



Bestemmingsplan Hoofddorpplein- En Schinkelbuurt 2022

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01

Datum print 14 September 2023

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Bedrijf	18
Artikel 4 Gemengd - 1	19
Artikel 5 Gemengd - 2	22
Artikel 6 Gemengd - 3	25
Artikel 7 Gemengd - 4	27
Artikel 8 Gemengd - 5	29
Artikel 9 Gemengd - 6	30
Artikel 10 Gemengd - 7	32
Artikel 11 Groen	34
Artikel 12 Maatschappelijk	35
Artikel 13 Tuin	37
Artikel 14 Verkeer - 1	39
Artikel 15 Verkeer - 2	40
Artikel 16 Water	41
Artikel 17 Wonen	42
Artikel 18 Leiding - Gas	44
Artikel 19 Leiding - Hoogspanning	46
Artikel 20 Waarde - Archeologie 1	48
Artikel 21 Waarde - Archeologie 2	50
Artikel 22 Waarde - Archeologie 3	52
Artikel 23 Waarde - Archeologie 4	54
Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie 1	55
Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 2	56
Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 3	59
Artikel 27 Waarde - Hoofdgroenstructuur	61
Artikel 28 Waarde - Landschap 1	62
Artikel 29 Waarde - Landschap 2	63
Artikel 30 Waterstaat - Waterkering	64
Hoofdstuk 3 Algemene regels	65
Artikel 31 Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 32 Algemene bouwregels	66
Artikel 33 Algemene gebruiksregels	67
Artikel 34 Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 35 Algemene afwijkingsregels	70
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	72
Artikel 36 Overgangsrecht	72
Artikel 37 Slotregel	73

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-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, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.6 afgeplatte langskap

Een kap die parallel aan de voorgevel loopt en aan de achterzijde overgaat in een plat dak.

1.7 archeologische waarden

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.8 archeologisch onderzoek

Een onderzoek waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd en naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

1.9 automatenhal

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

Het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte.

1.12 bedrijf

Een inrichting gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of verhandelen van goederen.

1.13 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten, waaronder in ieder geval passagiersvaartuigen worden begrepen.

1.14 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.15 bestaand

- a. Legale bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning
- b. Het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het bestemmingsplan inwerking treedt.
- c. De legale vestiging zoals deze bestond op het tijdstip dat het bestemmingsplan in werking treedt.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.20 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.21 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.

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 consumentgerichte dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan consumenten waarbij sprake is van rechtstreeks contact met consumenten, zoals bankfilialen, reisbureaus, makelaars, kappers, sportschool, nagelstudio's en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven.

1.27 daklaag

Een bouwwerk op het platte dak ter vergroting van het oppervlak, uitgebouwd vanuit de kap of de setback.

1.28 detailhandel

Het anders dan voor directe consumptie bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 dwarskap

Een kap die haaks op de voorgevel staat, zoals afgebeeld in Bijlage 4.

1.30 eetwinkel

Een vorm van detailhandel die zich richt op de verkoop van etenswaren en/of dranken die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd.

1.31 gebouw

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

1.32 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.33 geluidsgevoelige bestemmingen

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.34 geluidsluwe zijde

Gewel(deel) met een geluidsbelasting lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

1.35 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.

1.36 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), zijnde:

- a. scholen
- b. kinderdagverblijven;
- c. woonzorgcentra

1.37 gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

1.38 groen dak

Dakbedekking die hoofdzakelijk bestaat uit beplanting, zoals gras, sedum, mossen en/of andere planten.

1.39 grondwaterneutraal bouwen

Het bouwen van een kelder waarbij de stand en de stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd 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, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast;

1.40 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.41 horeca van categorie 1

Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, automatiek, loketverkoop en shoarmazaak.

1.42 horeca van categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijf, sociëteit en (dance)club.

1.43 horeca van categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café, daaronder worden begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.44 horeca van categorie 4

Een inrichting die:

- a. geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden begrepen: restaurant en eetcafé (categorie 4a). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;
- b. gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder horeca van categorie 1), sandwiches en ijswaren, daaronder worden begrepen: lunchroom, koffie-/theehuis, juicebar en ijssalon (categorie 4b).

1.45 hotel

Een horeca-inrichting die in hoofdzaak nachtverblijf verstrekt, één en ander met inbegrip van vergader-, horeca- en congresfaciliteiten.

1.46 huisgebonden bedrijf

Bedrijfsmatige activiteit, die door zijn beperkte omvang door een lid van het huishouden in de woning en bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.47 huisgebonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste een lid van het huishouden in een woning en bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.48 huishouden

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

1.49 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodaties en bedrijfsrestaurants.

1.50 kap

Bijzondere bouwlaag of bouwlagen waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.51 kapprofiel

Doorsnede of doorsneden van de bovenste bouwlagen, inclusief eventuele kap en eventueel hekwerk van het dakterras, waarbij verschillen in bouwhoogte, hellingshoek en architectonische vormgeving worden weergegeven.

1.52 kelder

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

1.53 kleinschalige bedrijvigheid

Het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of verhandelen van goederen, al dan niet door middel van handwerk, waarbij ondersteunende detailhandel is toegestaan.

1.54 kunstwerk ten behoeve van de waterhuishouding

Bouwwerken zoals dammen, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers.

1.55 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.56 maatschappelijke dienstverlening

Een voorziening waar diensten op het gebied van (medische) gezondheidszorg, cultuur, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport (uitgezonderd een sportschool), religie, levensbeschouwing, overheid en vergelijkbare gebieden worden verleend, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van die diensten worden begrepen.

1.57 massagesalon

Een inrichting, niet zijnde van (para)medische, sportmedische of therapeutische aard, waar massages worden gegeven.

1.58 nok

Bovenste rand van een kap.

1.59 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit en de elektronische communicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen stadswarmte, warmte- en koudeopslag, elektrische laadpalen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, bergbezinkbassins, telefooncellen maar geen zendmasten.

1.60 omgevingsvergunning

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

1.61 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel binnen een andere hoofdfunctie die in het verlengde ligt van de hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.62 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.63 oorspronkelijke achtergevel

De bij de oprichting van het hoofdgebouw gerealiseerde achtergevel.

1.64 overig bouwwerk

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

1.65 overkapping

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste één wand.

1.66 overstek

Gedeelte van het dak of de kap dat buiten de gevel van een gebouw steekt.

1.67 pand

Hoofdgebouw dat door zijn uiterlijke kenmerken (afscheidings belendende panden, entree, gevelindeling e.d.) stedenbouwkundig vanaf de straatzijde als een afzonderlijke eenheid is te onderscheiden.

1.68 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen;
- b. het beschikbaar stellen aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.69 peil

Bij bovengrondse bouwwerken:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de weg gerichte gevel; indien er meerdere gevels naar de weg zijn gericht, geldt de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de gevel waar de hoofdtoegang is gesitueerd.

Bij kelder:

- a. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.

Bij een bouwwerk in het water:

- a. het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.70 pleziervaartuig

Een vaartuig, gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.71 schijncap

Een kap die aan de voorzijde en de achterzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde overgaat in een plat dak, zoals afgebeeld in Bijlage 4.

1.72 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.73 setback

Een bovenste bouwlaag met een plat dak die terug ligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlaag of bouwlagen, zoals afgebeeld in Bijlage 4.

1.74 smartshop

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen.

1.75 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddels aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.76 sportschool

Een voorziening waar al dan niet met behulp van trainingstoestellen kan worden gewerkt aan de lichamelijke conditie en/of waar gevechtssporten kunnen worden beoefend.

1.77 staanplaats

Een vaste plaats die is ingenomen door of beschikbaar komt voor een houder of een aanvrager van een door het college van burgemeester en wethouders verleende of te verlenen vergunning tot het innemen van een plaats op de openbare weg, buiten enig marktterrein, waar artikelen worden uitgesteld ten behoeve van verkoop.

1.78 staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.79 steiger

Een bouwwerk te water die aan één zijde met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, doch de eigenschap mist om van plaats te veranderen.

1.80 straatwand

Aan een straat gelegen zijde van een bouwblok, welke aan weerszijden wordt begrensd door openbare ruimte.

1.81 supermarkt

Een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen worden verkocht.

1.82 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding voor directe consumptie dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden verstrekt.

1.83 toeristische voorziening

Vormen van detailhandel en dienstverlening die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering hoofdzakelijk richten op dagjesmensen en/of toeristen.

1.84 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, hieronder worden in ieder geval abri's, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.85 vaartuig

Vervoermiddel op of onder water.

1.86 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022'.

1.87 vestiging

Een (deel van een) gebouw waar een niet-woonfunctie, inclusief de daarbijbehorende nevenruimten, wordt uitgeoefend en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft.

1.88 vlakke achtergevel

Denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken.

1.89 voorerfgebied

Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.90 voorgevel

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

1.91 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (opperMakte)water in het (opperMakte)watersysteem.

1.92 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, infiltratievoorzieningen en waterbergingsvoorzieningen.

1.93 webwinkel

Het bedrijfsmatig verkopen van fysieke goederen aan consumenten, waarbij de transactie via het internet tot stand komt en waarbij een publiek toegankelijke fysieke ruimte ontbreekt.

1.94 winkel met een voedselwarenaanbod

Vorm van detailhandel waar hoofdzakelijk ingrediënten worden verkocht om thuis eten mee te bereiden, zoals bijvoorbeeld een supermarkt, een bakker, een slager, een groentenboer, een visboer, traiteur of een eetwinkel.

1.95 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen, NEN-normen, verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van:

- a. de terisielegging van het ontwerpplan voor wat betreft het bouwen;
- b. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik;

tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.96 woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.97 woonzorgcentrum

Een gebouw waar mensen wonen die verzorging en/of verpleging nodig hebben, met inbegrip van bijbehorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de begrenzing van de bestemmingen en bouwvlakken

Er wordt gemeten vanuit het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van een halve meter.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

De goothoogte van een bouwwerk wordt bepaald ter bescherming van de aanwezige (of te bouwen) kap en wordt gemeten ter hoogte van de (voor-, zij- of achter-)gevel:

- a. Vanaf het peil tot aan het snijvlak tussen de gevel en het hellende dakvlak, c.q. de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- b. Vanaf het peil tot de voet van de bovenste bouwlaag, indien de bovenste bouwlaag tenminste 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevel.

2.4 de hoogte van een bouwlaag

Vanaf de vloer van de betreffende bouwlaag tot de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag.

2.5 het grondoppervlak 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.

2.6 het bruto vloeroppervlak

De som van het vloeroppervlak van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek en/of het hart van de scheidingsmuren van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten omhullen.

2.7 het netto vloeroppervlak

het bruto vloeroppervlak, verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, scheidingswanden, gevels, schachten en ruimtes lager dan 1,5 meter.

2.8 het verkoopvloeroppervlak

Het vloeroppervlak van een winkel of een consumentgerichte dienstverlener dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samen hangen.

2.9 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. waterhuishoudkundige voorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening';
- b. nutsvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- b. consumentgerichte dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
- c. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger, met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor:

- d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
- e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.
- f. de onder a en b genoemde functies in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
- g. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
- h. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
- i. een kinderdagverblijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
- j. een kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- k. een eetwinkel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
- l. een massagesalon, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- m. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- n. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
- o. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4'.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

4.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;

- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

4.3.2 Niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

4.3.3 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m²;
- c. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

4.3.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 4.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;

- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- b. consumentgerichte dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
- c. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. kantoren, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- e. kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- f. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

- g. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;
- h. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
- i. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
- j. de onder a t/m e genoemde niet-woonfuncties in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
- k. een massagesalon, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
- l. een seksinrichting, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, ter plaatse van de functieaanduiding 'seksinrichting';
- m. een hotel, uitsluitend in het souterrain en/of de kelder, de eerste en tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
- n. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- o. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
- p. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
- q. een kinderdagverblijf uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf'
- r. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'
- s. een openbaar voetpad, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

5.2.1 *Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

5.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

5.2.3 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande arcade in stand worden gehouden.

5.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in artikel 5.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

5.3.1 *Wonen*

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

5.3.2 *Niet-woonfuncties*

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m² per vestiging ;
- b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

5.3.3 *Ondersteunende horeca*

- a. Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan,

met inachtneming van de volgende regels:

1. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m².
 3. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.
- b. Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
1. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

5.3.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 5.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- b. kantoren, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- c. kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. woningen, met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor:

- e. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- f. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
- g. detailhandel in eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
- h. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
- i. een sportschool in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
- j. een hotel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
- k. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- l. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
- m. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
- n. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

6.2.1 *Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een

hemelwaterberging;

- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 6.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

6.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

6.3.2 Niet-woonfuncties

Voor de in 6.1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m² per vestiging ;
- b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

6.3.3 Ondersteunende horeca

- a. Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
 - 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m²;
 - 3. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.
- b. Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
 - 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

6.3.4 Geluidgevoelige bestemmingen

Voor zover op grond van artikel 5.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- b. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

- c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
- f. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

7.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 7.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

7.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;

- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

7.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

7.3.3 Geluidgevoelige bestemmingen

Voor zover op grond van artikel 6.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 8 Gemengd - 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. kleinschalige bedrijvigheid;

alsmede voor:

- d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- e. een fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';

8.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

8.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 8.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

8.3.1 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Artikel 9 Gemengd - 6

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- b. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

- c. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
- d. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.
- e. een kinderdagverblijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';

9.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

9.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 9.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

9.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;

c. een webwinkel is wel toegestaan;

9.3.2 Kleinschalige bedrijvigheid

a. voor kleinschalige bedrijvigheid geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m².

Artikel 10 Gemengd - 7

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. kleinschalige bedrijvigheid;
- d. woningen;

alsmede voor:

- e. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- f. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4'.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

10.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 10.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

10.3.1 Horeca

Voor horeca geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m².

10.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken;
- b. plantsoenen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. werken van beeldende kunst;
- h. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;

met daarbij behorende:

- i. verkeersvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. oeververbindingen (bruggen);
- l. openbare toiletvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. ondergrondse afvalcontainers;
- o. straatmeubilair.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

11.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale hoogte bouwwerken ten behoeve van verkeersregulering: 12 meter;
- b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede voor:

- b. ondersteunende horeca;
- c. ondersteunende detailhandel;
- d. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

met daarbij behorende:

- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

12.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- b. maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, dan wel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg: 1 meter;
- c. maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 12.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

12.3.1 Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bijbehorende bouwwerken;

alsmede voor:

- c. bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
- d. bestaande gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'garage';
- e. bestaande parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- f. buitenruimtes bij kinderdagverblijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';

met daarbij behorende:

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, behalve ter plaatse van gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' geldt
- b. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- e. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;
- f. uitsluitend bestaande kelders- en souterrains zijn toegestaan.

13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

13.3 Specifieke gebruiksregels

13.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. aan- en uitbouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw;
- b. het gebruikt van vrijstaande bijgebouwen ondergeschikt dient te zijn aan de functie van het op het perceel aanwezig hoofdgebouw;

13.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 13.1 onder f afwijking verlenen voor het gebruik van tuinen voor kinderopvang, onder voorwaarde dat:

- a. het op het perceel aanwezige hoofdgebouw wordt gebruikt als kinderopvang;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14 Verkeer - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. tramvoorzieningen;
- f. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;

alsmede voor:

- g. een staanplaats voor een verkoopkraam op de hoek Amstelveenseweg - Zeilstraat;

met daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. werken van beeldende kunst;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. oeververbindingen (bruggen);
- m. nutsvoorzieningen;
- n. ondergrondse afvalcontainers;
- o. straatmeubilair.

14.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

14.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een verkoopkraam op de hoek Amstelveenseweg - Zeilstraat met een maximum grondoppervlak van 22 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 12 meter;
- b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 15 Verkeer - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;

alsmede voor:

- f. een staanplaats voor een verkoopkraam langs de oostzijde van de Haarlemmermeerstraat bij het Theophile de Bock-plantsoen, op de hoek Haarlemmermeerstraat - Theophile de Bockstraat;
- g. een ondergrondse parkeergarage uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- h. een luifel ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';

met daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. werken van beeldende kunst;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. oeververbindingen (bruggen);
- n. nutsvoorzieningen;
- o. ondergrondse afvalcontainers;
- p. straatmeubilair.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

15.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een verkoopkraam op de hoek Haarlemmermeerstraat - Theophile de Bockstraat met een maximum grondoppervlak van 12 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 12 meter;
- b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterwegen;

met daarbij behorende:

b. kades en oevers;

c. werken voor de beeldende kunst;

d. kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding;

e. oeververbindingen (bruggen);

f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

16.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter;

b. de bouw van steigers is niet toegestaan.

Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat woningen in de kelder en/of het souterrain niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling'.

alsmede voor:

- b. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast;
- c. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw en/of in op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. een fietsenstalling onder het hoofdgebouw, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'fietsenstalling';
- e. een openbaar voetpad, ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

17.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

17.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
- b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

17.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande onderdoorgang in stand worden gehouden.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Schinkelhavenkade 6

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor een extra bouwlaag ter plaatse van de Schinkelhavenkade 6 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 6,5 meter;

- b. de afstand tot de achtergevel van de tweede bouwlaag van het pand aan de Amstelveenweg 70 bedraagt ten minste 10 meter

17.3.2 Eerste Schinkelstraat 26-40

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 17.2.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor twee extra bouwlagen ter plaatse van de Eerste Schinkelstraat 26-40 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de twee extra bouwlagen zijn alleen toegestaan ter plaatse van het deel van het pand waar een maximale bouwhoogte van 10 meter is toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 17.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

17.4.1 Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan;

17.4.2 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 17.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
- b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 18 Leiding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) gasleidingen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Het is niet toegestaan om op of in de in 18.1 genoemde gronden gebouwen op te richten.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 18.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken en toestaan dat er op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. er een positief advies is verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Op en in de in 18.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding en ophoging;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) ander dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. diepploegen;
- e. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- g. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- h. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- i. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

18.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 18.4.1 is niet van toepassing op werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

18.4.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

18.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

Artikel 19 Leiding - Hoogspanning

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – mede bestemd voor een:

- a. hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de bescherming en het beheer en instandhouding van de verbinding een belemmerende strook van 5 meter ter weersijden van de buitenste kabel van de leiding in acht moet worden genomen.

19.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter ten dienste van de in lid 19.1 bedoelde bestemming worden gebouwd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken ondergrondse kabelverbinding niet worden geschaad;
- b. hieromtrent positief schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder(s).

19.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor het permanent opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

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

19.5.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heilwerkzaamheden), dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
- i. het aanleggen van zonnepanelen.

19.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 19.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding op gronden gelegen binnen de belemmeringsstrook betreffen;
- c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten;
- d. die verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de ondergrondse kabelverbinding.
- e. het vervangen van het wegdek bij bestaande wegen betreffen.
- f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

19.5.3 Voorwaarden en advies

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding en uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 1

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 20.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m².

20.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 20.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. minder diep is dan 0,5 meter onder maaiveld;
- b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. plaatsvindt ter plaatse van gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

20.2.3 Voorwaarden

Indien uit het onder 20.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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

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

20.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 100 m² uit te voeren.

20.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 20.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die minder diep zijn dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

- d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

20.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

20.3.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 20.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 21.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m².

21.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 21.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. minder diep is dan 2,5 meter onder maaiveld;
- b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. plaatsvindt ter plaatse van gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

21.2.3 Voorwaarden

Indien uit het onder 21.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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

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

21.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 21.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 100 m² uit te voeren.

21.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 21.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die minder diep zijn dan 0,5 meter onder het maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;

- d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

21.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

21.3.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 21.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 21.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 22.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 500 m².

22.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 22.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. minder diep is dan 2,5 meter onder maaiveld;
- b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

22.2.3 Voorwaarden

Indien uit het onder 22.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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

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

22.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 22.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 500 m² uit te voeren.

22.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 22.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die minder diep zijn dan 2,5 meter onder het maaiveld;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer

aanwezig zijn.

22.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 22.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

22.3.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 22.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 22.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

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

23.2.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 23.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ingrepen in de waterbodem met een oppervlak groter dan 10.000 m² uit te voeren.

23.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 23.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

23.2.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 23.2.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren

23.2.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 23.2.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 23.2.1 de volgende voorschriften verbinden:

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

Artikel 24 Waarde - Cultuurhistorie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

24.2 Bouwregels

Het bestaande kapprofiel van de in 24.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuizen mag niet worden verstoord.

24.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

24.3.2 Uitzonderingen op de vergunningsplicht

Het bepaalde in 24.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen en/of in pandig plaatsvinden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. die voortvloeien uit een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.

24.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 24.3.1 dient een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

24.3.4 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 24.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit het in 24.3.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is;
- b. er een omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

24.3.5 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 24.3.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Kapprofiel beschermd

Het bestaande kapprofiel van de in 25.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuizen mag niet worden verstoord.

25.2.2 Kapprofiel niet beschermd

In afwijking van het bepaalde in 25.2.1 is het toegestaan om het kapprofiel van het adres Sloterkade 48 te wijzigen, mits de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte niet worden overschreden.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 25.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 25.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

25.3.1 Daklaag achter een schijncap

Bij gebouwen met een schijncap is achter de cap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
- b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- c. de daklaag een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft, gemeten vanaf het oorspronkelijke platte dak achter de schijncap;
- d. de daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de schijncap;
- e. van het bepaalde onder sub b, c en d kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als bestaande daklagen in de straatwand;
- f. de realisatie van de daklaag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het daklandschap.

25.3.2 Daklaag achter een setback

Bij gebouwen met een setback is achter de setback één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
- b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- c. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als de setback;
- d. van het bepaalde onder sub b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog

op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand;

- e. de realisatie van de daklaag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het daklandschap.

25.3.3 Daklaag achter een afgeplatte langskap

Bij gebouwen met een afgeplatte langskap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
- b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- c. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als het afgeplatte dak van de kap;
- d. van het bepaalde onder sub b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand;
- e. de realisatie van de daklaag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het daklandschap.

25.3.4 Daklaag achter een dwarskap

Bij gebouwen met een dwarskap mag de kap naar achteren worden verlengd op het oorspronkelijke platte dak, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nok van de verlengde dwarskap ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- b. de verlengde dwarskap heeft dezelfde kapvorm als de bestaande dwarskap;
- c. indien de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, mag er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. Dit is ter beoordeling van de dienst die belast is met erfgoedbescherming;
- d. de realisatie van de daklaag niet leidt tot een onevenredige aantasting van het daklandschap.

25.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

25.4.2 Uitzondering op de vergunningsplicht

Het bepaalde in 25.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen en/of in pandig plaatsvinden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. die voortvloeien uit een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.

25.4.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 dient een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

25.4.4 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit het in 25.4.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is;
- b. er een omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde geheel of gedeeltelijke nieuwbouw.

25.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 25.4.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

Artikel 26 Waarde - Cultuurhistorie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

26.2 Bouwregels

Het bestaande kapprofiel van de in 26.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd en de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuizen mag niet worden verstoord.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 26.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 26.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

26.3.1 Daklaag achter een schijncap

Bij gebouwen met een schijncap is achter de cap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- b. de daklaag een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft, gemeten vanaf het oorspronkelijke platte dak achter de schijncap;
- c. de daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de schijncap;
- d. van het bepaalde onder sub a, b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als bestaande daklagen in de straatwand.

26.3.2 Daklaag achter een setback

Bij gebouwen met een setback is achter de setback één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- b. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als de setback;
- c. van het bepaalde onder sub a en b kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

26.3.3 Daklaag achter een afgeplatte langskap

Bij gebouwen met een afgeplatte langskap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

- a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;

- b. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als het afgeplatte dak van de kap;
- c. van het bepaalde onder sub a en b kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

26.3.4 Daklaag achter een dwarskap

Bij gebouwen met een dwarskap mag de kap naar achteren worden verlengd op het oorspronkelijke platte dak, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nok van de verlengde dwarskap ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
- b. de verlengde dwarskap heeft dezelfde kapvorm als de bestaande dwarskap.

Artikel 27 Waarde - Hoofdgroenstructuur

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de Hoofdgroenstructuur

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

27.2.1 Vergunningplicht

Op de in 27.1 genoemde gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het omzetten van landgebonden groen naar water;
- b. het omzetten van water naar landgebonden groen.

27.2.2 Nadere eisen

Voordat een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 27.2.1 wordt verleend, heeft de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover een advies uitgebracht.

27.2.3 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 27.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel uitgevoerd mogen worden conform een aangevraagde en/of verleende vergunning.

27.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. één of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits de betreffende gronden niet langer zijn aangewezen als Hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd;
- b. aan gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' toe te kennen, mits de betreffende gronden worden aangewezen als hoofdgroenstructuur en de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd.

Artikel 28 Waarde - Landschap 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van het groene karakter van de binnentuinen in gesloten bouwblokken.

28.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in artikel 28.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken daarop uitgezonderd. De in artikel 28.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van één vrijstaand bijgebouw per perceel toegestaan, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
 1. de maximale bouwhoogte van het vrijstaande bijgebouw bedraagt 3 meter;
 2. het totale grondoppervlak van alle bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 25 % van de in artikel 28.1 genoemde gronden met een maximum van 9 m²;
 3. het vrijstaande bijgebouw dient te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 4. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bestaande bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
 1. de te herbouwen bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 2. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam. Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

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

28.3.1 Verbodsregel

Het is verboden om per perceel meer dan 50 % van de in artikel 28.1 genoemde gronden te verharderen, waarbij het grondoppervlak van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

28.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 28.3.1 is niet van toepassing, indien de verharding reeds is aangebracht op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of mag worden aangebracht op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende vergunning.

Artikel 29 Waarde - Landschap 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van het groene karakter van de (binnen-)tuinen in het plangebied.

29.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in artikel 29.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. De in artikel 29.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment dvan de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- b. Op maximaal 50 % van de in artikel 29.1 genoemde gronden mogen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken worden hierbij meegerekend. Daarbij gelden de volgende bouwregels:
 1. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;
 2. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
 3. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen op een afstand van niet meer dan 2,5 meter vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 4. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een maximaal grondoppervlak van 9 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter hebben;
 5. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 6. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (*gepubliceerd op 10 mei 2021*). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;
 7. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
- c. Bestaande bijbehorende bouwwerken mogen worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
 1. de te herbouwen bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
 2. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (*gepubliceerd op 10 mei 2021*). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 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 32 Algemene bouwregels

32.1 Ontbreken bouwhoogte

Voor zover op de verbeelding of in de regels van dit bestemmingsplan geen maximum bouwhoogte is opgenomen, geldt de bestaande bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

32.2 Toegelaten overschrijdingen

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

- a. gevelelementen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt;

32.3 Autoparkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Auto' (gepubliceerd op 22 december 2017). Indien deze beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgestelde beleidsregels als toetsingskader.

32.4 Fietsparkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor fietsen aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (gepubliceerd op 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgestelde beleidsregels als toetsingskader.

32.5 Dakterras

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een dakterras moet worden voldaan aan de beleidsregels zoals opgenomen in de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning Zuid" (gepubliceerd op 31 maart 2021). Indien de beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgestelde beleidsregels als toetsingskader.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als nieuwe automatenhal, belwinkel, eetwinkel, geldwisselkantoor, massagesalon, seksinrichting, shishalounge, smartshop, toeristische voorziening en sportschool;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, passagiersvaartuigen en stationerende vaartuigen en objecten, behoudens pleziervaartuigen langs de Westlandgracht;
- g. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- h. ten dienste van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bewi) van toepassing is;
- i. ten behoeve van gemotoriseerde (buiten)sporten.

33.2 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

33.2.1 Toegelaten bedrijven uit de staat van bedrijfsactiviteiten

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. in het geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A in Bijlage 2;
- b. in het geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A of B in Bijlage 2.

33.2.2 Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 33.2.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van een bedrijf dat:

- a. niet in Bijlage 2 voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- b. in Bijlage 2 voorkomt en valt onder een hogere categorie dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in Bijlage 2 valt onder een hogere categorie dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

34.1.1 Bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 1' geldt dat gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in Bijlage 3.

34.1.2 Nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 34.1.1 nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan indien de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd over de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

34.2 Grondwaterneutraal bouwen

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 1.39.

34.2.1 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden om kelders te bouwen, dan wel om bestaande kelders te vergroten.
- b. 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.

34.2.2 Afwijken van de bouwregels

- a. 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 34.2.1 sub a, 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 34.2.
- b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten van het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 34.2.
- c. 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 34.2.2 sub a, tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. 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 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Ondergeschikte bouwwerken en overschrijdingen

- a. Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor:
 1. gebouwen voor nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximum grondoppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, fontein, kunstobjecten, vrijstaande muren, geluidswerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies;
 3. geringe afwijkingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen 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, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van technische ruimtes, liftschachten en trappenhuisen;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en windmolens;
 7. het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve van erkers, serres, uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, balkons, lift- en trappenhuisen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, met uitzondering van locaties waar laad- en losactiviteiten plaatsvinden;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

35.2 Autoparkeren op eigen terrein

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen van een nieuwe parkeervoorziening voor auto's indien aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- c. de parkeervoorziening dient inpandig te worden gerealiseerd;
- d. de parkeervoorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van een gecombineerde in- en uitrit;
- e. het realiseren van een in- en uitrit binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2 is niet toegestaan;
- f. Indien een bestaande ruimte in gebruik wordt genomen als parkeervoorziening dient te worden aangetoond dat het belang van het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het bestaande gebruik van die ruimte.

35.3 overige algemene afwijkingsregels

1. Het bevoegd gezag kan afwijken:
 - a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 4' van het bepaalde in artikel 5.1 onder f ten behoeve van wonen in alle bouwlagen;
 - b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 5' van het bepaalde in artikel 7.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven en wonen op de begane

- grond, soutterain of kelder;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 6' van het bepaalde in artikel 8.1 ten behoeve van:
 - detailhandel, dienstverlening, bedrijven op de begane grond, soutterain of kelder; en
 - wonen in alle bouwlagen;
 - d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 7' van het bepaalde in artikel 9.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven en wonen op de begane grond, soutterain of kelder;
 - e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 8' van het bepaalde in de artikelen 4.1, 5.1 en 6.1 ten behoeve van horeca van categorie 3 op de begane grond, soutterain of kelder;
 - f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 9' van het bepaalde in de artikelen 4.1, 5.1 en 6.1 ten behoeve van horeca van categorie 1 en 3 op de begane grond, soutterain of kelder;
 - g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 10' van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van horeca van categorie 1 op de begane grond, soutterain of kelder;
 - h. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 11' van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1 en wonen op de begane grond, soutterain of kelder;
 - i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 12' van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van horeca van categorie 4 en wonen op de begane grond, soutterain of kelder;
 - j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 13' van het bepaalde in de artikelen 4.1 onder a. en 5.1 onder a. ten behoeve van een supermarkt groter dan 300 m²;
 - k. van het bepaalde in artikel 33.1 sub b voor een sportschool voor zover consumentgerichte dienstverlening op grond van de bestemmingsregels is toegestaan;
 - l. van het bepaalde in artikel 32.1 sub b voor eetwinkels en een toeristische voorziening voor zover detailhandel op grond van de bestemmingsregels is toegestaan;
 - m. van het bepaalde in artikel 33.1 sub b voor shishalounges voor zover horeca van categorie 3 op grond van de bestemmingsregels is toegestaan.
2. De afwijking onder lid 1 a t/m o, wordt slechts verleend indien:
- a. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast, als het gaat om mogelijke afwijking voor niet-woonfuncties;
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plekke evenwichtige verdeling van functies;
 - c. de betreffende functie niet groter is dan 300 m² bvo per vestiging tenzij het gaat om een afwijking van lid 1 onder l;
 - d. dit naar het oordeel van het bevoegd gezag niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter, waarbij onder meer het reeds aanwezige aantal vestigingen van de toe te voegen functie wordt beoordeeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

36.2 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 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;
- c. 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;
- d. 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 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 van de gemeente Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

