

Bestemmingsplan Jacob Geelbuurt Oost, fase 2 en 3 Regels



Colofon

Opdrachtnemer

Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn

NL.IMRO.0363.F2101BPSTD-OW01

Datum

24 juni 2022

Planstatus

bestemmingsplan (ontwerp)

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Groen - 1	15
Artikel 4 Groen - 2	16
Artikel 5 Verkeer	17
Artikel 6 Wonen	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 12 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13 Overgangsrecht	28
Artikel 14 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Jacob Geelbuurt Oost, fase 2 en 3 met identificatienummer NL.IMRO.0363.F2101BPSTD-OW01 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 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

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 zijn opgesteld.

1.6 bebouwing

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

1.7 bebouwingspercentage

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

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 beleidsregel

de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' welke voor het eerst is vastgesteld door

het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijzondere bouwlaag

Kelder, kap en daktoegang.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing vanaf het peil.

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 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.21 creatief bedrijf

Bedrijf in de branche kunsten, media & entertainment en creatief zakelijke diensten.

1.22 daktoegang

Een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen.

1.23 deklaag

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

1.24 detailhandel

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

1.25 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

1.26 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.27 gebouw

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

1.28 geldwisselkantoor

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

1.29 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.

1.30 goothoogte

De hoogte vanaf het peil tot de snijlijn tussen het verticaal gevelvlak en het al dan niet hellend dakvlak.

1.31 groenvoorzieningen

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

1.32 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.

1.33 growshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis. Een growshop verkoopt o.a. verwarmings- en watersystemen, verlichting, kweekpotten, aarde en meststoffen ten behoeve van de kweek van cannabis.

1.34 headshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen voor het gebruik van drugs, maar waar geen psychoactieve stoffen worden verkocht. Een headshop verkoopt o.a. producten die gerelateerd zijn aan het roken van cannabis, het gebruik van (water)pijpen en verdamers.

1.35 horeca van categorie 1

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

1.36 horeca van categorie 2

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.

1.37 horeca van categorie 3

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

1.38 horeca van categorie 4

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

1.39 horeca van categorie 5

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 etenwaren voor consumptie ter plekke.

1.40 horeca van categorie 6

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 etenwaren.

1.41 horeca van categorie 7

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

1.42 horeca van categorie 8

Een inrichting met een logiescapaciteit en ondersteunende diensten zoals restaurant en/of verhuur vergader-/congresruimtes.

1.43 huishouden

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

1.44 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.45 kantoor

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

1.46 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.

1.47 maatschappelijke dienstverlening

Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness) , religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.48 kelder

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

1.49 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

1.50 nutsvoorziening

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

1.51 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca als bedoeld in horeca van categorie 1 t/m horeca van categorie 4, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat:

- a. in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden;
- b. in geval van een bedrijfsrestaurant/kantine, maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het (bedrijfsverzamel)gebouw voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald;
- c. in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.55 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

Consumentverzorgende of publieksgerichte zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging waarbij:

- a. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- b. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

1.56 prostitutie

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

1.57 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.58 publieksgerichte zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

1.59 seedshop

Een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in zaden van planten met een psychoactieve werking. Vaak bestaat het grootste deel van het assortiment uit cannabiszaden.

1.60 seksinrichting

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

1.61 smartshop

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

1.62 sportschool / fitness

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

1.63 Staat van inrichtingen

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

1.64 stille zijde

Een gevel of geveldeel van een gebouw, niet zijnde een plat dak of een viesgevel, waar de geluidsbelasting van de geluidsbron(nen) de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel een afgeschermd buitenruimte (daaronder mede begrepen een serre of loggia of een andere gelijkwaardige maatregel conform het Amsterdamse geluidbeleid 2016) waardoor deze voorkeursgrenswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.65 telefooninrichting of belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.66 verblijfsgebied

Een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen.

1.67 verkeersareaal

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

1.68 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.69 waterbouwkundige kunstwerken

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

1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.71 webwinkel

Het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.72 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.4 de bruto vloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, inclusief de bijzondere bouwlagen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. verblijfsgebied;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. water;
- i. (natuurvriendelijke) oevers;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. waterbouwkundige kunstwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. (dak)tuinen en erven;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. water;
- h. (natuurvriendelijke) oevers;

alsmede:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overkapping: 4 meter;
- d. maximum bouwhoogte erfafscheiding: 1,2 meter;
- e. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. afvalinzamelingssystemen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- i. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- j. water;
- k. (natuurvriendelijke) oevers;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. waterbouwkundige kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte lichtmasten: 8 meter;
- a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, met in achtneming van het bepaalde in lid 6.4.1 en lid 6.4.2;
- b. bedrijven categorie A uit de bij deze regels gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' en met in achtneming van het bepaalde in lid 6.4.2;
- c. creatieve bedrijven in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. galerieën in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- e. kantoren, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- f. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- g. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- h. fietsparkeervoorzieningen;

met bijbehorende:

- i. (dak)tuinen en erven;
- j. groenvoorzieningen;
- k. verblijfsgebied;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingssystemen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. bergingen en andere nevenruimten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum goot- en bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum goothoogte, bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' staat aangegeven;
- e. kelders zijn niet toegestaan;
- f. in het geval een bouwgrens tevens is aangeduid als een figuur 'gevellijn' dient de voorgevel van het gebouw in de aangegeven verplichte gevellijn te worden gebouwd, met uitzondering van de bovenste bouwlaag.

6.2.3 *Geluidsbelasting*

Voor het bouwen van woonruimten geldt vanwege geluidsbelasting de volgende bepaling:

- a. woonruimten dienen te beschikken over minimaal één stille zijde.

6.2.4 *Geen gesloten plinten*

- a. Het is niet toegestaan de naar de straat gekeerde gevel te bouwen of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen en/of collectieve fietsenstallingen mogen niet aan openbare ruimte worden gesitueerd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn collectieve fietsenstallingen aan de openbare ruimte wel toegestaan tot een maximum van 25% van de lengte van de gevel van een gebouw.

6.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken: 1,2 meter.

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Entreevoorzieningen*

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a en d om ondergeschikte bouwonderdelen buiten het bouwvlak te bouwen, waarbij de naar de Jacob Geelstraat gekeerde bouwgrenzen mogen worden overschreden ten behoeve van entreevoorzieningen van woningen, met dien verstande dat:

- a. een bouwgrens als gevolg van een entreevoorziening tot een diepte van maximaal 1 meter mag worden overschreden;
- b. per woning in de eerste bouwlaag een entreevoorziening met een breedte van maximaal 1,2 meter breed is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een entreevoorziening niet meer dan 3,5 meter bedraagt.

6.3.2 *Kelders*

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder e om kelders toe te staan, met dien verstande dat het bouwen van kelders alleen is toegestaan indien de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, waarbij de volgende voorwaarden van toepassing zijn:

- a. om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 1. 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";
 2. 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 rapport moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen;
- b. burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten uit het geohydrologisch rapport aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen;
- c. als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in de aanheft van artikel 6.3.2 tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening;
- d. indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag

omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

6.3.3 *Terugliggende bouwonderdelen*

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2 onder f om ondergeschikte bouwonderdelen terugliggend van de verplichte gevellijn te bouwen, waarbij de teruglegging is toegestaan ten behoeve van ondergeschikte bouwonderdelen als loggia's en nissen, met dien verstande dat:

- a. de diepte van de teruglegging ten opzichte van de gevellijn maximaal 1,5 meter bedraagt;
- b. de teruglegging is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag en hoger.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 *Woonruimten*

Voor de in lid 6.1 onder a genoemde woonruimten 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.

6.4.2 *Bedrijven, creatieve bedrijven, galerieën, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening*

Voor de in lid 6.1 onder b t/m g genoemde bedrijven, creatieve bedrijven, galerieën, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en publieksgerichte zakelijke dienstverlening geldt de volgende gebruiksregel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' dient een oppervlakte van minimaal 320 m² te worden gebruikt voor bedrijven, creatieve bedrijven, galerieën, kantoren, maatschappelijke dienstverlening en/of publieksgerichte zakelijke dienstverlening.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 *Woonruimten*

- a. Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 onder a ten einde een woonruimte om te zetten naar één 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. Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

1. 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;
2. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
3. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
4. ten behoeve van balkons, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter; .

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

9.2 Verboden gebruik

Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt, tenzij het gebruik op basis van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is toegestaan, in ieder geval begrepen:

- a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. telefoneerinrichting of belhuis / internetcafé;
- c. automatenhal"
- d. seksinrichting;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. geldwisselkantoor;
- g. smartshop;
- h. growshop;
- i. seedshop;
- j. headshop;
- k. massagesalons;
- l. de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
- m. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

9.3 Parkeernormen

Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen, uitbreiden, of wijzigen van de functie van gebouwen of gronden voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota's 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017, gewijzigd) en 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (in werking per 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging;";

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone' zijn geen bouwwerken toegestaan die hoger zijn dan de in bijlage 4a van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangegeven maximale waarden;
- b. In afwijking van sub a is een bouwwerk dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan indien:
 1. het bouwwerk opgericht of geplaatst is overeenkomstig een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning of voor het bouwwerk een dergelijke vergunning is verleend;
 2. het herbouw, verbouw of vervangende nieuwbouw betreft van bouwwerken als bedoeld onder 1, mits de hoogte en het totale volume van het oorspronkelijke bouwwerk niet worden overschreden.
- c. In afwijking van sub a is een bouwwerk dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde eveneens toegestaan voor zover uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het bouwwerk geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer;
- d. Op de in sub a bedoelde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden reiken tot een hoogte boven de in dat lid bedoelde maximale waarden.
- e. Indien strijd ontstaat tussen het bepaalde in dit artikel en de regels in de bestemming die ter plaatse gelden, prevaleert de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'.

10.2 Grondwaterneutraal bouwen

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in grondwaterneutraal bouwen.
- b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- c. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.
- d. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 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 als genoemd in sub a.
- e. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in sub a.

- f. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub d tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- g. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, dan kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale inhoud van 25 m³;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
 3. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
 4. het overschrijden van de maximum bouwhoogte zoals genoemd in de regels ten behoeve van:
 - bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen met ten hoogste 1,0 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
 - schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 5 meter;
 - lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten met ten hoogste 3 meter;
 5. de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en/of grenzen van maatvoeringsvlakken met:
 - ten hoogste 2 meter mogen worden overschreden ten behoeve van galerijen en balkons;
 - ten hoogste 4 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, buitentrappen, erkers, lift- en trappenhuizen;
 - ten hoogste 2 meter mogen worden overschreden ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
 - ten hoogste 2 meter mogen worden overschreden ten behoeve van bordessen, luifels en entreegebouwen, met dien verstande dat deze bouwwerken niet hoger mogen zijn dan 5 meter en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig mogen worden geschaad;
 - ten hoogste 2 meter mogen worden overschreden ten behoeve van andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- b. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder a is alleen toegestaan indien dit niet leidt tot bouwwerken die hoger zijn dan de in bijlage 4a van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangegeven maximale waarden;
- c. In afwijking van het bepaalde onder b is een bouwwerk dat hoger is dan de desbetreffende maximale waarde toegestaan voor zover uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt dat het bouwwerk geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Artikel 12 Overige regels

Waar in de regels worden verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Jacob Geelbuurt Oost, fase 2 en 3. Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam.

De voorzitter,

De griffier,

