

**BESTEMMINGSPLAN
KELBERGEN/KORTVOORT
NOORDWEST**

18 maart 2008

BESTEMMINGSPLAN KELBERGEN/KORTVOORT NOORDWEST

Onderdeel I: plankaart
Onderdeel II: voorschriften

toelichting

bijlagen

18 maart 2008

BESTEMMINGSPLAN KELBERGEN/KORTVOORT NOORDWEST

Onderdeel II: voorschriften

18 maart 2008

Inhoudsopgave

Pagina:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1.	Begripsbepalingen	5
Artikel 2.	Wijze van meten	8

B. Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3.	Woningen (W)	9
Artikel 4.	Maatschappelijke voorzieningen (Mx)	10
Artikel 5.	Overdekte parkeervoorzieningen (Po)	10
Artikel 6.	Nutsvoorzieningen (Mn)	10
Artikel 7.	Tuinen (T)	11
Artikel 8.	Groenvoorzieningen (G)	11
Artikel 9.	Verkeersareaal (Va)	12
Artikel 10.	Water (Vw)	12

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen

Artikel 11.	Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol	14
Artikel 12.	Algemene gebruiksbe­palingen	14
Artikel 13.	Algemene vrijstellingen	14
Artikel 14.	Toegelaten overschrijdingen	15
Artikel 15.	Overgangsbepalingen	15
Artikel 16.	Strafbepaling	16

A. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost;
2. de plankaart: de plankaart van het bestemmingsplan Kelbergen/Kortvoort Noordwest, genummerd RK-08002-E, zijnde onderdeel I;
3. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. peil:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
6. bouwhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;
7. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
8. bouwwerk: elke constructie van enige omvang welke hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
9. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
10. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
11. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven, door bouw- en/of bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarin een maximum bouwhoogte is aangegeven;
12. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;
13. bouwhoogtescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bouwhoogten zijn toegelaten;

14. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het te bebouwen deel van een bestemmingsvlak aangeeft, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
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;
16. bijzondere bouwlaag: kelders, souterrains en dakopbouwen;
17. kelder: een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;
18. souterrain: een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddelde aangrenzend straatpeil is gelegen;
19. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
20. voortuin: dat deel van de tuin dat, gezien vanaf de straatzijde, voor de voorgevel van de bij de tuin behorende woning is gelegen;
21. zijtuin: dat deel van de tuin dat aan de zijgevel van de bij de tuin behorende woning is gelegen;
22. achtertuin: dat deel van de tuin dat, gezien vanaf de straatzijde, achter de achtergevel van de bij de tuin behorende woning is gelegen;
23. huisgebonden beroepen: kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:
 - de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
 - maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning voor het huisgebonden beroep gebruikt mag worden;
24. nuts- en vergelijkbare voorzieningen: gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;
25. maatschappelijke voorzieningen: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;

26. seksinrichting: een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en –winkel;
27. prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;
28. automatenhal: iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;
29. staanplaats: een plaats op of aan de openbare weg buiten een marktterrein waar ambulante handel wordt gedreven;
30. dagelijks bestuur: het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

Artikel 2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
2. De bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten in meters vanaf het peil als bedoeld in artikel 1, lid 5, tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
3. Het bruto vloeroppervlak wordt gemeten als de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.
4. Voor zover in deze voorschriften straatnamen en huisnummers zijn vermeld, gelden de straatnamen en huisnummers zoals aangegeven op de plankaart.

B. Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3 Woningen (W)

1. De gronden, die op de plankaart zijn bestemd als "Woningen" (W), zijn aangewezen voor:
 - a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten; alsmede voor:
 - b. het uitoefenen van huisgebonden beroepen;
 - c. groenvoorzieningen en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen;
 - d. nuts- en vergelijkbare voorzieningen voor zover die noodzakelijk zijn voor de bediening van het plangebied;
 - e. fiets- en voetpaden, daar waar dat met de nadere aanduiding "overbouwde doorgang" op de plankaart staat aangegeven.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing geldt een maximum bouwhoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag:
 - a. daar waar dat met de nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan" op de plankaart is weergegeven, de in lid 3 bedoelde maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw;
 - b. de in lid 3 bedoelde maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras, met dien verstande dat een dakterras uitsluitend is toegestaan op (delen van) woningen waarvan de maximum bouwhoogte met 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.
5. De in lid 4, onder a genoemde dakopbouw dient te worden voorzien van een terugligging, zoals is te meten op de plankaart, van:
 - a. 0,5 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de voor- en achterzijde van de woningen gelegen in Kelbergen;
 - b. 2 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens aan de voorzijde van de woningen met de arcering "dakopbouw toegestaan" gelegen aan de Kagelinkkade, Kemminkhorstweg, Kolfschotenstraat, Kloekhorststraat en de Kuilsenhofweg.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 2 mag, daar waar dat met de nadere aanduiding "overbouwde doorgang" op de plankaart staat aangegeven, tot aan de vloer van de derde bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.
7. In afwijking van het bepaalde in lid 1, is waar dat met de nadere aanduiding "maatschappelijke voorzieningen" op de plankaart staat aangegeven, de eerste bouwlaag aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 4 Maatschappelijke voorzieningen (Mx)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als “Maatschappelijke voorzieningen” (Mx), zijn aangewezen voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen inclusief woon-zorgvoorzieningen;
 - b. seniorenwoningen met inbegrip van bijbehorende maatschappelijke voorzieningen, bergingen en andere nevenruimten;alsmede voor:
 - c. nuts- en vergelijkbare voorzieningen voor zover die noodzakelijk zijn voor de bediening van het plangebied;
 - d. schoolpleinen, tuinen, groenvoorzieningen en openbare ruimte voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage bouwwerken,
geen gebouwen zijnde: 10%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart
staat aangegeven;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter.

Artikel 5 Overdekte parkeervoorzieningen (Po)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als “Overdekte parkeervoorzieningen” (Po), zijn aangewezen voor overdekte parkeervoorzieningen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het overkappen van de parkeervoorzieningen en constructies ter ondersteuning van de overkapping.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing geldt een maximum bouwhoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
4. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 12 van deze voorschriften wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden voor het opslaan en/of stallen van bouwmaterialen, boten, caravans en vergelijkbare voorwerpen en/of stoffen.

Artikel 6 Nutsvoorzieningen (Mn)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als “Nutsvoorzieningen” (Mn), zijn aangewezen voor:
 - a. nutsvoorzieningen;alsmede voor:
 - b. groenvoorzieningen en openbare ruimte voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.

2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 9 Verkeersareaal (Va)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Verkeersareaal" (Va), zijn aangewezen voor:
 - a. rijwegen en bijbehorende bermen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 alsmede voor:
 - d. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
 - e. water, duikers en oevervoorzieningen;
 - f. afval inzamelingssystemen;
 - g. bruggen en dammen daar waar dat met de nadere aanduiding "brug toegestaan" op de plankaart staat aangegeven.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 10 meter.
3. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 zijn, daar waar dat met de nadere aanduiding "bergingen toegestaan" op de plankaart staat aangegeven bergingen toegestaan met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 3 meter is.
4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 zijn, daar waar dat met de nadere aanduiding "autoboxen toegestaan" op de plankaart staat aangegeven autoboxen toegestaan met dien verstande dat de maximum bouwhoogte, gemeten vanaf de Koppenburglaan, 6 meter is.

Artikel 10 Water (Vw)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Water" (Vw), zijn aangewezen voor:
 - a. waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging, sierwater en overig oppervlaktewater;
 - b. oevers;
 alsmede voor:

- c. bruggen, duikers en dammen en verkeersareaal, daar waar dat met de nadere aanduiding “brug toegestaan” op de plankaart staat aangegeven.
- 2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
- 3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 1%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.
- 4. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 12 van deze voorschriften wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen en objecten;
 - b. het dempen van oppervlaktewater zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van het dagelijks bestuur.

Een aanlegvergunning kan worden verleend mits het belang van voldoende en met elkaar in verbinding staand oppervlaktewater dit gedooft en de waterbeheerder vooraf is geraadpleegd.

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen

Artikel 11 Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

1. Voor bouwwerken in het plangebied gelden ingevolge hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het "Luchthavenindelingbesluit Schiphol" (Stb. 2002, nr. 591) beperkingen in de toegestane bouwhoogte.

Artikel 12 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (ondertekend 5 januari 1993, gepubliceerd Stb.'93, nr.50) en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen en prostitutiebedrijven.
3. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 13 Algemene vrijstellingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan zodat:
 - a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 - b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 - c. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
 - d. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten

- hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 14 Toegelaten overschrijdingen

1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden:
 - a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
 - b. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 m;
 - c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m.

Artikel 15 Overgangsbepalingen

1. Bebouwing welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaat of nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat. Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebouwen en andere bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en het voorheen geldende bestemmingsplan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.
 - b. Bebouwing als bedoeld onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na tenietgaan is aangevraagd en daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
2.
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.
 - b. Het is verboden het afwijkende gebruik, dat op grond van het bepaalde onder a. is toegestaan, te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.

Artikel 16 Strafbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in artikel 12, lid 1, en artikel 15, lid 2 onder b, wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.