



A handwritten signature in blue ink, likely of the Raadsgriffier, written over the official text.

Bestemmingsplan Buiksloterham 8e Herziening

Buiksloterham

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.N2105BPGST-VG02

Datum print 12 Juni 2023

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Bedrijf	10
Artikel 4 Gemengd	11
Artikel 5 Groen	14
Artikel 6 verkeer - 1	15
Artikel 7 verkeer - 2	16
Artikel 8 Water - 1	17
Artikel 9 Water - 2	18
Artikel 10 Water - 3	19
Artikel 11 Waarde-archeologie	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14 Overgangsrecht	23
Artikel 15 Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Buiksloterham 8e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2105BPGST-VG02 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 Beleidsregels Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.7 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan 'Buiksloterham' met identificatienummer NL.IMRO.03630000N002BPGST- van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 16 december 2009.

1.9 bestemmingsplan Buiksloterham 8e herziening

Het bestemmingsplan Buiksloterham 8e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2105BPGST-vg01 van de gemeente Amsterdam.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1212BPSTD- van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 30 oktober 2013.

1.12 eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1201BPSTD- van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 29 november 2012.

1.13 floorspace index

De omvang van de bruto vloeroppervlakte in verhouding tot het grondoppervlak.

1.14 Geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- a. de bodemopbouw;
- b. de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- c. de grondwaterfluctuatie;
- d. de grondwaterstroming;
- e. de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- f. de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.15 Grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.16 Kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.17 NEN 8100

NEN 8100:2006: Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving, versie 2006.

1.18 (Paraplu) bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Het paraplubestemmingeplan 'Grondwaterneutrale kelders' met identificatienummer NL.IMRO.0363.GA2102PBP GST-VG01 van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 7 oktober 2021.

1.19 tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1205BPSTD- van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 29 mei 2013.

1.20 vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham

Het bestemmingsplan 'Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1405BPSTD-VG01- van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 21 december 2016.

1.21 verbeelding

De kaart van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2105BPGST-VG02

De overige begrippen uit het bestemmingsplan Buiksloterham zijn van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Aan artikel 2 Wijze van meten van het bestemmingsplan Buiksloterham wordt toegevoegd:

"2.1 De bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.2 Bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren."

De overige meetvoorschriften zijn ongewijzigd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 4 Gemengd

Artikel 4 van het bestemmingsplan Buiksloterham is van toepassing, met dien verstande dat:

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 onder f, is horeca V niet toegestaan.
- b. In afwijking van artikel 4.2 onder c, geldt voor de gronden op de verbeelding aangeduid met 'stedelijke plint' voor de eerste bouwlaag een minimum bouwhoogte van 4,00 meter.
- c. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2 onder g geldt dat gebouwde parkeervoorzieningen bij het bepalen van de onder artikel 4.2 onder e genoemde floorspace index niet worden betrokken, voorzover deze parkeervoorzieningen halfverdiept zijn. Onder halfverdiept wordt verstaan een bouwlaag die maximaal 1,5 meter boven maaiveld is gelegen.
- d. Het bepaalde onder artikel 4.2 onder r is niet van toepassing.
- e. Aan artikel 4.2 wordt onder x toegevoegd: "Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:
 - a. het is verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten;
 - b. uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden."
- f. Aan artikel 4.2 wordt onder y toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8e herziening' geldt een hoogbouwaccent van maximaal 40 meter met een maximale bruto vloeroppervlak per bouwlaag van 600 m²."
- g. Aan artikel 4.2 onder z. wordt toegevoegd: "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8e herziening' geldt een maximum bouwhoogte van 20 meter."
- h. Aan artikel 4.2 wordt onder aa. toegevoegd: "Gebouwen ten behoeve van een school en daarbij behorende voorzieningen mogen maximaal 10 meter uit de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8e herziening' grenzend aan de Johan van Hasseltkade gebouwd worden."
- i. Aan artikel 4.2 wordt onder bb. toegevoegd: "Voor de gronden zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buiksloterham 8e herziening' geldt:
 1. het oprichten van een gebouw met een bouwhoogte van 30 meter of hoger is niet toegestaan toegestaan voorzover het gebouw leidt tot onaanvaardbare windhinder of windgevaar;
 2. Of bij een voorgenomen gebouw van 30 meter of hoger sprake is van een onaanvaardbare windhinder of windgevaar als bedoeld in het bepaalde onder bb. sub 1. wordt beoordeeld aan de hand van onderzoek waaruit blijkt in welke mate windhinder of windgevaar als gevolg van de beoogde bebouwing zal optreden. Op dit onderzoek is NEN 8100 van toepassing. Van onaanvaardbare windhinder is sprake indien de score 'goed' niet wordt behaald bij de activiteit 'slenteren' in kwaliteitsklasse A of B als bedoeld in tabel 1 van NEN 8100
 3. Bij het onder bb. sub 2, bedoelde onderzoek wordt in elk geval betrokken:
 - a. de bebouwing die op het moment van de aanvraag in de directe omgeving van de beoogde bebouwing aanwezig is; en
 - b. in de directe omgeving van de beoogde bebouwing te realiseren toekomstige bebouwing, waarvoor op

het moment van de aanvraag reeds een omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend.

4. Als er in de directe omgeving van het nieuw te bouwen bouwwerk ontwikkelingen zijn te verwachten waarvoor weliswaar nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd, maar waarvan op dit op korte termijn is te verwachten, dan kan het bevoegd gezag bepalen dat ook die ontwikkelingen worden betrokken in het onderzoek als bedoeld in het bepaalde onder bb. sub 2."

j. Aan artikel 4.4 wordt toegevoegd:

"h. Het bevoegd gezag is bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 4.2 onder x, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutrale kelders.

i. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels voor grondwaterneutrale kelders of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutrale kelders;

j. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub h. tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

k. Indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening."

k. Aan artikel 4.4 wordt onder I. toegevoegd: "Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunningsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder z. voor een bouwhoogte van maximaal 25m met een grondoppervlakte van maximaal 50% van het grondoppervlak van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' voorzover dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is."

l. Aan artikel 4.5. wordt onder II. toegevoegd: "In afwijking van het bepaalde onder m en p geldt voor de gronden zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8e herziening' dat:

1. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig de nota Parkeernormen Auto (vastgesteld 2017). Indien dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijzigingen;
2. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig de nota parkeernormen Fiets en Scooter (publicatie 19 maart 2018). Indien dit parkeerbeleid wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijzigingen;
3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mag het parkeren plaats vinden op aangrenzende

- percelen;
4. in afwijking van het bepaalde onder 1. en 2. hoeft de parkeervraag voor bezoekersparkeren niet op eigen terrein te worden opgelost;
 5. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;
 6. ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit artikel is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik."
- m. Aan artikel 4.6 wordt onder d. toegevoegd:
- "Het bevoegd gezag is bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.5 onder II voor het toestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
1. het voldoen aan de bepaling onder 1. of onder 2. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien."

De overige bestemmingsregels zijn ongewijzigd.

Aan de verbeelding wordt toegevoegd de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';

Aan de verbeelding wordt toegevoegd de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2';

De bouwaanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met nummer 43 komen te vervallen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – stedelijke plint' (sgd-spl) wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening

De maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte' wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening'.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum floorspace index' (fsi) wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening'.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum percentage woningbouw (%)' wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening'.

De aanduiding (figuur) 'gevellijn' wijzigt zoals aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buiksloterham 8^e herziening'.

Artikel 5 Groen

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 6 verkeer - 1

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 7 verkeer - 2

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 8 Water - 1

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 9 Water - 2

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 10 Water - 3

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Artikel 11 Waarde-archeologie

Niet van toepassing in deze partiële herziening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduiding Geluidzone - Industrie 1 is ongewijzigd.

Artikel 13 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.

De overige algemene regels zijn ongewijzigd.

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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- 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 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 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 gestelde 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 bestemmingsplan Buiksloterham 8e herziening.

De volledige naam is de aanhaaltitel.