

Bestemmingsplan Havenstraatterrein

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-VG01

Datum print 19 Oktober 2021

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Gemengd	19
Artikel 4 Groen	26
Artikel 5 Verkeer	27
Artikel 6 Water	28
Artikel 7 Tuin	29
Artikel 8 Leiding - Water	31
Artikel 9 Waarde - Archeologie	33
Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie	35
Artikel 11 Waarde - Hoofdgroenstructuur	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 13 Algemene bouwregels	38
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 17 Algemene procedureregels	43
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	44
Artikel 18 Overgangsrecht	44
Artikel 19 Slotregel	45

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Havenstraatterrein met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1302BPSTD-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 aanlegsteiger

Boven of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie voor het afmeren van een boot, waarna over de aanlegsteiger naar de wal kan worden gelopen.

1.6 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de vigerende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.7 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.8 archeologische waarden

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

1.9 automatenhal

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 bed & breakfast

Een gelegenheid, die met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal vier personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is.

1.13 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden bedrijven daaronder niet begrepen, met dien verstande dat alleen bedrijven conform de toepasselijke regels en Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.

1.14 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitvoering van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.15 belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.16 bestaande bebouwing

Bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, die is gebouwd, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.20 bijbehorende kantoorruimte

Niet-zelfstandige kantoorruimte die behoort bij en gerealiseerd wordt of is binnen een hoofdfunctie (veelal bedrijf) en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.21 bijgebouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

1.22 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain en kap.

1.23 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen.

1.27 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwvlak

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

1.29 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.

1.30 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.31 culturele voorzieningen

Een vorm van maatschappelijke dienstverlening, waaronder in ieder geval wordt begrepen: musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard gelijk te stellen voorzieningen.

1.32 detailhandel

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

1.33 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

- a. consumentverzorgende dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. maatschappelijke dienstverlening.

1.34 dove gevel

- a. Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);
- b. Een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder,

met dien verstande dat dove gevels mogen worden onderbroken door verglaasde balkons, loggia's, serres of vergelijkbare voorzieningen.

1.35 eerstelijnsbebouwing

Bebouwing die vanaf de aangrenzende openbare weg gezien als eerste lijn van de aan de betreffende weg gelegen bebouwing kan worden beschouwd.

1.36 gebouw

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

1.37 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijk kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.38 geluidsgevoelige objecten

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige functies of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.39 geluidsluwe zijde

Een gevel(deel) van een geluidsgevoelig object waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een verglaasd balkon, loggia of serre of vergelijkbare voorziening wordt gerealiseerd waardoor de voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.40 geluidwerende voorzieningen

Alle bouwkundige ingrepen aan, in of achter de geluidsbelaste gevel van een geluidsgevoelig object, die leiden tot een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A).

1.41 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 geluidwerend vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerend 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).

1.42 gevel

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

1.43 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), zijnde gebouwen met bijbehorende terreinen die geheel of gedeeltelijk zijn bestemd of in gebruik zijn ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

1.44 groen dak

Een dakbedekking waarop een plantaardige laag is aangebracht, dat wil zeggen een laag die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Het groene karakter varieert van mossen, sedum, grassen tot een daktuin.

1.45 groenvoorzieningen

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

1.46 historische tramspoorlijn en bijbehorende voorzieningen

Een tramspoorlijn met bijbehorende voorzieningen waaronder begrepen rails, bovenleidingen, abri's, hekwerken en voorzieningen verkeersregulering, ten behoeve van de exploitatie van de historische tramspoorlijn Amsterdam Haarlemmermeerstation - Amstelveen Bovenkerk.

1.47 hogere waarde Wet geluidhinder

Een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.48 hoofdgebouw

Een gebouw dat door zijn aard, functie, constructie of afmetingen, dan wel gelet op het gebruik als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.49 horeca van categorie 1

Een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

1.50 horeca van categorie 2

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden in elk geval begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit, (dance)club.

1.51 horeca van categorie 3

Een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café, daaronder worden in elk geval begrepen: café, bar, cocktailclub. Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak.

1.52 horeca van categorie 4

Een inrichting die:

- a. geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden in elk geval begrepen: restaurant en eetcafé (categorie 4A). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto vloeroppervlakte van de horecazaak;
- b. gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder horeca van categorie 1), sandwiches en ijswaren, daaronder worden in elk geval begrepen: lunchroom, koffie-/theehuizen, juicebars en ijssalons (categorie 4B).

1.53 huisgebonden bedrijf

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder wordt wel een bed & breakfast begrepen, maar niet detailhandel of horeca.

1.54 huisgebonden beroep

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca.

1.55 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 aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie.

1.56 kap

Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.57 kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen.

1.58 kiosk

Een in de openbare ruimte geplaatst solitair gebouw, van beperkte omvang, welke voor consumptie- en/of detailhandelsdoeleinden mag worden gebruikt.

1.59 kunstwerk

Bouwwerk ten behoeve van de waterhuishouding, zoals dammen, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers.

1.60 loods historische tramspoorlijn

Een loods met inbegrip van bijbehorende kantoorruimte, opslagruimte, werkkuilen, rails en bovenleidingen voor het stallen, tentoonstellen en onderhouden van historische tramstellen, ten behoeve van de exploitatie van de historische tramspoorlijn Amsterdam Haarlemmermeerstation - Amstelveen Bovenkerk.

1.61 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft.

1.62 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, cultureel, welzijn, woonzorg (inclusief een woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen.

1.63 nachtperiode

De periode van 23.00 tot 7.00 uur, waarvoor op basis van het Activiteitenbesluit geluidgrenswaarden gelden voor inrichtingen ter bescherming van geluidsgevoelige objecten.

1.64 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de elektronische communicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen voorzieningen voor warmte- en koudeopslag, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.65 object te water

Een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enige andere categorie vaartuigen en niet gebruikt wordt als woonverblijf, niet zijnde een vlot.

1.66 omgevingsvergunning

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

1.67 ondergrondse infrastructuur

Ondergrondse kabels en (buis)leidingen waaronder in elk geval worden begrepen ondergrondse voorzieningen ten behoeve van elektriciteits-, warmte/koude- en watervoorziening, riolering, elektronische communicatie en glasvezel.

1.68 ondersteunende detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een vestiging en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de vestiging en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de vestiging.

1.69 ondersteunende horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.70 overkapping

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste twee wanden.

1.71 passagiersvaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen;
- b. het beschikbaar stellen aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.72 peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in, op of boven het water: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen daarbij niet meegeteld worden.

1.73 pleziervaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.74 rechtstand

Een horizontale opstelruimte in een verdiepte of half verdiepte parkeergarage, waar auto's voor het uitrijden kunnen stilstaan.

1.75 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.76 shisha-lounge

Een horecavoorziening waar de exploitatie hoofdzakelijk bestaat uit het bieden van diensten voor het roken van gearomatiseerde pijptabak met een waterpijp.

1.77 short-stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden, dan wel voor vier personen, indien zij deel uitmaken van meer dan één huishouden, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.78 smartshop

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen.

1.79 souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1 meter boven peil is gelegen.

1.80 Staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.81 steiger

Een bouwwerk te water dat aan één zijde met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, doch de eigenschap mist om van plaats te veranderen.

1.82 supermarkt

Een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar met name levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel - en huishoudelijke artikelen worden verkocht.

1.83 terras

Een buiten de besloten ruimte van het horecabedrijf gelegen terrein, al dan niet in of aan de openbare ruimte, waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.84 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, niet zijnde tramverkeer als bedoeld in 1.46, hieronder worden in elk gevalabri's, een verkeersleidingspost, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.85 uitbouw

Een bijbehorend bouwwerk, zijnde een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.86 vaartuig

Vervoermiddel op of onder water.

1.87 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Havenstraatterrein'.

1.88 vestiging

Een (deel van een) gebouw waar een niet-woonfunctie, inclusief de daarbij behorende nevenruimten, wordt uitgeoefend en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft.

1.89 voorgevel

De gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.90 waterberging

(Tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem.

1.91 wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen voor wat betreft het bouwen en het gebruik te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in deze regels anders is bepaald.

1.92 wisselwachtershuis

Een verhoogd bouwwerk op een funderingsplaat, oorspronkelijk in gebruik als ruimte van waaruit de spoorwissels werden bediend.

1.93 woning

Een complex van één of meer ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.94 woonboot

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf voor maximaal 1 huishouden niet zijnde een object in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.95 woonzorgcentrum

Een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen.

1.96 zakelijke dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten en/of het leggen van contacten of het uitvoeren van commerciële handelingen, uitgezonderd detailhandel.

1.97 zorgwoning

Een zelfstandige woning waar (intensieve) zorgverlening mogelijk is en waar zorg op afroep beschikbaar is vanuit een verpleeg- of verzorgingshuis, een woonzorgcentrum of een dienstencentrum.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 bruto vloeroppervlakte

Het totaal aantal vierkante meters in gebruik voor een bepaald doel, al dan niet verspreid over meerdere vloeren.

2.5 bruto vloeroppervlakte van een vestiging

De oppervlakte van een bouwwerk vermenigvuldigd met het aantal bouwlagen waar een vestiging zich bevindt, bijzondere bouwlagen daarin begrepen (tenzij in de regels anders bepaald), vermeerderd met het oppervlak van de door de vestiging in gebruik genomen bijbehorende bouwwerken.

2.6 netto vloeroppervlakte van een vestiging

De bruto vloeroppervlakte van een vestiging, verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, separatiewanden, gevels, brandwerende wanden, schachten en ruimten lager dan 1,5 meter.

2.7 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.

2.8 hoogte van een bouwlaag

De afstand tussen de vloer van de betreffende bouwlaag, daaronder begrepen de vloer van een souterrain, en de bovenkant van de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag, met dien verstande dat entresols niet worden meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (zorg)woningen, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.1 en 3.4.6;
- b. huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.1;
- c. bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.1;
- d. bedrijven, die vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 als bedoeld in 14.3 van deze regels, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2, 3.4.4 en 3.4.5;
- e. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
- f. consumentverzorgende dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
- g. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.3, 3.4.5 en 3.4.6;
- h. culturele voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
- i. horeca van categorie 3 en 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
- j. onderwijs in de vorm van een basisschool in combinatie met buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - basisschool', met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5 en 3.4.6;
- k. loods historische tramspoorlijn, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'loods historische tramlijn';
- l. ondersteunende horeca, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7;
- m. ondersteunende detailhandel, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.8;
- n. parkeervoorzieningen ten behoeve van de onder a t/m k genoemde gronden, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten tevens in de eerste bouwlaag zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.9;
- o. tuinen;
- p. terrassen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. speelvoorzieningen;
- s. verkeersareaal;
- t. geluidwerende voorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. ondergrondse infrastructuur.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - basisschool' buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak een bijgebouw van maximaal 15 m² is toegestaan;
- c. kruipruimtes niet zijn toegestaan.

3.2.2 *Bouwhoogte en bebouwingspercentage*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximale goot- en bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- c. minimum bouwhoogte: zoals op de verbeelding staat aangegeven;
- d. maximum bebouwingspercentage binnen het bouwvlak: 100%;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afhankelijke bouwhoogte' geldt dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bouwhoogte van de noordwestgevel van het bouwblok;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping met een maximum hoogte van 5 meter toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' is een overbouwing toegestaan, waarbij de bouwgrens van de plint terugligt ten opzichte van de daarboven gelegen bouwlaag en is toegestaan binnen het aangeduide gebied.
- h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang met een maximum hoogte van 3 meter toegestaan;
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plintheogte 3.5 m' geldt een minimum hoogte voor de eerste bouwlaag van 3,5 meter;
- j. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - oerplint' geldt een minimum hoogte voor de eerste bouwlaag van 6 meter.

3.2.3 *Bouwgrens en gevels*

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' dient de gevel van de eerstelijnsbebouwing aaneengesloten te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - flexibele zone' mag in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder a de bouwgrens aan de voorzijde door gebouwen met maximaal 2 meter worden overschreden, onder voorwaarden dat:
 - 1. de overschrijding niet meer dan 0,8 meter bedraagt over een breedte van 70% van de gevellengte;
 - 2. de overschrijding aan de voorzijde, vanaf de tweede bouwlaag, niet meer dan 1,4 meter bedraagt over een breedte van 40% van de gevellengte;
 - 3. in buitenste zone van 0,6 meter niet mag worden gebouwd, met uitzondering van trappen en hellingsbanen.
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' geldt voor de eerstelijnsbebouwing dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten uitsluitend kan worden verleend, indien de betreffende gevel als dove gevel wordt uitgevoerd of wordt voorzien van een geluidwerend vlies;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' geldt dat de betreffende gevel in geval van het bouwen van geluidsgevoelige objecten als dove gevel moet worden uitgevoerd of van een geluidwerend vlies moet worden voorzien, tenzij de geluidsbelasting op de betreffende gevel binnen tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan voldoet aan de geluidsniveaus zoals bepaald in 3.2.4 onder a;
- e. voor woningen geldt dat sprake is van minimaal één geluidsluwe zijde, met dien verstande dat dit niet geldt voor de woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders op 1 september 2015 een afwijkingsbesluit heeft genomen.

3.2.4 *Maximale geluidsniveaus*

- a. voor gevels van geluidsgevoelige objecten, met uitzondering van de gevels als bedoeld in 3.2.3 onder c en d, geldt dat de geluidsniveaus vanwege de tramremise Havenstraat 18 de onderstaande waarden niet mogen overschrijden:

Dagdeel	7.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) op gevel gevoelige objecten	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$) op gevel gevoelige objecten	75 dB(A)	70 dB(A)	65 dB(A)

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 2' voor een periode van maximaal tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan een geluidsniveau van 68 dB(A) $L_{A,max}$ vanwege geluidpieken is toegestaan;
- c. voor verblijfsruimten in geluidsgevoelige objecten geldt dat de geluidsniveaus vanwege de tramremise Havenstraat 18 de onderstaande waarden niet mogen overschrijden:

Dagdeel	7.00 - 19.00 uur	19.00 - 23.00 uur	23.00 - 7.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$)	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$)	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

3.2.5 Parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van parkeervoorzieningen in de kelder en het souterrain en bijbehorende entrees gelden de volgende regels:

- ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 ondergrondse bouwlagen' zijn maximaal 2 ondergrondse bouwlagen met een totale maximum diepte van NAP -5,6 meter toegestaan;
- ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ondergrondse bouwlaag' is maximaal 1 ondergrondse bouwlaag met een maximum diepte van NAP -3 meter toegestaan;
- rechtstand wordt binnen het bouwperceel mogelijk gemaakt;
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'aantal' geldt per gevelwand het maximum aantal in- en uitgangen voor auto's zoals op de verbeelding staat aangegeven.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- voor dakterrassen gelden de volgende regels:
 - uitsluitend op een plat dak;
 - maximale constructiehoogte: 0,3 meter;
 - minimale afstand van het hekwerk tot de dakrand, voor zover grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied: 1,20 meter;
 - maximale hoogte van het hekwerk: 1,20 meter;
 - bij lager gelegen delen van het oorspronkelijke hoofdgebouw geldt buiten de 2 meter grens vanaf de vlakke achtergevel een minimale afstand tot de perceelsgrens van 2 meter.
- maximale bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Aaneengebouwd

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om af te wijken van het bepaalde in 3.2.3 onder a, onder voorwaarden dat:

- a. een onderbreking in de betreffende gevelwand een maximum hoogte heeft van 10 meter en een maximum breedte van 17,5 meter;
- b. aangetoond is dat op de achterliggende gevels van geluidsgevoelige objecten de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder, de standaardgrenswaarde Activiteitenbesluit danwel de geluidsniveaus zoals bepaald in artikel 3.2.4 onder a en c niet worden overschreden.

3.3.2 *Dove gevel*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om af te wijken van het bepaalde in 3.2.3 onder c en d, onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de betreffende gevel de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder, de standaardgrenswaarde Activiteitenbesluit danwel de geluidsniveaus zoals bepaald in artikel 3.2.4 onder a en c niet worden overschreden;
- b. in het geval de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder wel worden overschreden en aangetoond is dat de geluidsbelasting op de betreffende gevel voldoet aan de hiervoor vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder.

3.3.3 *Geluidsluwe zijde*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om af te wijken van het bepaalde in 3.2.3 onder e, onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat het realiseren van een geluidsluwe zijde overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of architectonische aard ontmoet;
- b. het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam hierover heeft geadviseerd.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Wonen*

Voor de in 3.1 onder a t/m c, genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. het maximum aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd': 500;
- b. in woningen is huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast toegestaan tot maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m²;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' zijn (zorg)woningen, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - wonen op begane grond' is wonen uitsluitend toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- e. voor uitbouwen geldt: ten behoeve van de functie in de eerste bouwlaag;
- f. voor bijgebouwen geldt: ondergeschikt aan en ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw;
- g. voor bergingen geldt: tevens toegestaan in de kelder en het souterrain.

3.4.2 *Milieucategorie*

Voor bedrijven uit milieucategorie 3.1 als bedoeld in 3.1 onder d gelden de volgende regels:

- a. maximum milieucategorie ten aanzien van de aspecten gevaar, geur en stof: 2;
- b. de bedrijfsactiviteiten vinden niet plaats tijdens de nachtperiode;
- c. de bedrijfsactiviteiten vinden hoofdzakelijk inpandig plaats.

3.4.3 *Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit*

Voor de in 3.1 onder g genoemde gronden geldt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - gevoelige bestemming luchtkwaliteit' gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet zijn toegestaan.

3.4.4 *Bijbehorende kantoorruimte*

Voor de bij bedrijven behorende kantoorruimte geldt een maximum percentage van 30% van de bruto vloeroppervlakte van de vestiging.

3.4.5 *Niet-woonfuncties*

Voor de in 3.1 onder d t/m k genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca van categorie 3 en 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 300 m²;
- b. voor bedrijven, detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca van categorie 3 en 4 geldt dat deze, in afwijking van 3.1 onder d t/m i ook boven de eerste bouwlaag zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - bedrijven vanaf tweede bouwlaag';
- c. ten aanzien van detailhandel geldt dat supermarkten niet zijn toegestaan;
- d. het totaal maximum bruto vloeroppervlak per functie bedraagt:
 - bedrijven: 5.000 m²;
 - detailhandel: 1.500 m²;
 - consumentverzorgende dienstverlening: 1.500 m²;
 - maatschappelijke dienstverlening: 1.500 m²;
 - culturele voorzieningen: 1.500 m²;
 - horeca van categorie 3 en 4: 1.500 m²
 - loods historische tramspoorlijn : 1.500 m².
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - basisschool' is een basisschool in combinatie met buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf met een maximum bruto vloeroppervlakte van 4.000 m² en een bijbehorende buitenruimte toegestaan;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - basisschool' geldt dat de onbebouwde grond als openbare buitenruimte mag worden gebruikt;
- g. voor uitbouwen geldt: ten behoeve van de functie in de eerste bouwlaag;
- h. voor bijgebouwen geldt: ten dienste van het gebruik van de functie van het hoofdgebouw;
- i. voor bergingen geldt: tevens toegestaan in de kelder en het souterrain.

3.4.6 *Geluidsgevoelige objecten*

Voor zover op grond van het bepaalde in 3.1 geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze uitsluitend toegestaan indien:

- a. de geluidbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder, de standaardgrenswaarde Activiteitenbesluit danwel de geluidsniveaus zoals bepaald in 3.2.4 onder a en c, of;
- b. de geluidsbelasting voldoet aan de hiervoor vastgestelde hogere waarden Wet geluidhinder, of;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel 1' het betreffende deel van de gevel wordt uitgevoerd als een dove gevel of als een geluidwerend vlies wordt gerealiseerd
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' is het in gebruik nemen van geluidsgevoelige objecten uitsluitend toegestaan, als ter plaatse van de

functieaanduiding 'loods historische tramspoorlijn' afdoende geluidwerende bebouwing dan wel een geluidwerende voorziening is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waardoor ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten een aanvaardbaar geluidsniveau wordt bereikt. Een aanvaardbaar geluidsniveau wordt in ieder geval bereikt als volgens de geldende regelgeving geen dove gevel is vereist.

3.4.7 Ondersteunende horeca

Voor ondersteunende horeca gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ten dienste van de in 3.1 onder d t/m h en j genoemde gronden;
- b. maximum netto vloeroppervlakte: 30% van de netto vloeroppervlakte van de vestiging met een maximum van 30 m².

3.4.8 Ondersteunende detailhandel

Voor ondersteunende detailhandel gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend ten dienste van de in 3.1 onder d en f t/m i genoemde gronden;
- b. maximum netto vloeroppervlakte: 10% van de netto vloeroppervlakte van de vestiging met een maximum van 50 m².

3.4.9 Parkeervoorzieningen

Voor parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. In geval van bouwen en/of uitbreiden van gebouwen moet conform het voor het plangebied vastgestelde vigerende parkeerbeleid ten behoeve van het parkeren van auto's, fietsen en scooters in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden;
- b. parkeervoorzieningen voor auto's zijn uitsluitend toegestaan in de kelder;
- c. parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters zijn uitsluitend toegestaan in de kelder en het souterrain, met dien verstande dat parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - basisschool' tevens op maaiveld zijn toegestaan;
- d. de situering van de ruimte voor het parkeren van auto's, fietsen en scooters en/of de toegangen en in-/uitritten van en naar deze ruimte mag de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Wonen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om af te wijken van het bepaalde in 3.4.1 onder a, onder voorwaarden dat:

- a. het aantal woningen tot maximaal 750 mag worden verhoogd;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de toename van het aantal woningen geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- d. de toename van het aantal woningen niet leidt tot een situatie die niet in overeenstemming is met het voor het plangebied vastgestelde vigerende parkeerbeleid.

3.5.2 Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om af te wijken van het bepaalde in 3.4.3, onder voorwaarden dat:

- a. er geen sprake is van een overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- b. advies is verkregen van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst Amsterdam.

3.5.3 Parkeervoorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om:

- a. in afwijking van het bepaalde in 3.4.9 onder a een omgevingsvergunning te verlenen, indien blijkt dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen niet of in onvoldoende mate onder eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en is aangetoond dat op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. in afwijking van het bepaalde in 3.4.9 onder b parkeervoorzieningen voor auto's in het souterrain toe te staan, onder voorwaarden dat:
 - 1. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
 - 2. de parkeervoorzieningen minimaal 5 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gerealiseerd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. terrassen;
- f. kunstwerken;
- g. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- h. historische tramspoorlijn en bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - historische tramspoorlijn',
- i. wisselwachtershuis, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - wisselwachtershuis';
- j. werken voor de beeldende kunst;
- k. straatmeubilair;
- l. ondergrondse infrastructuur.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde in 4.2.2, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht.

4.2.2 Gebouwen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - wisselwachtershuis' geldt dat hier een gebouw met de volgende maximale afmetingen is toegestaan:

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;
- b. maximum oppervlak: 10 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum hoogte van lichtmasten, masten ten behoeve van bovenleidingen, zendmasten, vlaggenmasten, sirenemasten, bewegwijzering en verkeersregulering: 12 meter;
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- c. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. tramvoorzieningen, uitsluitend in de Havenstraat;
- d. kiosken ten behoeve van horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - kiosk', met inachtneming van het bepaalde in 5.2.2;
- e. terrassen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. ondergrondse afvalcontainers;
- i. kunstwerken;
- j. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- k. historische tramspoorlijn en bijbehorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - historische tramspoorlijn',
- l. oeververbindingen (bruggen);
- m. werken voor de beeldende kunst;
- n. straatmeubilair;
- o. geluidwerende voorzieningen;
- p. ondergrondse infrastructuur.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van kiosken en tramvoorzieningen.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor kiosken geldt:
 - 1. maximum aantal: 2;
 - 2. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 3. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m²
- b. voor tramvoorzieningen geldt:
 - 1. maximum bouwhoogte: 6 meter;
 - 2. maximum oppervlak van een gebouw: 15 m²
- c. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.1 is ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorziening' een zuil met een bouwhoogte van 5 meter toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum hoogte van lichtmasten, masten ten behoeve van bovenleiding, zendmasten, vlaggenmasten, sirenemasten, bewegwijzering en verkeersregulering: 12 meter;
- b. maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 5 meter.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging, waterhuishouding, waterlopen, waterwegen en waterpartijen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. oeververbindingen (bruggen), uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'brug', met inachtneming van het bepaalde in 6.2.2;
- d. afmeerplaats voor pleziervaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', met inachtneming van het bepaalde in 6.3;
- e. werken voor de beeldende kunst;
- f. kunstwerken;
- g. ondergrondse infrastructuur.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor oeververbindingen gelden de volgende regels:
 - 1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
 - 2. minimum doorvaartbreedte: 13 meter;
 - 3. minimum doorvaarthoogte: 2,20 meter.
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1,5 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in 6.1 genoemde gronden geldt dat aanlegsteigers uitsluitend zijn toegestaan voor het afmeren van pleziervaartuigen met een maximum lengte van 12 meter en een maximum breedte van 4,25 meter.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. voetpaden;
- e. werken voor de beeldende kunst;
- f. parkeervoorzieningen, ten behoeve van de onder 3.1 onder a t/m k genoemde gronden, met dien verstande dat toegangen en in- en uitritten zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in 7.4.1.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van parkeervoorzieningen in de kelder gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 ondergrondse bouwlagen' zijn maximaal 2 ondergrondse bouwlagen met een totale maximum diepte van NAP -5,6 meter toegestaan;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ondergrondse bouwlaag' is maximaal 1 ondergrondse bouwlaag met een maximum diepte van NAP -3 meter toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. gebouwde terrassen:
 - 1. maximum bouwhoogte gebouwd terras: niet hoger dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde en ter overbrugging van het hoogteverschil tussen de eerste bouwlaag en de binnentuin;
 - 2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras.
- b. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 6 meter;
- c. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 1 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Parkeervoorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 7.2.2 parkeervoorzieningen in een half verdiepte kelder te bouwen, onder voorwaarden dat:

- a. de parkeergarage wordt voorzien van een groen dak;

- b. het dak van de parkeergarage maximaal 1 meter boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld is gelegen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeervoorzieningen

Voor parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. in geval van bouwen en/of uitbreiden van gebouwen moet conform het voor het plangebied vastgestelde vigerende parkeerbeleid ten behoeve van het parkeren van auto's, fietsen en scooters in voldoende mate ruimte zijn aangebracht en in stand worden gehouden;
- b. parkeervoorzieningen voor auto's, fietsen en scooters zijn uitsluitend toegestaan in de kelder;
- c. de situering van de ruimte voor het parkeren van auto's, fietsen en scooters en/of de toegangen en in-/uitritten van en naar deze ruimte mag de verkeersveiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aantasten.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Parkeervoorzieningen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om:

- a. in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 onder a een omgevingsvergunning te verlenen, indien blijkt dat de noodzakelijke parkeervoorzieningen niet of in onvoldoende mate onder eigen terrein kunnen worden gerealiseerd en is aangetoond dat op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. in afwijking van het bepaalde in 7.4.1 onder b parkeervoorzieningen voor auto's, fietsen en scooters in een half verdiepte kelder toe te staan, onder voorwaarden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van woningen in de eerste bouwlaag niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) watertransportleiding met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. De dubbelbestemming 'Leiding - Water' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met dien verstande dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximum hoogte van 3 meter, onder voorwaarden dat:

- a. advies is verkregen van de betrokken leidingbeheerder;
- b. het belang, dat met de als 'Leiding - Water' aangewezen gronden is gediend, niet wordt geschaad.

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

8.3.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter;
2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning en ophoging;
3. het verrichten van grondroerende activiteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) ander dan normaal spit- en ploegwerk;
4. diepploegen;
5. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
6. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
7. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
8. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
9. het indrijven van voorwerpen in de bodem.

8.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op de werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde omgevingsvergunning.

8.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in 8.3.1 mag slechts worden verleend, indien:

- a. het uitvoeren van een werk of werkzaamheden of de daaraan direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk doet aan en het belang dat met de als 'Leiding - Water' aangewezen gronden is gediend:

- b. door het stellen van voorwaarden ten aanzien van plaats, omvang, wijze en tijd van uitvoering geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en daarover advies is verkregen van de betrokken leidingbeheerder.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien de leiding is verwijderd of niet langer als zodanig wordt gebruikt en de betreffende leidingbeheerder hierover heeft geadviseerd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden overeenkomstig het bepaalde bij de de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 9.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op:
 - 1. een gebied met zowel een kleiner oppervlak dan 500 m² als een diepte minder dan 2,5 meter onder maaiveld;
 - 2. een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² maar een diepte meer dan 2,5 meter onder maaiveld;
 - 3. een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2,5 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mag worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde omgevingsvergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 2,5 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracés;
- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- g. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

9.4.2 Nadere eisen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 9.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 9.1 genoemde bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 9.1 niet onevenredig schaden.

9.4.3 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op:
 - 1. een gebied met zowel een kleiner oppervlak dan 500 m² als een diepte minder dan 2,5 meter onder maaiveld;
 - 2. een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² maar een diepte meer dan 2,5 meter onder maaiveld;
 - 3. een gebied met een groter oppervlak dan 500 m² maar een diepte minder dan 2,5 meter onder maaiveld.
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde omgevingsvergunning;
- e. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), na advies van de gemeentelijke dienst belast met monumentenzorg.

10.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.3.1 Vergunningplicht

Op de in 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen.

10.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 10.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde omgevingsvergunning.

10.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan slechts worden verleend, indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied en advies is verkregen van de gemeentelijke dienst belast met monumentenzorg;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreffen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. een omgevingsvergunning is verleend voor de bouw van ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw danwel aannemelijk kan worden gemaakt dat voor de bouw van de ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw een omgevingsvergunning zal worden verleend.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door een of meerdere bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien het betreffende pand of de betreffende panden niet langer is/zijn aangewezen als 'welstandsorde 1, 2 of 3'.

Artikel 11 Waarde - Hoofdgroenstructuur

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de hoofdgroenstructuur;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), na advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur.

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

11.3.1 Vergunningplicht

Op de in 11.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vergroten van het verhard oppervlak;
- b. het vergroten van het bebouwd oppervlak.

11.3.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht

Het bepaalde in 11.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, danwel uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende danwel aangevraagde omgevingsvergunning.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de dubbelbestemming 'Waarde - Hoofdgroenstructuur' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien gronden niet langer zijn aangewezen als hoofdgroenstructuur, onder de voorwaarde dat de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur hierover heeft geadviseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, koekoeken, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,3 meter bedraagt.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 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 doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

14.2 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in 14.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

- a. als bedrijven die worden begrepen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop, shisha-lounge en souvenirwinkel;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheden afvalstoffen;
- e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. als industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag, viskwekerijen met extramurale bassins, opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking, natuurreservaten en vogelreservaten, moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 hectare, zoals bedoeld in artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol;
- g. als ligplaats voor woonboten, bedrijfs- en passagiersvaartuigen en stationerende vaartuigen en objecten;
- h. ten dienste van activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage
- i. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- j. ten dienste van inrichtingen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is.

14.3 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. Bedrijven die in de bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten vallen in de aangegeven milieucategorieën zoals opgenomen in de toepasselijke regels;
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in 3.6 lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 14.3 onder a een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën,

meer milieuhinder veroorzaakt.

14.4 Doelmatigheidsbepaling

Het college van burgemeester en wethouders verleent een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in 14.1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
 1. het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale vloeroppervlak van 25 m²;
 2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, kunstobjecten, fonteinën, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies en ondergrondse vuilstortcontainers;
 3. 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, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
 4. het overschrijden van de bouwvlak- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 0,5 meter voor geluidwerende Miezen;
 5. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
 6. het overschrijden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 5, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, liftschachten en trappenhuizen, schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, zonneboilers, zonnepanelen, antennemasten voor mobiele telefonie en windmolens.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat:

- a. bestemmingsgrenzen worden overschreden, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. bestemmingsgrenzen worden overschreden voor zover dit van belang is voor het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate ten behoeve van de verkeersveiligheid en/of –intensiteit. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels wordt gewijzigd, ten behoeve van het toevoegen en schrappen van soorten bedrijven en het veranderen van de categorie-indeling van bedrijven, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten ten aanzien van de milieugevolgen van soorten bedrijven hiertoe aanleiding geven;
- d. de bepalingen in de voorafgaande artikelen worden aangepast, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

18.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Havenstraatterrein' van de gemeente Amsterdam.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 14 maart 2018

De raadsgriffier, Voorzitter.

