



Bestemmingsplan 1e Herziening Bestemmingsplan Amstelstation En Omgeving

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation
en omgeving

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1703BPGST-OW01

Datum print 3 November 2017

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Gemengd - 1	14
Artikel 4 Verkeer - 6	16
Artikel 5 Verkeer - 7	17
Artikel 6 Wonen	18
Artikel 7 Waarde-Archeologie	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 13 Overige regels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 14 Overgangsrecht	28
Artikel 15 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation en omgeving met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1703BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniek kast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.7 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.10 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft wordt vastgesteld, die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt.

1.12 archeologische waarden

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

1.13 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.

1.14 bebouwing

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

1.15 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., met uitsluiting van gebouwde parkeervoorzieningen.

1.25 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.26 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.27 cultuurhistorische waarde

De waarde die kan worden toegekend aan een object, gebouw, terrein of structuur op basis van zijn sociaal-historische, geschiedkundige, architectuurhistorische, (steden)bouwhistorische, archeologische of historisch-geografische karakteristiek.

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

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

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.30 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond.

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 toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.33 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. Besluit geluidhinder.

1.34 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidgevoelige functie (of de gebouwen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder.

1.35 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gebouwd met waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.36 groenvoorziening

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

1.37 hogere waarde

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

1.38 horeca 1

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig kleine etenswaren, snacks en/of ter plaatse opgewarmde etenswaren al dan niet in combinatie met alcoholvrije drank (cafeteria's, snackbars, shoarmazaken, thee- en koffiehuisen, lunchrooms, broodjeszaken en ijssalons).

1.39 horeca 2

- a. horeca- inrichtingen die uitsluitend toegankelijk zijn voor leden van een vereniging (sociëteiten), en /of het verhuren van zalen aan gezelschappen al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken (zalen verhuurbedrijf);
- b. horeca- inrichtingen voor het gelegenheid geven tot dansen in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende of -vrije drank en kleine etenswaren (dancings, discotheek).

1.40 horeca 3

Horeca-inrichtingen voor het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor gebruik ter plaatse (cafés, bars, pubs).

1.41 horeca 4

Horeca-inrichtingen voor het zowel bedrijfsmatig verstrekken van zowel ter plaatse bereide maaltijden als alcoholhoudende of -vrije drank al dan niet in combinatie met etenswaren (restaurants, eetcafés, café-restaurants, grand- cafés).

1.42 internetcafé

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

1.43 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie.

1.44 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen.

1.45 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, zendmasten, alsmede voorzieningen ten behoeve van warmte-koude opslag.

1.46 openbaar vervoervoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer en ander openbaar vervoer.

1.47 openbare ruimte

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

1.48 overige bouwwerken

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

1.49 pand

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

1.50 peil

Het N.A.P.

1.51 verbeelding

De verbeelding van de '1e herziening Bestemmingsplan Amstelstation e.o.' van de gemeente Amsterdam.

1.52 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan.

1.53 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

De uitoefening van een beroep of 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 de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

1.54 prostitutie

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

1.55 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.56 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.57 seksinrichting

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

1.58 smartshop

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

1.59 telefooninrichting / belhuis

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

1.60 voorgevel

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

1.61 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.62 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten die bestaan uit het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen

Voorzover niet in maten op de kaart vastgelegd, door middel van meting op de verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.6 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen al dan niet inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. horeca 1;
- e. horeca 3;
- f. horeca 4;
- g. culturele voorzieningen;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen

met de daarbij behorende

- i. toegangs- en ontsluitingswegen;
- j. ondergrondse infrastructuur;
- k. groenvoorziening;
- l. openbare ruimte;
- m. tuinen en erven;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. bergingen en andere nevenruimten;
- p. andere bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover de voorgevel van de eerste bouwlaag van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- c. Voor zover bij woningen sprake is van overschrijding van de grenswaarde ten gevolge van geluidbelasting vanwege wegverkeer of spoorwegverkeer mogen deze uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het vastgestelde besluit hogere waarden zoals vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost op 4 september 2012 met kenmerk 351082;
- d. Indien woningen worden gebouwd met gebruikmaking van het besluit hogere waarden als bedoeld in lid 3.2 onder d zijn deze woningen voorzien van een geluidluwe zijde;
- e. voor overige bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en vormgeving van gebouwen met een bouwhoogte van 35 meter of meer teneinde mogelijk nadelige effecten van wind en schaduw te voorkomen.
- b. In dat kader kan het bevoegd gezag tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek en/of bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Voor de in lid 3.1, onder a tot en met g, genoemde functies gelden de volgende gebruiksregels:
 - 1. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag maximaal 11.500 m² bedragen;
- b. voor de functie wonen als bedoeld in lid 3.1, onder a, geldt de volgende bepaling:
 - 1. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag minimaal 7.000 m² en maximaal 8.000 m² bedragen;
- c. voor de functie detailhandel als bedoeld in lid 3.1, onder b, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en voor het overige uitsluitend onder peil (gezien vanaf Julianalaan);
 - 2. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - 6 gezamenlijk mag minimaal 3.500 m² en maximaal 4.500 m² bedragen;
 - 3. de brutovloeroppervlakte (bvo) per detailhandelsvestiging mag maximaal 500 m² bedragen met uitzondering van supermarkten;
 - 4. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor supermarkt binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - 6 mag maximaal 2500 m² bedragen, verdeeld over maximaal twee vestigingen (zie ook Verkeer - 6);
- d. voor de functies als bedoeld in 3.1, onder c tot en met g, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. deze functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag;
 - 2. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag maximaal 1.000 m² bedragen;
- e. voor de functie maatschappelijke dienstverlening als bedoeld in lid 3.1, onder c, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. kinderdagverblijven zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde Bertrand Russellstraat;
 - 2. geluidgevoelige functies, zoals scholen en ziekenhuizen, zijn niet toegestaan;
- f. laden en lossen voor de functies als bedoeld in lid 3.1 onder b tot en met g mag uitsluitende inpandig plaatsvinden;
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen en ongebouwde voorzieningen voor laden en lossen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Verkeer - 6

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voet- en fietspaden;
- b. openbare ruimte;
- c. groenvoorziening;
- d. gebouwde parkeervoorziening met de daarbij behorende in- en uitritten en toegangen;
- e. in- en uitritten ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen binnen de aangrenzende bestemmingen Gemengd - 1 en Wonen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' mede voor detailhandel;

met de daarbij behorende

- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ondergrondse infrastructuur;
- i. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken, worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. ten behoeve van detailhandel en de gebouwde parkeervoorziening mogen gebouwen worden gebouwd tot maximaal 1,0 meter boven peil;
- c. voor overige bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - 1. de bouwhoogte mag maximaal 1 meter bedragen;
 - 2. het bebouwingspercentage mag maximaal 5% bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor de functie detailhandel als bedoeld in lid 4.1, onder e, gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) mag binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - 6 gezamenlijk minimaal 3.500 m² en maximaal 4.500 m² bedragen;
 - 2. de brutovloeroppervlakte (bvo) per detailhandelsvestiging mag maximaal 500 m² bedragen, met uitzondering van de supermarkten;
 - 3. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) voor supermarkten binnen de bestemmingen Gemengd - 1 en Verkeer - 6 mag maximaal 2500 m² bedragen verdeelt over maximaal twee vestigingen;
 - 4. laden en lossen ten behoeve van detailhandel mag uitsluitend in pandig plaatsvinden.
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen en ongebouwde voorzieningen voor laden en lossen zijn niet toegestaan;

Artikel 5 Verkeer - 7

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. fiets- en voetpaden;
- b. openbaar vervoervoorzieningen;
- c. gebouwde fietsenstalling met bijbehorende fietsenwinkel en werkplaats met bijbehorende technische ruimten, waaronder in ieder geval verstaan een liftruimte;
- d. stationstoegang;
- e. ongebouwde fietsenstalling
- f. openbare ruimte;

met de daarbij behorende

- g. toegangs- en ontsluitingswegen;
- h. ondergrondse infrastructuur;
- i. andere bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde onder b;
- b. uitsluitend ten behoeve van de stationstoegang en ten behoeve van de gebouwde fietsenstalling met bijbehorende fietsenwinkel, werkplaats en technische ruimten mag een gebouw worden gebouwd met de maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. voor overige bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 12 meter mag bedragen;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet inclusief praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. zakelijke dienstverlening;
- f. horeca 1;
- g. horeca 3;
- h. horeca 4;
- i. culturele voorzieningen;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende

- k. toegangs- en ontsluitingswegen;
- l. ondergrondse infrastructuur;
- m. groenvoorzieningen;
- n. openbare ruimte;
- o. tuinen en erven;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. bergingen en andere nevenruimten;
- r. andere bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd voor zover de voorgevels van de gebouwen hoofdzakelijk in de bestemmingsgrens worden gebouwd;
- c. Voor zover bij woningen sprake is van overschrijding van de grenswaarde ten gevolge van geluidbelasting vanwege wegverkeer of spoorwegverkeer mogen deze uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het vastgestelde besluit hogere waarden zoals vastgesteld door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost op 4 september 2012 met kenmerk 351082;
- d. Indien woningen worden gebouwd met gebruikmaking van het besluit hogere waarden als bedoeld in lid 6.2 onder c zijn deze woningen voorzien van een geluidluwe zijde;
- e. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag niet minder dan 3,4 meter bedragen;
- f. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte mag maximaal 0,5 meter boven peil bedragen;
 - 2. het bepaalde onder 1 geldt niet voor in- en uitritten en toegangen van deze parkeervoorzieningen.
- g. voor overig bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen;

6.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van aan bouwplannen de situering en vormgeving van gebouwen met een bouwhoogte van 35 meter of meer teneinde mogelijk nadelige effecten van wind te voorkomen
- b. In dat kader kan het bevoegd gezag tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een

windtunnelonderzoek en/of bezonningsonderzoek aan hen te overleggen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. voor de functies als bedoeld in lid 6.1, sub a tot en met i, mag de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) maximaal 14.000 m² bedragen;
- b. voor de functie wonen als bedoeld in lid 6.1 onder a, gelden de volgende bepalingen:
 1. de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) mag minimaal 12.500 m² en maximaal 13.500 m² bedragen;
- c. voor de functie detailhandel als bedoeld in lid 6.1, onder b, gelden de volgende bepalingen:
 1. detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' (dh) en uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag ;
 2. de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) mag maximaal 500 m² bedragen;
 3. een supermarkt is niet toegestaan;
- d. voor de functie maatschappelijke dienstverlening als bedoeld in lid 6.1, onder d, gelden de volgende bepalingen:
 1. kinderdagverblijven zijn uitsluitend toegestaan aan de zijde van de Bertrand Russellstraat;
- e. voor de functies als bedoeld in lid 6.1, onder f tot en met h, gelden de volgende bepalingen:
 1. deze functies zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag ;
- f. voor de functies als bedoeld in lid 6.1, onder c, d en onder i, gelden de volgende bepalingen:
 1. deze functies zijn uitsluitend toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag;
- g. laden en lossen voor de functies als bedoeld in lid 6.1 onder b tot en met i mag uitsluitend in pandig plaatsvinden;
- h. ongebouwde parkeervoorzieningen en ongebouwde voorzieningen voor laden en lossen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Waarde-Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. de bestemming 'Waarde-Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologisch monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² en een kleinere verticale diepte dan 2,00 meter;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 2,00 meter of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen,
 2. egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 3. het aanbrengen van drainage;
 4. het aanleggen en verbreden van wateren;
 5. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 6. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 7. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² en een kleinere

- verticale diepte dan 2,00 meter;
- 2. die het normale onderhoud betreft;
- 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport overlegt.
- d. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de onder a genoemde vergunning geweigerd.
- e. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologisch monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. De in onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.
- g. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 niet onevenredig schaden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bouwregels

- a. De bouwdiepte van een bouwwerk mag maximaal 5,50 meter bedragen;
- b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwregels te overschrijden of af te wijken van verplichte positionering van de gevel ten behoeve van:
 - 1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
 - 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, loggia's, serres, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag;
 - 3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
 - 4. trappenhuizen, liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antenne-installaties zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, hekwerken en andere technische installaties, waaronder begrepen installatie voor duurzame energie alsmede vergelijkbare, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevellijn;
 - 5. kleine windgeneratoren ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter en deze worden gebouwd op een afstand van tenminste 5 meter van de gevellijn;
 - 6. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde oprichting van bouwwerken, aanleg wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 1 meter.

9.2 afwijking van algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a ten behoeve van het toestaan van een maximale bouwdiepte van 6,00 m voor zover er geen onevenredig nadelige invloed is op de grondwaterstromen en van tevoren hieromtrent advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - 1. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen onder het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D.
 - 2. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, prostitutiebedrijf, telefooninrichting / belhuis, smartshop, en internetcafés ;
- b. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij het totaal aantal gebouwde parkeerplaatsen binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Verkeer - 6 en Wonen maximaal 250 mag bedragen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, voorzieningen ter voorkoming van windhinder, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. een hogere bouwhoogte dan in de regels toegestane maximale bouwhoogten, met een maximum van ten hoogste 3 meter ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie, hekwerken en andere technische installaties, waaronder begrepen installatie voor duurzame energie, alsmede vergelijkbare bouwwerken;
- c. bouwwerken ten behoeve van het opwekken van duurzame energie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
 - 2. de brutovloeroppervlakte (bvo) per bouwwerk mag maximaal 15 m² bedragen;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen, in die zin dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 13 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld onder het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het gestelde onder 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 1e herziening bestemmingsplan Amstelstation en omgeving.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

