

Weespertrekvaart West - Bajes Kwartier

uitwerkingsplan

gemeente Amsterdam

vastgesteld 20 april 2021

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Gemengd	12
Artikel 4 Groen	17
Artikel 5 Verkeer - 1	19
Artikel 6 Water	20
Artikel 7 Leiding - gas	21
Artikel 8 Waterstaat - onverhard oppervlak	23
Artikel 9 Waterstaat - waterkering	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	27
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 14 Overgangsrecht	29
Artikel 15 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Weespertrekvaart West' met identificatienummer NL.IMRO.00363.M1603BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 uitwerkingsplan

Het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West - Bajes Kwartier met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1913BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.3 bestemmingsplan

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsvlak

Een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 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.

1.7 bebouwing

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

1.8 bed & breakfast

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

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain.

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 bouwhoogte

De hoogte van de bebouwing vanaf het peil.

1.15 bouwlaag

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

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 broedplaats

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

1.19 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.20 cultuur en ontspanning

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanningen, waaronder begrepen:

1. culturele voorzieningen;
2. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
3. leisure;
4. entertainment (waaronder begrepen casino's, bioscopen, indoorkarting);
5. wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beautycentra)

en naar de aard daarmee te vergelijken activiteiten, met uitzondering van horeca.

1.21 daktoegang

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

1.22 detailhandel

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

1.23 dove gevel

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

1.24 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.25 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.26 gebouw

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

1.27 geldwisselkantoor

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

1.28 geluidgevoelige gebouwen

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

1.29 geluidgevoelige ruimte

Geluidgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.30 gevel

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

1.31 goothoogte

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

1.32 groenvoorzieningen

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

1.33 growshop

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

1.34 headshop

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

1.35 horeca van categorie 1

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.36 horeca van categorie 2

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.37 horeca van categorie 3

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 horeca van categorie 4

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, espressobar, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.39 horeca van categorie 5

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken functies) inclusief bijbehorende bar, bijbehorend restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

1.40 horeca van categorie 6

Extended stay.

1.41 huishouden

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

1.42 internetcafé

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

1.43 kantoor

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

1.44 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld is gelegen.

1.45 kinderopvangvoorziening

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

1.46 leisure

Vrijtijdsvoorzieningen met een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht.

1.47 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.48 maatschappelijke dienstverlening

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

1.49 maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

1.50 nutsvoorziening

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

1.51 omgevingsvergunning

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

1.52 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.53 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m².

1.54 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

1.55 onverhard oppervlak

Oppervlak, niet zijnde verhard oppervlak, waaronder in ieder geval wordt begrepen de aanleg van sportvelden, kunstgrasvelden en verhard oppervlak met een doorlatendheid van meer dan 90 l/s/ha.

1.56 onzelfstandige woonruimte

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

1.57 peil

Onder het peil wordt verstaan: Normaal Amsterdams Peil (NAP).

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

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A en B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging waarbij:

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

1.59 prostitutie

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

1.60 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.61 seedshop

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

1.62 seksinrichting

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

1.63 short stay

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

1.64 smartshop

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

1.65 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 tot 1,50 meter is gelegen boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.66 spoorwegvoorzieningen

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

1.67 sportschool / fitness

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

1.68 stille zijde

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

1.69 telefoneerinrichting of belhuis

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

1.70 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 dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.71 topsector

Financiële en zakelijke dienstverlening, ICT, creatieve industrie, life sciences, handel & logistiek en internationaal toerisme & congressen.

1.72 verhard oppervlak

Verharding, zoals bestrating of dakoppervlak, waardoor hemelwater niet in de bodem kan infiltreren.

1.73 verkeersareaal

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

1.74 vliesgevel

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

1.75 voorkeursgrenswaarde

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

1.76 waterbouwkundige kunstwerken

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

1.77 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.78 webwinkel

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

1.79 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.80 woning

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

1.81 woonruimte

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

1.82 zeer kwetsbare objecten

Gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- a. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
- b. scholen;
- c. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de bruto vloeroppervlakte van een gebouw

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3';
- c. bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3';
- d. horeca van categorie 1;
- e. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3' ;
- f. horeca van categorie 3;
- g. horeca van categorie 4;
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. sportschool / fitness;
- j. detailhandel;
- k. cultuur en ontspanning zoals bedoeld in 1.20;
- l. broedplaats;
- m. nutsvoorzieningen;

met de daarbij bijbehorende:

- n. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- o. terrassen;
- p. tuinen en erven;
- q. verkeersareaal;
- r. fietsparkeervoorzieningen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. speelvoorzieningen;
- u. water;
- v. waterbouwkundige kunstwerken;
- w. bruggen;
- x. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Ondergrondse parkeervoorzieningen in de vorm van kelders mogen tevens buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. De maximale bouwhoogte zoals aangeduid met 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- d. Daar waar dat is aangeduid met 'minimum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag ten minste de aangegeven bouwhoogte;
- e. De bebouwde oppervlakte van de eerste bouwlaag en het souterrain, gemeten overeenkomstig 2.4, mag niet groter zijn dan zoals aangeduid met 'maximum bebouwd oppervlak (m2)';
- f. Het bepaalde in 10.1 dient in acht genomen te worden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover op grond van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist.
- b. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan voor zover het te behouden dan wel te herplaatsen gevangenismuren en portalen over de in 10.1 bedoelde langzaam verkeerroute betreft.

3.2.3 *Bouwregels met betrekking tot geluidhinder*

- a. Het bouwen van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat, al dan niet door geprojecteerde afscherpende bebouwing of het toepassen van vliesgevels de geluidbelasting op de gevels van de woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder of
 2. de voor deze gebouwen vastgestelde hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. Indien de geluidsbelasting vanwege bedrijven op de gevels van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan de navolgende waarden is het bouwen van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan wanneer woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen worden voorzien van één of meer dove gevels, vliesgevels of andere vergelijkbare maatregelen die de geluidbelasting op de gevel terugbrengen tot ten hoogste de bedoelde grenswaarden dan wel de etmaalwaarde:
 1. de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 2. de grenswaarden voor piekniveaus (L_{Amax}) op grond van artikel 2.17 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer of
 3. een etmaalwaarde van $L_{etm} = 50$ dB(A)
- c. het bepaalde onder b is niet van toepassing wanneer voor het betreffende bedrijf maatwerkvoorschriften zijn vastgesteld waarin een hogere geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen wordt toegestaan en onder de voorwaarden dat:
 1. uit akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevel wordt voldaan aan de geluidbelasting die in het maatwerk is vastgesteld
 2. binnen geluidgevoelige ruimten dan wel verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, die zijn gelegen binnen de akoestische invloedssfeer van de inrichting, een etmaalwaarde van maximaal 35 dB(A) wordt gewaarborgd.
- d. Aanvullend op het bepaalde onder a geldt dat gevels van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen eveneens als dove gevel moeten worden uitgevoerd voor zover ten behoeve van deze gevels artikel 110f Wet geluidhinder van toepassing is en de gecumuleerde waarde op de gevel, niet zijnde een vliesgevel, meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toegestane ontheffingswaarden;
- e. Woonruimten met een dove gevel moeten worden voorzien van minimaal één stille zijde;
- f. Woonruimten waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van minimaal één stille zijde, tenzij het bevoegd gezag in afwijking hiervan conform het gemeentelijk geluidbeleid een omgevingsvergunning verleend.

3.2.4 *Bouwregels met betrekking tot trillingen*

Binnen een afstand van 65 meter van het spoor is het bouwen van woonruimten en andere trillinggevoelige gebouwen uitsluitend toegestaan indien uit trillingsonderzoek blijkt dat aan de streefwaarden uit de SBR richtlijn B (Hinder voor personen) kan worden voldaan.

3.2.5 *Bouwregels met betrekking tot de gevels langs de Amstelstroomlaan*

- a. Langs de Amstelstroomlaan dient minimaal 70% van de gevel in de rooilijn te worden gebouwd waarbij:
 1. het percentage wordt bepaald door meting horizontaal langs de footprint van de eerste bouwlaag;
 2. de rooilijn wordt gevormd door de figuur 'gevellijn'.
- b. In afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder c bedraagt langs de Amstelstroomlaan de minimum bouwhoogte van de eerste bouwlaag 4,5 meter met een diepte van minimaal 5 meter gemeten vanaf de voorgevel aan de zijde van de Amstelstroomlaan.

3.2.6 *Bouwregels met betrekking tot parkeren (auto, fiets en scooter)*

- a. Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid, door

bij verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen toepassing te geven aan de parkeernormen in de beleidsregels die zijn neergelegd in het besluit 'Nota Parkeernormen Auto' zoals vastgesteld op 8 juni 2017 en gewijzigd op 29 november 2017 en het besluit 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' zoals vastgesteld op 14 maart 2018.

- b. Indien de onder a genoemde beleidsregels ten aanzien van parkeernormen gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.
- c. Bouwkundige constructies ten behoeve van de in- en uitritten van autoparkeergarages dienen inpandig gerealiseerd te worden, met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de toegang tot de garage, zoals praatpalen of paslezers.

3.2.7 *Bouwregels met betrekking tot 'specifieke bouwaanduiding-1' en 'specifieke bouwaanduiding-3'*

- a. In afwijking van het gestelde bepaalde onder 3.2.1 geldt voor de gronden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding-1' dat één loopbrug en een geluidsscherm mogen worden gebouwd als verbinding tussen gebouwen met de bestemming Gemengd, waarbij de constructie van de loopbrug maximaal 3,5 meter hoog en breed mag zijn;
- b. In afwijking van het bepaalde 3.2.1 onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' bebouwing worden opgericht als uitbreidingen van hoofdgebouwen die worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, onder de voorwaarde dat de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,5 meter vanaf maaiveld.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 *Ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.

3.3.2 *Hoogbouw*

Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot gebouwen met een grotere hoogte dan 30 meter bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige windhinder en/of schaduwhinder, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken alsmede het aanbrengen van bouwkundige voorzieningen (waaronder een luifel). In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een windhinderonderzoek en/of een bezonningsstudie aan hen te overleggen.

3.3.3 *Terrassen voor horeca*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

3.3.4 *Toetsing oppervlaktebepalingen*

In het kader van het bepaalde in artikel 2.3 van de Regeling omgevingsrecht kan het bevoegd gezag, ten behoeve van de toetsing aan de regels ten aanzien van de toegelaten oppervlakten in de leden 3.4.1 tot en met 3.4.6, nader eisen stellen aan de in te dienen bescheiden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager verlangen een overzicht van de bruto vloeroppervlaktes en gebruiksfuncties van de op dat moment verleende en aangevraagde omgevingsvergunningen aan hen te overleggen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

3.4.1 *Algemeen*

- a. Het totale bruto vloeroppervlak binnen het gehele uitwerkingsplan mag niet groter zijn dan 123.000

m².

- b. Bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak worden verdiepte (kelder) en halfverdiepte (souterrain) gebouwde parkeervoorzieningen en fietsparkeervoorzieningen niet meegerekend.
- c. Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gehandicaptenparkeerplaatsen.

3.4.2 Niet-woonfuncties

- a. Het totale bruto vloeroppervlak broedplaats, kantoren, bedrijven, horeca van categorie 1 t/m 4, maatschappelijke dienstverlening, sportschool/fitness, detailhandel en cultuur en ontspanning binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 28.500 m²;
- b. Het totale bruto vloeroppervlak voor kantoor en bedrijf binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 10.000 m², waarbij per vestiging het maximum bruto vloeroppervlak niet groter mag zijn dan 500 m²;
- c. In afwijking van sub b bedraagt het maximum bruto vloeroppervlak per cluster / bedrijfsverzamelgebouw 5.000 m²;
- d. In afwijking van sub b is ten behoeve van eindgebruikers uit een topsector voor kantoor en bedrijf een maximum bruto vloeroppervlak van 2.500 m² per vestiging toegelaten;
- e. Het totale brutovloeroppervlak cultuur en ontspanning binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 3.650 m²;
- f. Het totale brutovloeroppervlak horeca van categorie 1, horeca van categorie 2, horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4, niet zijnde ondergeschikte horeca, binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 2.235 m²;
- g. Het totale brutovloeroppervlak sportschool / fitness binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 1.000 m²;
- h. Het totale brutovloeroppervlak detailhandel, niet zijnde ondergeschikte detailhandel, binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 1.000 m², waarbij per vestiging het maximum bruto vloeroppervlak niet groter mag zijn dan 100 m²;
- i. Niet-woonfuncties zoals bedoeld onder a zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, uitgezonderd de gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1', 'specifieke vorm van gemengd-2', 'specifieke vorm van gemengd-3' en uitgezonderd maatschappelijke dienstverlening;
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-3' zijn geluidgevoelige gebouwen niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde onder 3.4.6 onder f.

3.4.3 Wonen

- a. Het totale bruto vloeroppervlak wonen binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet groter zijn dan 108.000 m²;
- b. Het gebruik van een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1'.
- c. Het gebruik van een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast is niet toegestaan.
- d. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-2' en 'specifieke vorm van gemengd-3' is wonen niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde onder 3.4.5 onder c en 3.4.6 onder f;
- e. Voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woonruimte maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m² en de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.4 Aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd-1'

- a. Het totale bruto vloeroppervlak binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd-1' mag niet groter zijn dan 1.100 m².
- b. Binnen de bestemming 'Gemengd' voor zover aangeduid met 'specifieke vorm van gemengd-1' is uitsluitend toegestaan:
 - 1. broedplaats;
 - 2. het benutten van woonruimte, met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m²;
 - 3. het daarbij bijbehorende gebruik als bedoeld in 3.1;

3.4.5 Aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd-2'

Binnen de bestemming 'Gemengd' voor zover aangeduid met 'specifieke vorm van gemengd-2' is uitsluitend toegestaan:

- a. horeca van categorie 1, horeca van categorie 3, horeca van categorie 4, sportschool / fitness, detailhandel en cultuur en ontspanning in de eerste bouwlaag, met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m² met dien verstande dat:
 - 1. het maximum bruto vloeroppervlak detailhandel 100 m² bedraagt;
- b. het benutten van maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde een geluidsgevoelig gebouw, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'maatschappelijk';
- c. het benutten van woonruimte, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'wonen';
- d. het daarbij bijbehorende gebruik als bedoeld in 3.1.

3.4.6 Aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd-3'

Binnen het aanduidingsvlak 'specifieke vorm van gemengd-3' is uitsluitend toegestaan:

- a. kantoor en bedrijf met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 10.000 m²;
- b. cultuur en ontspanning, maatschappelijke dienstverlening en broedplaats met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 4.500 m²;
- c. horeca van categorie 2 met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m²;
- d. horeca van categorie 4 met een totaal maximaal bruto vloeroppervlak van 800 m²;
- e. het daarbij bijbehorende gebruik als bedoeld in 3.1;
- f. het benutten van woonruimte in de tweede bouwlaag en hoger, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'wonen'.

3.4.7 Gebruiksregels met betrekking tot toegelaten bedrijven

Ten aanzien van bedrijven geldt:

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze vallen onder categorie A van de bij deze regels horende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging'.
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woonruimten en andere geluidgevoelige gebouwen, zijn tevens bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' vallen onder categorie B;

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in 3.4.2 onder i afwijken met dien verstande dat niet-woonfuncties op hogere bouwlagen worden toegestaan in het geval dat:
 - 1. de naar de openbare ruimte gekeerde gevels van de eerste bouwlaag van het desbetreffende gebouw al voor ten minste 70% worden gebruikt voor niet-woonfuncties of
 - 2. dat de niet-woonfunctie, indien deze in de eerste bouwlaag zou worden gerealiseerd, geen relevante bijdrage zou leveren aan de verlevendiging van de plint aan de openbare ruimte.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 onder b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend. De geldigheidsduur wordt gelijkgesteld aan die van de vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening.
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.7 a en b voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de benoemd categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. tuinen;
- d. water;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bruggen;
- g. waterbouwkundige kunstwerken;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. fietsparkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. verkeersareaal ten behoeve van een keerlus voor gemotoriseerd verkeer;
- l. laad- en losvoorzieningen;
- m. terrassen;

met de daarbij behorende:

- n. voet- en fietspaden;
- o. toegangs- en ontsluitingswegen;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. ondergrondse infrastructuur.

4.2 Bouwregels

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

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 8 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor parkeervoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen tevens gebouwen mogen worden gerealiseerd, uitsluitend als kelder;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag een bijzondere bouwlaag die op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in aanbouw was, dan wel gebouwd kon worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het uitwerkingsplan, worden vernieuwd of veranderd mits deze naar de omvang niet wordt vergroot;
- d. in afwijking van het gestelde bepaalde onder a geldt voor de gronden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding-1' dat één loopbrug en een geluidsscherm mogen worden gebouwd als verbinding tussen gebouwen met de bestemming Gemengd, waarbij de constructie van de loopbrug maximaal 3,5 meter hoog en breed mag zijn;
- e. in afwijking van het gestelde bepaalde onder a geldt voor de gronden binnen het aanduidingsvlak 'specifieke bouwaanduiding-2' dat twee loopbruggen mogen worden gebouwd als verbinding tussen gebouwen met de bestemming Gemengd met een maximum bouwhoogte van 15 meter, waarbij de constructie van de loopbrug maximaal 3,5 meter hoog en breed mag zijn en onder de voorwaarde dat de gronden niet worden bebouwd tot aan een hoogte van 4,2 meter vanaf maaiveld behoudens voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. het bepaalde in 10.1 dient in acht genomen te worden.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.

4.3.2 Terrassen voor horeca

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woonruimten van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt binnen het aanduidingsvlak 'groen' de gebruiksbepaling dat uitsluitend het gebruik en de inrichting ten behoeve van groenvoorzieningen is toegestaan, met dien verstande dat het gebruik ten behoeve van open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren dan wel een de vergroting van het wateroppervlak niet is toegestaan.
- b. Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt ter plaatse van de aanduidingsvlakken 'brug' aanvullend op het bepaalde onder a tevens de gebruiksbepaling dat het gebruik en de inrichting ten behoeve van bruggen is toegestaan.
- c. Voor de in lid 4.2 onder c genoemde bijzondere bouwlagen geldt dat deze mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming van het hoofdgebouw waarvan de bijzondere bouwlaag deel uitmaakt;
- d. het maximum oppervlak per terras binnen de bestemming 'Groen' bedraagt 50 m²;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gehandicaptenparkeerplaatsen.

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersareaal;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. bruggen;
- j. waterbouwkundige kunstwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. op en onder deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. in afwijking van het gestelde bepaalde onder a geldt dat voor parkeervoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen tevens gebouwen mogen worden gerealiseerd, uitsluitend als kelder;
- d. het bepaalde in 10.1 dient in acht genomen te worden.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan aan bouwplannen die leiden tot ondergronds bouwen bij omgevingsvergunning, ter voorkoming van overmatige grondwateroverlast, nadere eisen stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een geohydrologisch onderzoek aan hen te overleggen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen;
- e. waterpartijen;
- f. aanlegsteigers;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde en waterbouwkundige constructies;
- h. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van verkeersareaal, waterbouwkundige kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersareaal dienen als bruggen te worden vormgegeven;
- c. de hoogte van palen en masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 7 Leiding - gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Leiding - gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen aardgastransportleiding waarbij een belemmerde strook geldt van 4 meter, ter weerszijde uit het hart van de leiding;
- b. De bestemming Leiding - gas is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 9;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 8.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 zodanig dat zij kunnen toestaan om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de gasleiding daardoor niet worden geschaad.
- b. Er kan niet worden besloten tot afwijking voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.

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

7.4.1 Verbodsregel

Het is verboden op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan voor normaal onderhoud;
- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

7.4.2 Uitzondering verbodsregel

- a. Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- b. Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing indien de graafwerkzaamheden onder de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten valt.

7.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.
- b. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengt.

7.4.4 Voorschriften omgevingsvergunning

Aan de onder lid 7.4.1 genoemde vergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de gasleiding wordt beschermd.

Artikel 8 Waterstaat - onverhard oppervlak

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - onverhard oppervlak' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor onverhard oppervlak;
- b. De bestemming 'Waterstaat - onverhard oppervlak' is, voor wat betreft de bouwregels als bedoeld artikel 8.2, primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 9;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 8.

8.2 Bouwregels

- a. Binnen het bestemmingsvlak 'Waterstaat - onverhard oppervlak' dient bij verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen rekening te worden gehouden met het behoud van een minimum onverhard oppervlak van 9.150 m², waarvan tenminste 3 keer 1.000 m² met volle grond.
- b. Onder volle grond wordt verstaan een grondpakket waarvan is aangetoond dat het de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van bomen groter dan 15 meter (zogenoemde "eerste orde bomen") mogelijk maakt. Hiervoor is een bodemopbouw noodzakelijk met een diepte van tenminste 100 cm en een grondsamenstelling waarop eerste orde bomen kunnen groeien. Wanneer de volle grond boven ondergrondse bebouwing ligt moet de grond aantoonbaar voldoende water uit de omgeving kunnen ontvangen en weer afstaan.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Toetsing oppervlaktebepalingen

In het kader van het bepaalde in artikel 2.3 van de Regeling omgevingsrecht kan het bevoegd gezag, ten behoeve van de toetsing aan de regels ten aanzien van de minimum oppervlakten in lid 8.2, nader eisen stellen aan de in te dienen bescheiden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. In dat kader kunnen Burgemeester en wethouders van de aanvrager verlangen een overzicht van de hoeveelheid onverhard oppervlak aan hen te overleggen.

Artikel 9 Waterstaat - waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming 'Waterstaat - waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 9;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 8.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - langzaamverkeer

Onverminderd het bepaalde in voorgaande regels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - langzaamverkeer' alleen bebouwing worden opgericht indien ter plaatse van deze gebiedsaanduiding of in een zone van 10 meter ter weerszijden daarvan een verbinding voor langzaamverkeer behouden blijft met een breedte van minimaal 6 meter en een vrije hoogte van minimaal 4,2 meter.

10.2 veiligheidszone - spoor

- a. Op en onder de gronden binnen de 'veiligheidszone - spoor' zijn zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat de externe veiligheidsrisico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor aanvaardbaar worden geacht.

10.3 veiligheidszone - leiding

- a. Op en onder de gronden binnen de 'veiligheidszone - leiding' zijn zeer kwetsbare objecten niet toegestaan.
- b. Van het bepaalde onder a kan worden afgeweken indien maatregelen worden uitgevoerd om de effecten als gevolg van een incident met de gasleiding terug te dringen, de externe veiligheidsrisico's aanvaardbaar worden geacht.

Artikel 11 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

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

12.2 Verboden gebruik

Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:

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

anders dan op basis van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is toegestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, dan kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
 - a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, en een maximale inhoud van 50 m³;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
 - c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter;
 - d. het overschrijden van de maximum bouwhoogte zoals genoemd in de regels ten behoeve van:
 - lift- en trappenhuizen met ten hoogste 4 meter;
 - dakopbouwen ten behoeve centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten met ten hoogste 4 meter;
 - schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 1 meter;
 - e. de in het plan aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen of maatvoeringsvlakken met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verleend als enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens dit plan, of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan, onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking kan worden voorkomen. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het uitwerkingsplan Weespertrekvaart West - Bajes Kwartier. Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam.

De voorzitter,

De griffier,