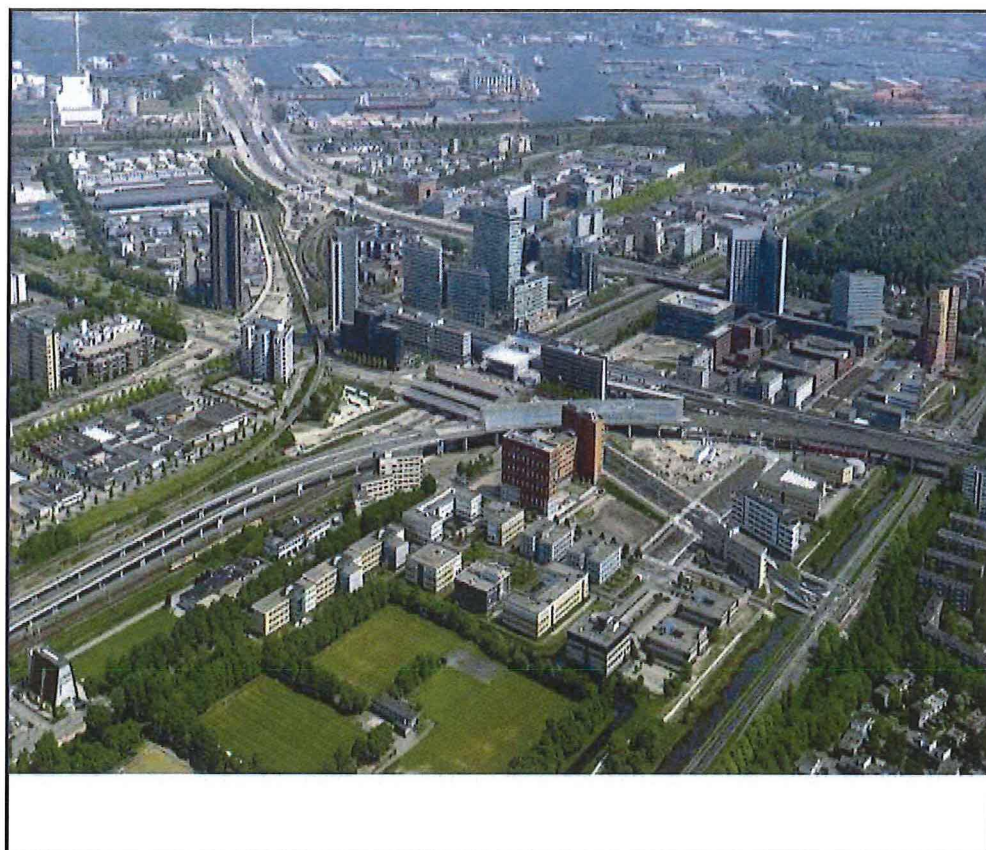


Bestemmingsplan Barajasbuurt Eo



Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 02.07.2020, NR. 142.781
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the council clerk mentioned in the text above. The signature is stylized and appears to be written in a cursive or semi-cursive script.

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

Barajasbuurt eo

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.B1901BPGST-VG01

Datum print 25 Juni 2020

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2	Regels over functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving	14
Artikel 3	Gemengd	14
Artikel 4	Groen	20
Artikel 5	Verkeer - 1	21
Artikel 6	Verkeer - 2	22
Artikel 7	Water	23
Artikel 8	Leiding - Hoogspanning	24
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	25
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 11	Waarde - Archeologie 3	29
Artikel 12	Waarde - Hoofdgroenstructuur	31
Artikel 13	Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3	Algemene regels	33
Artikel 14	Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 15	Algemene bouwregels	34
Artikel 16	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 18	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 19	Algemene procedureregels	39
Artikel 20	Overige regels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 21	Overgangsrecht	41
Artikel 22	Slotregel	42

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Barajasbuurt eo met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1901BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 bebouwing

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

1.6 bedrijf

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

1.7 bed & breakfast

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

1.8 beperkt kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Bevi.

1.9 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat legaal aanwezig is ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden opgericht met een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: het gebruik van bouwwerken en gronden dat legaal bestaat ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel het gebruik dat mag worden uitgeoefend met een omgevingsvergunning.

1.10 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bouwen

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

1.13 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een bouwwerk dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.14 bouwvlak

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

1.15 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.

1.16 bovengrondse bebouwing

Alle bouwwerken gelegen boven peil, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen.

1.17 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.18 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.19 cultuur

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

1.20 dakbegroeiing

Een dakbedekking die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De dakbegroeiing kan zowel extensief als intensief zijn.

1.21 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.

1.22 diensten

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. maatschappelijke dienstverlening;
3. zakelijke dienstverlening.

1.23 dove gevel

Een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak:

1. waarin geen te openen delen aanwezig zijn en een zodanig goede geluidwering heeft dat het binnenniveau achter die gevel ten minste gelijk is aan of lager is dan 33 dB L_{den} vanwege weg- en spoorwegverkeerlawaai en 35 dB(A) vanwege industrielawaai, of
2. waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.24 eerste bouwlaag

De eerste bouwlaag die deels of volledig boven peil is gelegen, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen.

1.25 gebouw

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

1.26 geluidsgevoelige functies

Bewoning of andere geluidsgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.27 geluidwerend vlies

Een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.28 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.29 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.30 grootschalige detailhandel

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.

1.31 herbestemmen

Het veranderen van de functie van een bestaand bouwwerk voor zover de bestaande bebouwing niet wordt vergroot.

1.32 horeca III

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

1.33 horeca IV

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

1.34 horeca V

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

1.35 huishouden

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

1.36 kantoor

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

1.37 kunstwerk

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.38 kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Bevi.

1.39 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte (bouw)terrein.

1.40 maatschappelijke dienstverlening

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

1.41 minder zelfredzame personen

Personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd:

- kinderen onder 12 jaar;
- zieken;
- bejaarden;
- gehandicapten.

1.42 nieuwbouw

Uitbreiding van een bestaand bouwwerk dan wel sloop/nieuwbouw.

1.43 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, zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.44 ontspanning en vermaak

Voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een klimhal, laser-queste, indoor-minigolf, ijsbaan, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, kinderboerderij, sauna/wellness, speeltuin, bioscoop en daarmee te vergelijken voorzieningen, met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen. De functies seksinrichting, pomobedrijf en straatprostitutie vallen niet onder dit begrip.

1.45 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.

1.46 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor de gronden met de bestemming Gemengd: de hoogte van het aangrenzende maaiveld aan de Arlandaweg, Barajasweg, Heathrowstraat of Naritaweg.
- b. voor de overige gronden: het aangrenzende maaiveld.

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.47 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Barajasbuurt eo.

1.48 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

1.49 prostitutie

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

1.50 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.51 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.

1.52 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.53 smartshop

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

1.54 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.

1.55 stille zijde

De zijde van een gebouw waar de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde voor alle geluidbronnen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.56 telefooninrichting / belhuis

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

1.57 verbeelding

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het Bestemmingsplan Barajasbuurt eo.

1.58 verblijfsgebied

Een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies waarvoor dit gebied geschikt is, zoals ontmoeten van mensen, of spelen door kinderen.

1.59 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.60 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, oeverbeschermingen, uitgezonderd steigers.

1.61 weg

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

1.62 woonruimte

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

1.63 zakelijke dienstverlening

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

- a. Voor een bouwhoogte tot en met 50 meter: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- b. Voor een bouwhoogte van meer dan 50 meter: vanaf N.A.P. tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met inbegrip van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen die volledig of gedeeltelijk onder peil zijn gelegen, entrees en hellingbanen ten behoeve van parkeervoorzieningen en technische ruimten, bergingen, etc. voor zover die volledig onder peil zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving

Artikel 3 Gemengd

3.1 Toegelaten activiteiten en functies

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;
- b. het exploiteren van een bedrijf dat valt in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- c. het houden van kantoor;
- d. het exploiteren van detailhandel;
- e. het exploiteren van horeca V;
- f. het exploiteren van horeca III en horeca IV;
- g. het verlenen van diensten;
- h. het verrichten van activiteiten gericht op cultuur;
- i. het verrichten van activiteiten gericht op sport;
- j. het verrichten van activiteiten gericht op ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwde en ongebouwde autoparkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- l. gebouwde en ongebouwde (brom)fietsvoorzieningen;
- m. toegangs- en ontsluitingswegen;
- n. laad- en losvoorzieningen;
- o. voet- en fietspaden;
- p. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebieden;
- q. (dak)tuinen en erven;
- r. terrassen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. kunstwerken;
- u. objecten van beeldende kunst;
- v. water en watergangen;
- w. waterstaatkundige werken;
- x. nutsvoorzieningen.

3.2 Algemene randvoorwaarden voor bouwen

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

3.2.1 Randvoorwaarden voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het is toegestaan om vanaf de derde bouwlaag de bouwvlakken te overschrijden ten behoeve van balkons en vergelijkbare buitenruimtes zoals loggia's, met een maximale diepte van 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;

- d. de maximum bouwdiepte: drie ondergrondse bouwlagen;
- e. de maximum brutovoeroppervlakte (bvo): zoals op de verbeelding aangegeven;
- f. het maximum bebouwingspercentage voor bovengrondse bebouwing: zoals op de verbeelding aangegeven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' geldt dat minimaal 70% van de grens van het bouwvlak met (een hoogte van) tenminste drie bouwlagen moet worden bebouwd;
- h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9' geldt dat in de bebouwing aan de noordzijde van het bouwvlak voor minimaal 5 meter breedte en in de bebouwing aan de zuidzijde van het bouwvlak voor minimaal 10 meter breedte over de volledige hoogte van het gebouw een opening in de bebouwing moet worden gerealiseerd ten behoeve van het doorzicht naar het binnenterrein, behoudens transparante geluidschermen en andere transparante geluidwerende voorzieningen;
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 10' geldt dat in de bebouwing aan de zuidzijde van het bouwvlak voor minimaal 10 meter breedte over de volledige hoogte van het gebouw een opening in de bebouwing moet worden gerealiseerd ten behoeve van het doorzicht naar het binnenterrein, behoudens transparante geluidschermen en andere transparante geluidwerende voorzieningen;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 11' zijn ondergrondse gebouwen niet toegestaan.
- k. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 12' geldt dat de eerste bouwlaag een minimale verdiepingshoogte van 4 meter bruto heeft.
- l. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone -2' geldt dat bebouwing slechts is toegestaan onder de voorwaarde dat wordt aangetoond dat, mogelijk met trillingsreducerende maatregelen, wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-Richtlijn, deel B.

3.2.2 *Bouwregels vanwege geluid*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies gelden de volgende regels:

- a. de gevel van de woning of van een andere geluidgevoelige functie dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies, indien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden zoals weergegeven in de tabel in bijlage 3 bij de regels;
- b. iedere woning dient te beschikken over tenminste één stille zijde;
- c. er mogen maximaal 3.100 woningen worden gebouwd.

3.2.3 *Bouwregels voor parkeren*

Voor autoparkeren gelden de volgende regels:

- a. Alleen gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
- b. In afwijking van het genoemde onder a, zijn ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan:
 1. indien sprake is van een bestaande ongebouwde parkeervoorziening;
 2. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
 3. ten behoeve van laden en lossen en kort parkeren.
- c. Voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende eisen:
 1. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, moeten inpandig zijn;
 2. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;
 3. gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen onder peil of met een maximale bouwhoogte van 1,20 meter boven peil toegestaan. Deze hoogte wordt gemeten inclusief de bovenkant van de afgewerkte bovengelige vloer.
 4. voor gebouwde parkeervoorzieningen die niet volledig onder maaiveld zijn gebouwd, geldt, met uitzondering van entrees en hellingbanen, een minimale afstand van 5 meter tot de grens van het bouwvlak.

3.2.4 Bouwregels voor bestaande gebouwen

- a. Voor bestaande gebouwen geldt dat deze gebouwen onverminderd zijn toegestaan en de artikelen 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 en 3.6 niet gelden;
- b. Bestaande gebouwen mogen na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd.

3.2.5 Bouwregels voor optoppen van gebouwen

Voor zover nieuwbouw wordt gerealiseerd op de bestaande bebouwing (optoppen) gelden de volgende eisen niet:

- a. artikel 3.2.1, aanhef en onder a (bouwen binnen bouwvlak);
- b. artikel 3.2.1, aanhef en onder g (verplichte gevellijn);
- c. artikel 3.2.1, aanhef en onder h (opening in bebouwing);
- d. artikel 3.2.1, aanhef en onder i (opening in bebouwing);
- e. artikel 3.2.1, aanhef en onder k (minimale verdiepingshoogte plint);
- f. artikel 3.2.3 (alleen gebouwde parkeervoorzieningen).

3.2.6 Bouwregels voor herbestemmen van gebouwen

Voor zover sprake is van het herbestemmen van een gebouw gelden de volgende eisen niet:

- a. artikel 3.2.1, aanhef en onder a (bouwen binnen bouwvlak);
- b. artikel 3.2.1, aanhef en onder g (verplichte gevellijn);
- c. artikel 3.2.1, aanhef en onder h (opening in bebouwing);
- d. artikel 3.2.1, aanhef en onder i (opening in bebouwing);
- e. artikel 3.2.1, aanhef en onder k (minimale verdiepingshoogte plint);
- f. artikel 3.2.3 (alleen gebouwde parkeervoorzieningen);
- g. artikel 3.6 (eisen met betrekking tot de fysieke leefomgeving).

3.2.7 Randvoorwaarden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte voor erfafscheidingen bedraagt 2,5 meter;
- b. een maximale bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 6 meter.

3.3 Afwijken van randvoorwaarden voor bouwen

Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een geluidwerend vlies te realiseren indien:

- a. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een hiervoor vastgestelde hogere grenswaarde, onder voorwaarde dat woningen beschikken over ten minste een stille zijde.

3.4 Algemene randvoorwaarden voor gebruik

Voor de gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.4.1 Randvoorwaarden voor functies en activiteiten

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduidingen Milieuzone - 1 en Veiligheidszone - 1 zijn gevoelige

bestemmingen luchtkwaliteit niet toegestaan.

- b. de functies als genoemd in lid 3.1, onder c tot en met j, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding - 1 tot en met specifieke bouwaanduiding - 8.
- c. ter plaatse van de aanduidingen specifieke bouwaanduiding - 1 tot en met specifieke bouwaanduiding - 8 geldt dat de hierna genoemde minimum- en maximumpercentages van de op de verbeelding aangegeven maximum brutovoeroppervlakte, voor de activiteiten als bedoeld lid 3.1, c tot en met j, in acht moeten worden genomen:
 - 1. specifieke bouwaanduiding - 1: minimaal 0 % en maximaal 33 %;
 - 2. specifieke bouwaanduiding - 2: minimaal 3 % en maximaal 10 %;
 - 3. specifieke bouwaanduiding - 3: minimaal 8 % en maximaal 14 %;
 - 4. specifieke bouwaanduiding - 4: minimaal 10 % en maximaal 18 %;
 - 5. specifieke bouwaanduiding - 5: minimaal 10 % en maximaal 40 %;
 - 6. specifieke bouwaanduiding - 6: minimaal 10 % en maximaal 15 %;
 - 7. specifieke bouwaanduiding - 7: minimaal 3 % en maximaal 5 %;
 - 8. specifieke bouwaanduiding - 8: minimaal 10 % en maximaal 20 %;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder b, is het exploiteren van een bedrijf alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'.
- e. in uitzondering op het bepaalde onder b, is het exploiteren van horeca V alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5'.
- f. in uitzondering op het bepaalde onder b, is het exploiteren van detailhandel alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel'.
- g. Voor het exploiteren van detailhandel geldt een maximale vestigingsgrootte van 300 m² brutovoeroppervlakte (bvo) per vestiging en voor het exploiteren van detailhandel in levensmiddelen een maximale vestigingsgrootte van 150 m² brutovoeroppervlakte (bvo) per vestiging.
- h. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovoeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².
- i. 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 milieuhindercategorie 2;
 - 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 - 3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 - 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie.

3.4.2 *Gebruiksregels voor parkeren*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:

- a. voor de functie wonen maximaal 0,2 autoparkeerplaatsen per woning wordt gerealiseerd;
- b. voor de functies anders dan wonen voldoende autoparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
- c. voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

3.4.3 *Gebruiksregels voor bestaand gebruik*

- a. Voor bestaand gebruik geldt dat dit gebruik onverminderd is toegestaan en de artikelen 3.4.1 en 3.4.2 niet gelden.
- b. Het is toegestaan om bestaand gebruik na een onderbreking te hervatten.

3.4.4 Gebruiksregels voor optoppen van gebouwen

Voor zover nieuwbouw wordt gerealiseerd op de bestaande bebouwing (optoppen) geldt in afwijking van artikel 3.4.1, onder c, dat de nieuwbouw uitsluitend gebruikt mag worden ten behoeve van het aanbieden en gebruiken van woonruimte.

3.4.5 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt verstaan het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:

- a. een telefooninrichting of belhuis, automatenhal, casino, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, growshop of partycentrum;
- b. perifere en grootschalige detailhandel;
- c. een inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- d. een inrichting en bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e. een woonruimte in de vorm van onzelfstandige woonruimte, met uitzondering van bestaande woonruimte;
- f. een woonruimte ten behoeve van bed & breakfast, met uitzondering van bestaande woonruimte;
- g. short stay.

3.5 Afwijken randvoorwaarden voor gebruik

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning van het bepaalde in artikel 3.4.5, onder e, afwijken ten einde een woonruimte om te zetten naar een of meer onzelfstandige woonruimten. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of -verordening is verleend.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.5, onder f. 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.

3.6 Specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving

Ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, dient de initiatiefnemer bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te tonen te voldoen aan ten minste de volgende vereisten:

- a. minimaal 30 % van het dakoppervlak, inclusief het dakoppervlak van een parkeervoorziening, heeft een dakbegroeiing;
- b. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen aan de buitenzijde van het gebouw.

3.7 Afwijken randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving

Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.6, aanhef en onder a, met dien verstande dat bij het optoppen van gebouwen kan worden afgeweken van de verplichting om dakbegroeiing te realiseren indien de aanvrager aantoont dat dit gelet op de constructie van het gebouw niet haalbaar is.

3.8 Maatwerkvoorschriften

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor bouwwerken met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het bevoegd gezag van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een wind(tunnel)onderzoek aan hem te

overleggen.

- b. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften te stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder dan wel ter verbetering van de verkeersveiligheid en het garanderen van de doorstroming van verkeer. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hem te overleggen.
- c. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio Amsterdam) daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

Artikel 4 Groen

4.1 Toegelaten activiteiten

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en watergangen;

met de daarbij behorende:

- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. objecten van beeldende kunst;
- f. waterstaatkundige werken waaronder bruggen, dammen en duikers;
- g. kunstwerken.

4.2 Randvoorwaarden voor bouwen

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

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Toegelaten activiteiten

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- c. bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. ongebouwde autoparkeervoorzieningen;
- e. ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- f. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- g. in- en uitritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. watergangen;
- k. waterstaatkundige werken;
- l. andere verkeerskundige voorzieningen;
- m. objecten van beeldende kunst;
- n. nutsvoorzieningen.

5.2 Randvoorwaarden voor bouwen

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

- a. gebouwen niet zijn toegestaan.
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Toegelaten activiteiten

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. spoorweginfrastructuurvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. wegen ten behoeve van openbaarvervoerstations;
- d. taluds;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. watergangen;
- h. waterstaatkundige werken;
- i. andere verkeerskundige voorzieningen;
- j. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

6.2 Randvoorwaarden voor bouwen

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

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een maximale bouwhoogte van 6 meter geldt.

Artikel 7 Water

7.1 Toegelaten activiteiten

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en andere waterstaatkundige werken.

7.2 Randvoorwaarden voor bouwen

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van palen, masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en de bescherming en instandhouding van een hoogspanningsverbinding van ten hoogste 50kV.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

8.3 Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de belangen van de hoogspanningsverbinding, zoals bedoeld in 8.1 niet onevenredig worden geschaad; en
- b. hierover schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in gronden, met de bestemming Leiding - Hoogspanning zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepgewortelde beplanting en bomen dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld.

8.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. ten behoeve van de hoogspanningsverbinding zelf worden uitgevoerd;
- e. onder de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Widon) vallen.

8.4.3 Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. de belangen van de hoogspanningsverbinding niet onevenredig worden geschaad; en
- b. schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van de hoogspanningsverbinding.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 1

9.1 Toegelaten activiteiten

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Randvoorwaarden voor bouwen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 9.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de bodem, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de waterbodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot verstoring van de waterbodem leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een verstoring in de bodem:
 1. die kleiner is dan 500 m² of ondieper dan 1,5 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit bestemmingsplan.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

9.4 Randvoorwaarden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

9.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

9.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 9.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 500 m² of ondieper dan 1,5 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

9.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

9.4.4 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring van archeologisch materiaal

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk komt te vervallen indien:

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

Artikel 10 Waarde - Archeologie 2

10.1 Toegelaten activiteiten

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Randvoorwaarden voor bouwen

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 10.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de waterbodem, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de waterbodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot verstoring van de waterbodem leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een verstoring in de waterbodem:
 1. die kleiner is dan 10.000 m²;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

10.4 Randvoorwaarden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

10.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

10.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 10.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m²;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

10.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

10.4.4 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring van archeologisch materiaal

Voor zover de in lid 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

10.5 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk komt te vervallen indien:

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

Artikel 11 Waarde - Archeologie 3

11.1 Toegelaten activiteiten

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Randvoorwaarden voor bouwen

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 11.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de bodem, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot verstoring van de waterbodem leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een verstoring in de bodem:
 1. die kleiner is dan 10.000 m² of ondieper dan 3,5 meter - N.A.P.;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit bestemmingsplan.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

11.4 Randvoorwaarden voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;

- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

11.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 11.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² of ondieper dan 3,5 meter - NAP;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

11.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

11.4.4 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring van archeologisch materiaal

Voor zover de in lid 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5 Wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk komt te vervallen indien:

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

Artikel 12 Waarde - Hoofdgroenstructuur

- a. De voor Waarde - Hoofdgroenstructuur aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de Hoofdgroenstructuur.
- b. in uitzondering op het bepaalde in artikel 4.2 onder b, en lid 5.2 zijn ter plaatse van de aanduiding Waarde - Hoofdgroenstructuur auto-, fiets- en scooterparkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en afvalinzamelingsystemen niet toegestaan.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

- a. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen.
- b. de functie Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende functies.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de functie, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. trappenhuizen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;
- c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 1 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;
- d. dakterrassen, dakranden, hekwerken en balustrades, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,20 meter. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

16.2 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 16.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen.
- b. 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 c.q. aanduiding en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Geluidzone - industrie

17.1.1 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone - industrie", is het bouwen of in gebruik nemen van gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

17.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het wijzigen van de geluidzone, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting in het gebied dat ophoudt deel uit te maken van de geluidzone lager is dan 50 dB(A);
- b. het opheffen van de geluidzone, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken terrein zodanig is gewijzigd dat het geen zoneplichtig industrieterrein meer is.

17.2 Milieuzone - 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Milieuzone - 1 is de vestiging van gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet toegestaan.

17.3 Milieuzone - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Milieuzone - 2 is nieuwbouw slechts toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-Richtlijn, deel B. Indien trillingsreducerende maatregelen nodig blijken, is het verplicht om deze maatregelen in stand te laten.

17.4 Veiligheidszone - 1

17.4.1 Verbod

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Veiligheidszone - 1 is de vestiging van functies voor minder zelfredzame personen niet toegestaan.

17.4.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 17.4.1 voor het vestigen of oprichten van functies en voorzieningen voor minder zelfredzame personen, indien wordt aangetoond dat de risico's voor personen in gebouwen als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor tot een aanvaardbaar niveau zijn beperkt. Burgemeester en wethouder consulteren de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied over de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

17.5 Veiligheidszone - 2

Ter plaatse van de aanduiding Veiligheidszone - 2 zijn beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten niet toegestaan.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:

- a. gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
- b. geringe afwijkingen zijn 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 2 meter;
- c. bij de eerste en tweede bouwlaag de bouwvlakken mogen worden overschreden ten behoeve van balkons en vergelijkbare buitenruimtes zoals loggia's met een maximale diepte van 3 meter;
- d. het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie is toegestaan 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 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 19 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:

- a. het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bevoegd gezag in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren;
- d. belanghebbenden kunnen bij het bevoegd gezag naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- e. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 20 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen 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.

21.2 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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Barajasbuurt eo.