. bedrijfserven;
- c. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende:

- d. erfafscheidingen en
- e. groenvoorzieningen.

3.1 Bouwregels

3.1.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven.

3.1.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. sportgerelateerde voorzieningen ten behoeve van de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de kelder en eerste drie bouwlagen;
- c. horeca van categorie 1 en horeca van categorie 2 in de eerste drie bouwlagen;
- d. additionele horeca ondergeschikt en ondersteunend aan de sportvoorzieningen als bedoeld in 7.1 onder a in de eerste drie bouwlagen;
- e. een sportzaal in de eerste drie bouwlagen;
- f. detailhandel in niet-dagelijkse artikelen in de eerste drie bouwlagen;
- g. een terras, uitsluitend in de derde bouwlaag,
- h. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage in de kelder, eerste en tweede bouwlaag toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. bergingen en andere nevenruimten;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven, gemeten vanaf 0 m NAP;
- b. de eerste bouwlaag / plint heeft een bouwhoogte van minimaal 3,5 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat vanaf peil tot de derde bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- d. voor de in 4.1, onder a genoemde functie geldt dat deze uitsluitend mag worden gerealiseerd, indien de woonruimte over een geluidsluwe zijde beschikt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies uitsluitend worden gebouwd indien deze ter plaatse van het aanduidingsvlak worden voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies voor zover is aangegeven in bijlage 2;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e:
 - 1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spui ventilatie conform het Bouwbesluit 2012;
 - 2. behoeven trappenhuisen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 4.2.1, onder d, ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- b. 4.2.1, onder e, voor zover het betreft:
 1. het geluid vanwege spoorwegen: voor (delen van) een gebouw indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden;
 2. het geluid vanwege de tennisactiviteiten: voor (delen van) een gebouw indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de tennisbanen maximaal 55 dB(A) bedraagt.

4.4 Nadere eisen

4.4.1 Windhinder

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering en afmetingen van de gebouwen nadere eisen stellen, teneinde mogelijk nadelige effecten van wind te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windhinderonderzoek aan hen te overleggen.

4.4.2 Schaduwhinder

Burgemeester en wethouders kunnen ter beperking van nadelige schaduweffecten nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor de in 4.1, onder a, genoemde functie (benutten van woonruimte) geldt dat deze uitsluitend in de vierde en hoger gelegen bouwlagen is toegestaan;
- b. het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- c. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan;
- d. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
- e. het maximum bruto vloeroppervlakte van de in 4.1, onder b, c, d, e en f genoemde functies bedraagt 1150 m², exclusief terras, waarvan:
 - de in 4.1, onder b, genoemde functie maximaal 500 m² bedraagt;
 - de in 4.1, onder c, genoemde functie horeca van categorie 1 maximaal 100 m² bedraagt;
 - de in 4.1, onder c genoemde functie horeca van categorie 2 en onder d genoemde functie, gezamenlijk maximaal 400 m² bedraagt;
 - de in 4.1, onder e, genoemde functie maximaal 150 m² bedraagt;
 - de in 4.1 onder f, genoemde functie maximaal 100 m² bedraagt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 4.5 onder a, ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. 4.5 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en taluds;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. keermuren;
- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;

met de daarbij behorende:

- g. duikers, dammen en faunapassages;
- h. voet- en fietspaden;
- i. trappartijen, toegangspaden tot woningen en hellingbanen;
- j. straatmeubilair;
- k. nutsvoorzieningen en
- l. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt de volgende gebruiksbepaling:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is uitsluitend een langzaamverkeersroute toegestaan.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

met daarbij behorende:

- c. schoolplein;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. groenvoorzieningen en
- k. water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies uitsluitend worden gebouwd indien deze ter plaatse van het aanduidingsvlak worden voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies voor zover is aangegeven in bijlage 2;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c:
 - 1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;
 - 2. behoeven trappenhuisen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte van vlaggenmasten: 8 meter;
- b. maximum bouwhoogte van erfafscheidingen: 1 meter;
- c. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 6.2.1, onder c, voor zover het betreft:
 - 1. het geluid vanwege de tennisactiviteiten: voor (delen van) een gebouw indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de tennisbanen maximaal 55 dB(A) bedraagt.

6.4 Nadere eisen

6.4.1 *Windhinder*

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering en afmetingen van de gebouwen nadere eisen stellen, teneinde mogelijk nadelige effecten van wind te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windhinderonderzoek aan hen te overleggen.

6.4.2 *Schaduwhinder*

Burgemeester en wethouders kunnen ter beperking van nadelige schaduweffecten nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. onder de in lid 6.1, onder a, genoemde functie (maatschappelijke dienstverlening) wordt in ieder geval begrepen: een basisschool, in combinatie met buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf of vergelijkbare voorziening.

Artikel 7 Sport

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.3 bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage in de kelder, eerste en tweede bouwlaag toegestaan;
- c. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

met de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. in- en uitritten.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte van lichtmasten: 12 meter;
- b. maximum bouwhoogte van de erfafscheiding langs het sportveld: 4,5 meter;
- c. maximum bouwhoogte erfafscheiding tussen de woontoren en het wooncomplex: 6 meter;
- d. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;

waarbij telkens in afwijking van 2.3 gemeten wordt vanaf het dak van het gebouw dat is toegestaan op grond van 7.2.1.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor de in lid 7.1, onder a, genoemde functie (sportvoorzieningen) geldt dat tevens bijbehorende kleedruimten, medische ruimten en berg ruimten zijn toegestaan;
- b. een sportschool / fitness en het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals indoor speelvoorzieningen, zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- f. een terras, uitsluitend grenzend aan de functie horeca van categorie 1 van de bestemming Gemengd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is een buitenspeelruimte van een kinderdagverblijf toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' is uitsluitend een langzaamverkeersroute toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. speelvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. groenvoorzieningen, bermen en taluds;
- m. faunapassages;
- n. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw en
- o. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte van een brug: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegvoorzieningen en metrovoorzieningen;
- b. openbare ruimte;
- c. groenvoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. kunstwerken ten behoeve van railverkeer en
- f. nutsvoorzieningen;

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in artikel 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten, bovenleidingsmasten, wegbewijzeringsportalen en vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde: 12 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 6 meter;

waarbij telkens in afwijking van 2.3 gemeten wordt vanaf bovenkant spoorstaaf.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watergang;
- c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen en faunapassages;
- d. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op en onder de in artikel 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

10.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 10.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als ligplaats voor vaartuigen;
- b. als woonschepenligplaats.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' is een parkeergarage in de kelder, eerste en tweede bouwlaag toegestaan;

met de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten;
- e. tuinen, (dak)terrassen en erven;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en indien geen bouwvlak is opgenomen mag het bestemmingsvlak geheel worden bebouwd;
- b. maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat vanaf peil tot de derde bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht;
- d. voor de in 11.1, onder a, genoemde functie geldt dat deze uitsluitend mag worden gerealiseerd, indien de woonruimte over een geluidsluwe zijde beschikt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mogen gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies uitsluitend worden gebouwd indien deze ter plaatse van het aanduidingsvlak worden voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies voor zover is aangegeven in bijlage 2;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e:
 1. mogen de dove gevels danwel geluidwerend vlies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en grenzend aan de bestemming Sport bij uitzondering worden onderbroken ten behoeve van de capaciteit voor spuiventilatie conform het Bouwbesluit 2012;
 2. behoeven trappenhuisen niet te zijn voorzien van een dove gevel dan wel een geluidwerend vlies.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 11.2.1, onder d, ten behoeve van het realiseren van woningen zonder geluidluwe zijde indien kan worden aangetoond dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is, één en ander conform het gemeentelijk geluidbeleid;
- b. 11.2.1, onder e, voor zover het betreft:
 1. het geluid vanwege spoorwegen: voor (delen van) een gebouw indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat er wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden;
 2. het geluid vanwege de tennisactiviteiten: voor (delen van) een gebouw indien met akoestisch

onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting vanwege de tennisbanen maximaal 55 dB(A) bedraagt.

11.4 Nadere eisen

11.4.1 Windhinder

Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van de situering en afmetingen van de gebouwen nadere eisen stellen, teneinde mogelijk nadelige effecten van wind te voorkomen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windhinderonderzoek aan hen te overleggen.

11.4.2 Schaduwhinder

Burgemeester en wethouders kunnen ter beperking van nadelige schaduweffecten nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het college van burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan;
- c. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m²;
- d. dakterrassen zijn toegestaan, mits:
 1. het dakterras ten behoeve van de functie genoemd in 11.1 onder a wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte van de afrastering maximaal 1,2 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 11.5 onder a, ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. 11.5 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig onderliggende bestemming met inachtneming van aanwezige cultuurhistorische en architectonische waarden.

12.3 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover deze vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- b. de situering van parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- c. de situering van groenvoorzieningen, straatmeubilair, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

12.4 Specifieke gebruiksregels

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden en opstallen mogen niet worden gebruikt op een wijze die afbreuk doet aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

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

12.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- d. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen.

12.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

12.5.3 Voorwaarden

1. De in lid 12.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien:
 - a. de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd, en
 - b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied.
2. De in lid 12.5.1 genoemde vergunning moet worden geweigerd indien de cultuurhistorische waarden worden geschaad en dit niet kan worden voorkomen door voorschriften op te nemen in de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Toegestane overschrijdingen

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

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, 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 meter;
- b. ten behoeve van trappenhuizen en liftinstallaties, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3,5 meter;
- c. ten behoeve van zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwonderdelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevel;
- d. ten behoeve van balkons, met inachtneming van het volgende:
 1. Langs de Burgemeester Cramergracht
 - aan de lange zijde van de gevel van het meest zuidelijkste woongebouw, gezien vanaf de Jan Evertsenstraat, zijn balkons vanaf de derde bouwlaag tot en met de zevende bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 40% mag worden bebouwd met balkons en zijn balkons vanaf de achtste bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 0,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 40% mag worden bebouwd met balkons;
 - aan de lange zijde van de gevel van het middelste woongebouw, gezien vanaf de Jan Evertsenstraat, zijn balkons vanaf de derde bouwlaag tot en met de zesde bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 40% mag worden bebouwd met balkons en zijn balkons vanaf de zevende bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 0,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 40% mag worden bebouwd met balkons;
 - aan de lange zijde van de gevel van het meest noordelijke woongebouw, gezien vanaf de Jan Evertsenstraat, zijn balkons vanaf de derde bouwlaag tot en met de vijfde bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 60% mag worden bebouwd met balkons en zijn balkons vanaf de zesde bouwlaag met een maximale horizontale diepte van 0,5 meter toegestaan, waarbij maximaal 60% mag worden bebouwd met balkons;
 - aan de korte zijde van de gevels zijn vanaf de derde bouwlaag en hoger balkons met een maximale horizontale bouwdiepte van 2 meter toegestaan, waarbij de gevels voor maximaal 35% met balkons mogen worden bebouwd
 2. Langs de toren
 - aan de westzijde van de toren zijn vanaf de vierde bouwlaag balkons met een maximale horizontale diepte van 2,0 meter toegestaan;
 - aan de zuidzijde van de toren zijn vanaf de vierde bouwlaag balkons met een maximale horizontale diepte van 1,5 meter toegestaan, waarbij de gevel voor maximaal 35% mogen worden bebouwd met balkons;

waarbij telkens de maximale bouwhoogte van 74,8 m + NAP in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol te allen tijde in acht moet worden genomen.

14.2 Kelders

- a. Het is verboden om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. Uitsluitend bestaande kelders zijn 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.

- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende regels:
 1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.
 2. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.
 3. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van deze bevoegdheid tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
 4. Indien de beleidsregels wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Maximum aantal woonruimtes

- a. Het maximum aantal zelfstandige woonruimtes voor het gehele plangebied bedraagt 565.

15.2 Verbodsregels

15.2.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshop, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoor, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan 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 grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspectie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Veiligheidszone - gas

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - gas' aangewezen gronden zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare functies zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) niet toegestaan.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, mag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:
 - 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, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies;
- 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. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, welke met niet meer dan 1 meter mag worden vergroot;

waarbij telkens de maximale bouwhoogte van 74,8 m + NAP in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol te allen tijde in acht moet worden genomen.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het veranderen van het gebruik wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:

- a. voldoende autoparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- b. voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en b, overeenkomstig de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 19.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 19.1 onder a met maximaal 10%;
- c. Bepaling 19.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 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, zoals bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten

Bepaling 19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark.