

NDSM-werf Oost



Inhoudsopgave Regels

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Gemengd - 1	12
Artikel 5 Gemengd - 2	13
Artikel 6 Gemengd - 3	14
Artikel 7 Gemengd - 4	15
Artikel 8 Verkeer - 1	16
Artikel 9 Verkeer - 2	17
Artikel 10 Water	19
Artikel 11 Gemengd - uit te werken	20
Artikel 12 Waarde-Archeologie	21
Hoofdstuk3 Algemene regels	22
Artikel 13 Antidubbeltelregel	22
Artikel 14 Algemene bouwregels	23
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	26
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	27
Artikel 18 Overige regels	28
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 19 Overangsrecht	29
Artikel 20 Slotregel	30
 Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van Inrichtingen	
Bijlage 2 Amsterdamse lijst parkeerkencijfers	

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.N1010BPSTD.VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.2 plan

het bestemmingsplan NDSM-werf Oost van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord.

1.3 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.

1.4 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.5 ambacht

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.6 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 als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 automatenhal

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

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag bebouwd worden.

1.10 bedrijf

inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

1.11 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet.

1.12 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.

1.13 bouwvlak

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

1.14 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.

1.15 brutovloeroppervlakte (bvo)

de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

1.16 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.17 culturele voorzieningen

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

1.18 dagelijks bestuur

dagelijks bestuur van stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam.

1.19 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 deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.21 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.

1.22 evenement

het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg of het openbaar water met een openbaar dan wel besloten karakter

1.23 gebouw

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

1.24 geldwisselkantoor

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

1.25 geluidgevoelige functie

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

1.26 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.

1.27 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.28 grootschalige detailhandel

detailhandel groter dan 1500 m² vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5000 m² (binnen bestaande winkelcentra).

1.29 horeca I

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

1.30 horeca II

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

1.31 horeca III

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

1.32 horeca IV

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

1.33 horeca V

hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.34 industrie

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.35 jachthaven

haven met de daarbij behorende grond waarbij overwegend gelegenheid wordt gegeven tot het aanleggen, afmeren of afgemeerd houden van pleziervaartuigen.

1.36 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.37 kraan

de kraan tussen de hellingen

1.38 langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

het gemiddelde van de afwisselende niveaus van het ter plaatse optredende geluid, gemeten in een bepaalde periode en vastgesteld en beoordeeld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

1.39 ligplaats

een met een schip in het water aan de wal kant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.40 maaiveld

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.41 maatschappelijke dienstverlening

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

1.42 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen:

- a. culturele voorzieningen;
- b. muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
- c. leisure;
- d. entertainment;
- e. wellness, fitness- en healthcentra (waaronder begrepen fitness, sauna's, beautycentra).

1.43 opslag

het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.44 peil

onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.45 schip

elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

1.46 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.

1.47 smartshop

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

1.48 Staat van Inrichtingen

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

1.49 telefoneerinrichting (belhuis)

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

1.50 transport

het bedrijfsmatig vervoeren van goederen e/of personen.

1.51 verbeelding

digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan NDSM-werf Oost met bijhorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden, zijn aangegeven.

1.52 waterstaatkundige werken

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

1.53 weg

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

1.54 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.55 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 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.

2.2 de bruto vloeroppervlak van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, met uitzondering van gebouwde parkeervoorziening

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;

met de daarbij behorende:

- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter.
- c. Bouwwerken dienen uitsluitend in het bouwvlak opgericht te worden.
- d. Het maximale bebouwingspercentage per bouwvlak is 40.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd om (delen van) de bestemming Bedrijf te wijzigen in bestemming "Verkeer-2" indien de betreffende gronden niet meer als bedrijf worden gebruikt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. horeca I, III, IV en V;
- c. dienstverlening;
- d. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. tuinen en erven;
- h. infrastructurele en nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Voor de in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. Bij nieuwe gebouwen dient parkeren op eigen terrein opgelost te worden met inachtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 15 lid m.
- c. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 1 onder a tot en met e geldt gezamenlijk een maximaal bruto vloeroppervlak zoals op de verbeelding aangegeven.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de in in lid 4.3, lid b genoemde verplichting om op eigen terrein het parkeren op te lossen indien aangetoond wordt dat binnen 200 meter afstand voldoende parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het desbetreffende bouwplan.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. kantoren;
- c. werkplaatsen en ateliers;
- d. horeca I, III, IV en V;
- e. dienstverlening;
- f. ontspanning en vermaak;
- g. zalenverhuur en evenementenlocatie, uitsluitend ter plaatse van de bestemmingsvlakken grenzend aan bestemming Gemengd - uit te werken;

met de daarbij behorende:

- h. infrastructurele en nutsvoorzieningen;
- i. bergingen en andere nevenruimten.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de lid in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. Per bestemmingsvlak geldt een maximaal bruto vloeroppervlak zoals op verbeelding aangegeven, tenzij elders in deze regels anders aangegeven.
- c. Ten aanzien van de functie kantoor geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' een maximaal bruto vloeroppervlak van 10.646 m².
- d. Ten aanzien van de functie kantoor geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 3' een maximaal bruto vloeroppervlak van 4.060 m².

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. werkplaatsen en ateliers;
- c. horeca I, III en IV;
- d. dienstverlening;
- e. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- f. bergingen en andere nevenruimten
- g. infrastructurele en nutsvoorzieningen;
- h. tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Bouwwerken dienen uitsluitend in het bouwvlak opgericht te worden.

6.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de lid in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.
- b. Ten aanzien van de functies genoemd in lid 1 onder a tot en met f geldt per bestemmingsvlak een maximaal bruto vloeroppervlak zoals op de verbeelding aangegeven.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. bedrijven;
- b. werkplaatsen en ateliers;
- c. horeca I, III, IV en V;
- d. dienstverlening;
- e. ontspanning en vermaak;
- f. stadsstrand;
- g. verblijfsgebied;
- h. groenvoorziening;
- i. parkeervoorziening;

met de daarbij behorende:

- j. infrastructurele en nutsvoorzieningen;
- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. Per bestemmingsvlak worden maximaal 2 gebouwen gerealiseerd.
- b. Per gebouw geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.000 m².
- c. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- d. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- e. Voor het bestemmingsvlak langs het IJ geldt dat gebouwen op minimaal 15 meter afstand vanaf de oever worden opgericht.
- f. Voor de bestemmingsvlakken langs het Zijkanaal I geldt dat gebouwen op minimaal 10 meter afstand vanaf de oever worden opgericht.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b indien het gezamenlijke bruto vloeroppervlak per bestemmingsvlak niet wordt overschreden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de lid in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 15 in acht dient te worden genomen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd om de bestemming van (delen van) het bestemmingsvlak ten zuiden van de bestemming Bedrijf te wijzigen in bestemming Bedrijf indien dat vanwege verplaatsing cq. uitbreiding noodzakelijk is.

Artikel 8 Verkeer - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- e. verkeerskundige of infrastructurele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte voor lichtmasten: 10 meter;
- b. maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken: 4 meter;
- c. maximale bebouwingsoppervlakte: 1%.

Artikel 9 Verkeer - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied, waaronder in ieder geval mede begrepen expositieruimte voor kunst;
- b. het houden van evenementen met versterkte muziek, waaronder begrepen in ieder geval:
 - 1. dance- en housefeesten;
 - 2. concerten;
- c. het houden van evenementen zonder versterkte muziek, waaronder begrepen in ieder geval:
 - 1. concerten zonder versterkte muziek;
 - 2. film-, theater- en andere culturele en kunstfestivals;
 - 3. congressen en overige bijeenkomsten;
 - 4. kinderspeelprogramma's;
 - 5. kermissen;
 - 6. markten;
- d. werkplaatsen, ateliers, ambacht, culturele voorzieningen en horeca I, III, IV en V; uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "gemengd" en in het gebouw in de kraan;
- e. kunstwerken, zoals hellingen;
- f. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. technische ruimte ten behoeve van evenementen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. infrastructurele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

- a. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. maximale bouwhoogte voor kraan: 50 meter;
 - 2. maximale bouwhoogte voor onderstel kranen: 10 meter;
 - 3. maximale bouwhoogte voor lichtmasten: 10 meter;
 - 4. maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken: 4 meter;
 - 5. maximale bebouwingsoppervlakte: 10%.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 9.2, onder a, van dit lid zijn ter plaatse de functieaanduiding "gemengd" gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 7 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 9.2, onder a, mogen gebouwen opgericht worden in de kraan.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid 9.2, onder a, mag een gebouw opgericht worden naast de kraan ter ondersteuning van de daarin te realiseren functies.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het houden van evenementen gelden de volgende regels:

- a. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau veroorzaakt door evenementen mag op de gevel van geluidgevoelige functies niet meer bedragen dan 50 dB(A) tussen 07:00 - 19:00 uur en 45 dB(A) tussen 19:00 - 23:00 uur.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 9.3, onder a, mag maximaal 6 dagen per jaar een evenement worden gehouden waarbij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 75 dB(A) bedraagt.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 9.3, onder a, en onverminderd het bepaalde in het vorige sublid mag 12 dagen per jaar een evenement worden gehouden waarbij het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau maximaal 65 dB(A) bedraagt.

- d. Voor evenementen als bedoeld in lid 9.3, onder b, geldt dat tussen twee evenementen ten minste één weekend dient te zijn waarop geen evenement als bedoeld in lid 9.3, onder b, wordt gehouden.
- e. Bij het bepalen van de geluidsniveaus, bedoeld in lid 9.3, onder a tot en met c wordt voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie toegepast.
- f. Het houden van evenementen na 23:00 uur is niet toegestaan.
- g. Per jaar mogen maximaal gedurende 67 dagen evenementen gehouden worden met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. maximaal 12 dagen per jaar evenementen met maximaal 15.000 bezoekers per dag;
 - 2. maximaal 10 dagen per jaar evenementen met maximaal 10.000 bezoekers per dag;
 - 3. maximaal 15 dagen per jaar evenementen met maximaal 5.000 bezoekers per dag;
 - 4. maximaal 20 dagen per jaar evenementen met maximaal 2.000 bezoekers per dag;
 - 5. maximaal 10 dagen per jaar evenementen met maximaal 500 bezoekers per dag.

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3, sub f, indien het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau veroorzaakt door evenementen op de gevel van geluidgevoelige functies niet meer bedraagt dan 40 dB(A) na 23:00 uur en de vertrekkende bezoekers geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de omgeving.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd maximaal één keer per jaar een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.3, sub d.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding jachthaven;
- c. jachtbouw en -reparatiehaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van water;
- d. het houden van trainingen en workshops, uitsluitend ter plaatse van het adres NDSM Plein 104;
- e. ligplaatsen voor boten en schepen;
- f. waterstaatkundige werken;
- g. steigers, afmeerpalen en daarmee te vergelijken voorzieningen.

10.2 Bouwregels

Het is verboden steigers in het IJ en in Zijkanaal I te bouwen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 10.2, met dien verstande dat steigers slechts zijn toegestaan mits dit, naar het oordeel van het Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied, vanuit nautisch belang aanvaardbaar is.

10.4 Specifieke gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om afgemeerde boten of schepen te gebruiken voor activiteiten in strijd met de bestemming, waaronder in ieder geval wordt begrepen wonen.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd om de situering van de aanduiding specifieke vorm van water op de verbeelding te wijzigen indien dat vanwege verplaatsing c.q. uitbreiding noodzakelijk is.

Artikel 11 Gemengd - uit te werken

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven;
- b. kantoren;
- c. werkplaatsen en ateliers;
- d. horeca I, III, IV en V;
- e. dienstverlening;
- f. ontspanning en vermaak;
- g. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. infrastructurele en nutsvoorzieningen;
- i. bergingen en andere nevenruimten.

11.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur moet het plan, voor zover het betreft gronden als bedoeld in lid 1 uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. Er geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de oostkant vanaf 25 meter hoogte onder een hoek van maximaal 60 graden mag oplopen tot een maximale bouwhoogte van 45 meter.
- b. Vanaf 25 meter bouwhoogte geldt een maximaal bebouwingspercentage van 30%.
- c. Er geldt een minimale plintheogte van 6 meter.
- d. Met betrekking tot de situering van gebouwen of delen van gebouwen worden nadere regels gesteld.
- e. Er geldt een maximaal bruto vloeroppervlak en een maximaal bruto vloeroppervlak voor kantoren zoals bepaald in artikel 15, lid j en k.
- f. In het uitwerkingsplan worden nadere regels gesteld met betrekking tot de situering van ingangen en met betrekking tot de programmering van functies in de plint.
- g. In het uitwerkingsplan worden nadere regels gesteld met betrekking tot toegestane overschrijdingen van de bestemmingsgrens aan de oostkant, waarbij geldt dat overschrijdingen zijn toegestaan met zes meter en vanaf zes meter hoog tot 25 meter hoogte ten noorden van de aanduiding "onderdoorgang".
- h. Er geldt een minimaal en maximaal te realiseren aantal parkeerplaatsen, zoals op de verbeelding aangegeven.
- i. Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten met betrekking tot de fasering van de realisatie van het totaal aantal parkeerplaatsen.
- j. Het bepaalde in artikel 15 dient in acht dient worden genomen.
- k. De uitwerking van de bestemming Gemengd - uit te werken kan in zijn geheel dan wel in delen plaats vinden.
- l. Voor de straat voor de Westgevel van de Scheepsbouwloods tot en met de productielijn een breedte van 20 meter aan te houden.

11.3 Bouwregels

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan.

Artikel 12 Waarde-Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming "Waarde-Archeologie" is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen ter bescherming van de in lid 1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van dagelijks bestuur de waterbodem te verstoren indien de verstoring een groter gebied dan 10.000 m² betreft.
- b. Het bepaalde onder a, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die het normale onderhoud betreft;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de vergunning een archeologisch rapport overlegt. 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.
- d. 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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De aanvrager van de vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- f. De in onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.

12.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd het plan te 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

- a. Gronden ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dienen onbebouwd te blijven tot een bouwhoogte van 9 meter.
- b. Ondergrondse gebouwen zijn niet toegestaan.
- c. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van verplichte gevellijn 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 0,2 meter;
 - 2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag;
 - 3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
 - 4. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden om gronden te gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop;
 2. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.
- c. Functies, anders dan evenementen op het buitenterrein zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1, 2 of 3.1.
- d. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:
 1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan categorie 2;
 2. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 3. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden.
- e. Functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
- f. Onverminderd het bepaalde onder c en d zijn de volgende functies toegestaan:
 1. jachthaven Anckerplaats op het adres MS Van Riemsdijkweg 5,
 2. jachtbouwbedrijf Rhebergen op het adres MS Van Riemsdijkweg 7,
 3. autoschadebedrijf en spuiterij Le Mans op het adres TT Vasumweg 10.
- g. Ten aanzien van de functie horeca I, III en IV geldt gezamenlijk een maximaal bruto vloeroppervlak van 1.500 m².
- h. Ten aanzien van de functie horeca V geldt gezamenlijk een maximaal bruto vloeroppervlak van 5.000 m².
- i. Ten aanzien van de functies ontspanning en vermaak, dienstverlening en zalenverhuur geldt gezamenlijk een maximaal bruto vloeroppervlak van 12.500 m², met dien verstande dat 8.525 m² bruto vloeroppervlak ontspanning en vermaak en zalenverhuur op de gronden in het bestemmingsvlak ten noordwesten van de bestemming Gemengd - uit te werken en in het bestemmingsvlak Gemengd - uit te werken wordt gerealiseerd.
- j. Voor het bestemmingsvlak ten noordwesten van de bestemming Gemengd - uit te werken en voor de bestemming Gemengd - uit te werken geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlak van 31.000 m².
- k. Ten aanzien van de functie kantoor geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1 gezamenlijk een maximaal bruto vloeroppervlak van 21.858 m².
- l. De onbebouwde stroken ter plaatse van de aanduidingen "onderdoorgang" en "specifieke bouwaanduiding" dienen toegankelijk te zijn voor het publiek.
- m. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende normen:
 1. voor bedrijven en kantoren: 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 2. voor overige functies: de minimum en maximum normen die zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", onderdeel "Overig gebied binnen de ring A10";
 3. indien een functie niet voorkomt in de "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", gelden de parkeernormen van een functie op die lijst die naar aard van die functie een vergelijkbare parkeerbehoefte heeft;
 4. indien een functie niet voorkomt in de "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers" en in redelijkheid ook niet kan gelijk gesteld worden met één van de daarin voorkomende functies, geldt een minimale en maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.
- n. In afwijking van het vorige lid gelden tot 1 januari 2018 dan wel - indien dat eerder plaats vindt -

totdat de HOV-verbinding over de Klaprozenweg operationeel is en de pontverbinding geïntensiveerd is de volgende parkeernormen:

1. voor bedrijven en kantoren: 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 2. voor overige functies: de minimum en maximum normen die zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", onderdeel "Gebied buiten de ring A10".
- o. Parkeren ten behoeve van de functies ter plaatse van de bestemmingen Gemengd 2 t/m Gemengd 4 en Gemengd - uit te werken dient plaats te vinden in het collectieve parkeergebouw ter plaatse van de bestemming Gemengd - uit te werken conform de parkeernormen zoals in de leden m en n voorgeschreven.
 - p. Totdat het collectieve parkeergebouw gerealiseerd is, dient parkeren plaats te vinden op de door het dagelijks bestuur nader aangewezen parkeerplaatsen.
 - q. Evenementen zijn met overeenkomstige toepassing van artikel 9 tevens toegestaan in de bestemmingen Gemengd - 4 en Gemengd - uit te werken.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de in artikel 15 lid m en n genoemde minimum parkeernorm en een lager minimum norm toe te staan indien voor het desbetreffende bouwplan vanwege diens specifieke kenmerken minder parkeerplaatsen voldoende zijn.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 15, lid c en d voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:
 - 1. niet in de "Staat van Inrichtingen" voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
 - 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt in de "Staat van Inrichtingen" onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat:
 - 1. aan de "Staat van Inrichtingen" functies kunnen worden toegevoegd;
 - 2. in de "Staat van Inrichtingen" opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 18 Overige regels

- a. De op de plankaart voor 'geluidzone-industrie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) op basis van het geldende bestemmingsplan, mede bestemd voor een zone industrielawaai in de zin van de Wet geluidhinder.
- b. 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 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor 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 bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het dagelijks bestuur kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het eerste lid 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.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, 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.

19.3 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kan het dagelijks bestuur ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan NDSM-werf Oost.