

× Gemeente  
× Amsterdam  
×

## Bestemmingsplan NDSM-Werf West

Vastgesteld

## Colofon

### Opdrachtgever

Opdrachtnemer      Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.

IMRO\_idn            NL.IMRO.0363.N1011BPSTD-VG01

Datum print        13 Mei 2014

Planstatus         vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Bedrijf	12
Artikel 4	Gemengd - 1	13
Artikel 5	Gemengd - 2	15
Artikel 6	Gemengd - 3	18
Artikel 7	Gemengd - 4	20
Artikel 8	Groen	21
Artikel 9	Kantoor	22
Artikel 10	Verkeer - 1	23
Artikel 11	Verkeer - 2	24
Artikel 12	Water	25
Artikel 13	Gemengd - uit te werken	27
Artikel 14	Waarde-Archeologie	29
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 15	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 16	Algemene bouwregels	32
Artikel 17	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 18	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 20	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 21	Overige regels	38
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>39</b>
Artikel 22	Overgangsrecht	39
Artikel 23	Slotregel	40

# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

Het bestemmingsplan 'NDSM-werf West' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1011BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord.

#### **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        aanduidingsvlak**

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.5        ambacht**

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

#### **1.6        archeologisch rapport**

rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

#### **1.7        archeologische waarde**

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

#### **1.8        automatenhal**

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

#### **1.9        bebouwing**

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

#### **1.10       bebouwingspercentage**

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

**1.11 bedrijf**

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

**1.12 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.13 bodemverstoring**

elke vorm van grondverzet.

**1.14 bouwen**

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

**1.15 bouwperceel**

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

**1.16 bouwvlak**

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

**1.17 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.

**1.18 brutovloeroppervlakte (bvo)**

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

**1.19 consumentverzorgende dienstverlening**

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

**1.20 culturele voorzieningen**

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

**1.21 dagelijks bestuur**

het dagelijks bestuur van het stadsdeel Noord oftewel het bevoegde gezag van de gemeente Amsterdam.

### **1.22 detailhandel**

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

### **1.23 detailhandel in volumineuze goederen**

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

### **1.24 dienstverlening**

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

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

### **1.25 evenement**

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

### **1.26 gebouw**

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

### **1.27 geldwisselkantoor**

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

### **1.28 geluidgevoelige functie**

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

### **1.29 geluidsluwe zijde**

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

### **1.30 geluidwerende 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, 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 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

### **1.31 groenvoorziening**

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

### **1.32 groothandel**

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

### **1.33 grootschalige detailhandel**

detailhandel groter dan 1.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5.000 m<sup>2</sup> (binnen bestaande winkelcentra).

### **1.34 horeca I**

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

### **1.35 horeca II**

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

### **1.36 horeca III**

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

### **1.37 horeca IV**

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

### **1.38 horeca V**

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



### **1.39 industrie**

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

### **1.40 jachthaven**

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

### **1.41 kantoor**

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

### **1.42 ligplaats**

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

### **1.43 maaiveld**

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

### **1.44 maatschappelijke dienstverlening**

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

### **1.45 ontspanning en vermaak**

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

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

### **1.46 opslag**

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

### **1.47 peil**

onder het peil wordt verstaan:

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

**1.48 schip**

elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water.

**1.49 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

**1.50 shortstay**

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

**1.51 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

**1.52 telefoneerinrichting (belhuis)**

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

**1.53 transport**

het bedrijfsmatig vervoeren van goederen e/of personen

**1.54 verbeelding**

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

**1.55 waterstaatkundige werken**

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

**1.56 weg**

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

**1.57 wet**

Wet ruimtelijke ordening

**1.58 zakelijke dienstverlening**

het verlenen van diensten die bestaan uit het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2      de bruto vloeroppervlak van een gebouw**

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. groothandel in montage- en bouwproducten;
- b. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

#### **3.2 Bouwregels**

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

- a. Voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter.
- c. Gebouwen dienen uitsluitend in het bouwvlak opgericht te worden.

#### **3.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de lid 3.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 17 in acht dient te worden genomen.

## **Artikel 4 Gemengd - 1**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. bedrijven;
- c. horeca I, III, IV en V;
- d. detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

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

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximum bouwhoogte 4 meter.
- c. Voor de eerste bouwlaag geldt een minimum bouwhoogte van 3,5 meter.
- d. Voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, worden gebouwen binnen het bouwvlak opgericht.
- e. Aan de zijde van een bestemmingsvlak waar op de verbeelding het aanduidingsvlak "aaneengebouwd" is aangegeven, wordt die gevelzijde van de eerstelijnsbebouwing aaneengesloten gebouwd.
- f. In afwijking van het bepaalde in het vorige sublid zijn onderbrekingen van de gevelwand toegestaan met een maximum breedte van 6 meter.
- g. Woningen onder 30 meter bouwhoogte dienen een geluidluwe zijde te hebben.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing aan de zijde van de Klaprozenweg tot een bouwhoogte van 20 meter en in de eerstelijnsbebouwing van de overige aanduidingsvlakken gezien vanuit de west- en/of zuidkant vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing gezien vanuit de west- en/of zuidkant van het aanduidingsvlak slechts toegestaan voor zover de west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies, met dien verstande dat deze bepaling voor het aanduidingsvlak gelegen ten oosten van de MT Lincolnweg geldt vanaf een bouwhoogte van 10 meter.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder h voor (delen van) gebouwen indien is aangetoond dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden,
- b. het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2, onder i voor (delen van) gebouwen indien is aangetoond dat ter plaatse wordt

voldaan aan de geluidgrenswaarden voor de maximale geluidbelasting (L<sub>Amax</sub>) vanwege industrielawaai.

- c. het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder g, indien is aangetoond dat:
  1. ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden,
  2. de realisatie van een geluidluwe zijde onredelijk bezwarend is vanwege stedenbouwkundige, architectonische en financiële redenen, en
  3. het gaat om een ondergeschikt aantal woningen van een groter bouwplan, dat wil zeggen niet meer dan een kwart van het totale bouwplan.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. Voor de lid 4.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 17 in acht dient te worden genomen.
- b. Bij nieuwe gebouwen of bij wijziging van gebruik van bestaande gebouwen worden parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd met inachtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 17 lid i.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" is het niet toegestaan (delen van) gebouwen te gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 4.2, onder g en h, dan wel aan het bepaalde in lid 4.3 onder a.
- d. Geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan voor zover sprake is van een gemeenschappelijke muur of vloer / plafond met een functie uit milieuhindercategorie 3.1.
- e. Wonen is niet toegestaan op de begane grond
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" is het niet toegestaan (delen van) gebouwen te gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 4.2, onder i, dan wel aan het bepaalde in lid 4.3 onder b.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de in lid 4.4, onder b, genoemde verplichting om op eigen terrein parkeervoorzieningen te realiseren indien aangetoond wordt dat binnen 200 meter afstand het betreffende aantal parkeerplaatsen duurzaam beschikbaar zijn voor het desbetreffende bouwplan.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.4, onder e, indien het bouwplan bijdrage levert aan de levendigheid en diversiteit van functies in het plangebied.

#### **4.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het dagelijks bestuur is bevoegd om om lid 4.2, onder a te wijzigen ten behoeve van hoogbouwaccenten met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer dan 60 meter bedraagt;
- b. uit een aanvullend hoogbouweffectenrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
- c. de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte niet groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>,
- d. het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan; en
- e. uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. horeca I, III, IV en V;
- e. detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- h. bergingen en andere nevenruimten;
- i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. infrastructurele en nutsvoorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

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

- a. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is de maximum bouwhoogte 4 meter.
- c. Voor de eerste bouwlaag geldt een minimum bouwhoogte van 3,5 meter.
- d. Aan de zijde van een bestemmingsvlak waar op de verbeelding het bouwaanduidingsvlak "aaneengebouwd" is aangegeven, wordt die gevelzijde van de eerstelijnsbebouwing aaneengesloten gebouwd.
- e. In afwijking van het bepaalde in het vorige sublid zijn onderbrekingen van de gevelwand toegestaan met een maximum breedte van 6 meter.
- f. Woningen onder 30 meter bouwhoogte moeten een geluidluwe zijde hebben.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijns bebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen tussen de MS Oslofjordweg en de NDSM-straat gezien vanuit de west- en zuidkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijns bebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen tussen het Kraanspoor, de Werfstraat en de Werfkade gezien vanuit de noord-, west- en zuidkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de noord-, west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijns bebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen ten oosten van de MT Lincolnweg gezien vanuit de westkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de westgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- j. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dienen de gronden tot de eerste twee bouwlagen onbebouwd blijven.
- k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing gezien vanuit de noord-, west-, en zuidkant van het aanduidingsvlak slechts



toegestaan voor zover de noord-, west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd in geval een bestemmingsvlak gefaseerd wordt bebouwd, een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder d, indien wordt aangetoond dat in de eindsituatie de bebouwing voldoet aan het bepaalde in lid 5.2, onder d en e.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder g, h en i voor (delen van) gebouwen indien is aangetoond dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden.
- c. het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder k voor (delen van) gebouwen indien is aangetoond dat ter plaatse wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden voor de maximale geluidbelasting (L<sub>Amax</sub>) vanwege industrielawaai.
- d. Het dagelijks bestuur is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2, onder f, indien is aangetoond dat:
  1. ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden,
  2. de realisatie van een geluidluwe zijde onredelijk bezwarend is vanwege stedenbouwkundige, architectonische en financiële redenen, en
  3. het gaat om een ondergeschikt aantal woningen van een groter bouwplan, dat wil zeggen niet meer dan een kwart van het totale bouwplan.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. Voor de in lid 5.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 17 in acht dient te worden genomen.
- b. Bij nieuwe gebouwen of bij wijziging van gebruik van bestaande gebouwen worden parkeervoorzieningen met betrekking tot de functie wonen op eigen terrein gerealiseerd met inachtneming van de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 17 lid i. Met betrekking tot overige functies gelden de bepalingen van artikel 17, lid i tot en met l.
- c. Per bestemmingsvlak mag maximaal 90% van het totale brutovloeroppervlakte gebruikt worden voor wonen.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" is het verboden (delen van) gebouwen te gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 5.2, onder f en g dan wel aan het bepaalde in lid 5.3, onder b.
- e. Wonen is niet toegestaan voor zover sprake is van een gemeenschappelijke muur of vloer / plafond met een functie uit milieuhindercategorie 3.1.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "centrum" zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend de volgende functies toegestaan:
  1. horeca I, III, IV en V;
  2. detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
  3. dienstverlening;
  4. ontspanning en vermaak;
  5. ambachtelijk bedrijf, met bijbehorende ondergeschikte showroom.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" is het niet toegestaan (delen van) gebouwen te gebruiken ten behoeve van geluidsgevoelige functies tenzij toepassing is gegeven aan het bepaalde in lid 5.2, onder i, dan wel aan het bepaalde in lid 5.3, onder c.

## **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het dagelijks bestuur is bevoegd om om lid 5.2, onder a te wijzigen ten behoeve van hoogbouwaccenten met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer dan 60 meter bedraagt;
- b. uit een aanvullend hoogbouweffectenrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
- c. de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte niet groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>,
- d. het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan; en
- e. uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

## **Artikel 6 Gemengd - 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. horeca I, III, IV en V;
- e. detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. openbare parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";

met de daarbij behorende:

- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- k. tuinen en erven;
- l. infrastructurele en nutsvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

- a. De bouwregels van artikel 5 (inclusief de nadere eisen, de afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheid) zijn van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat gronden mogen slechts bebouwd worden nadat de gronden binnen de bestemming Gemengd - 2 en Gemengd - uit te werken reeds bebouwd zijn met een bouwvolume met een minimum fsi van 3,5 per bestemmingsvlak.
- b. Het bepaalde in het vorige sublid geldt niet voor tijdelijke gebouwen en voor de parkeergarage.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijns bebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen ten noorden van de NDSM-sstraat, tussen de MT Lincolnweg en de KS Ibisweg, gezien vanuit de west- en zuidkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijns bebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen ten zuiden van de NDSM-sstraat, tussen de MT Lincolnweg en het verlengde van de KS Ibisweg, gezien vanuit de zuidkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de zuidgevel van het gebouw is voorzien van een dove gevel of geluidwerend vlies.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing van het aanduidingsvlak ten noorden van de NDSM-sstraat en ten westen van het verlengde van de KS Ibisweg, gezien vanuit de west- en zuidkant van het aanduidingsvlak slechts toegestaan voor zover de west- en zuidgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies.
- f. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen aan de MT-Lincolnweg en ten zuiden van de NDSM-sstraat, gezien vanuit de zuidkant van het aanduidingsvlak slechts toegestaan voor zover de zuidgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen ten oosten van het verlengde van de KS Ibisweg en ten noorden van de NDSM-sstraat, gezien vanuit de zuid- en westkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de zuid- en

westgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies.

- h. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 2" zijn geluidgevoelige functies in de eerstelijnsbebouwing van het aanduidingsvlak dat is gelegen ten oosten van het verlengde van de KS Ibisweg en ten zuiden van de NDSM-sstraat, gezien vanuit de westkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 23 meter slechts toegestaan voor zover de westgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies en gezien vanuit de zuidkant van het aanduidingsvlak vanaf een bouwhoogte van 10 meter slechts toegestaan voor zover de zuidgevel van het gebouw is voorzien van een geluidwerend vlies.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

- a. De specifieke gebruiksregels van artikel 5, lid 5.4 zijn van overeenkomstige toepassing.
- b. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is één parkeergarage met maximaal 900 parkeerplaatsen toegestaan.
- c. Het bepaalde in lid 6.3, onder a geldt niet voor tijdelijke gebouwen en voor de parkeergarage.

### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid**

In aanvulling op de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 6.2 juncto artikel 5, lid 5.5 is het dagelijks bestuur bevoegd om ter plaatse de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" het bepaalde in lid 6.2, onder a juncto 5.2, onder a te wijzigen ten behoeve van hoogbouwaccenten met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer dan 120 meter bedraagt;
- b. uit een aanvullend hoogbouweffectenrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
- c. de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte niet groter is dan 1.600 m<sup>2</sup>,
- d. het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan; en
- e. uit aanvullend akoestisch onderzoek blijkt dat aan de Wet geluidhinder wordt voldaan.

## **Artikel 7      Gemengd - 4**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. horeca I, III, IV en V;
- d. detailhandel in nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- e. dienstverlening;
- f. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

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

### **7.2      Bouwregels**

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

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

### **7.3      Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de lid in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 17 in acht dient te worden genomen.
- b. Geluidgevoelige functies zijn niet toegestaan.
- c. Voor de functie kantoor geldt een maximaal bruto vloeroppervlak zoals op de verbeelding aangegeven. Indien er geen beperking op de verbeelding is opgenomen, is het bepaalde van artikel 17, onder g, onder 2, van toepassing.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare ruimte;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. straatmeubilair; en
- g. speelvoorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

Op de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte: 3 meter;
- b. maximale bebouwingsoppervlakte: 5 m<sup>2</sup>.

## **Artikel 9      Kantoor**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven;
- c. detailhandel, met uitzondering van grootschalige detailhandel;

met daarbij behorende:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. infrastructuurelen en nutsvoorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

Op en onder de in de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

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

### **9.3      Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de lid in lid 1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 17 in acht dient te worden genomen.
- b. Voor de functie detailhandel geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 2.640 m<sup>2</sup>, waarvan:
  - 1. 937 m<sup>2</sup> als detailhandel, in algemene goederen;
  - 2. 1.703 m<sup>2</sup> als detailhandel in nautische producten;
- c. Voor de functie kantoor geldt een maximaal bruto vloeroppervlak zoals op de verbeelding aangegeven.

## **Artikel 10 Verkeer - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

met de daarbij behorende

- e. verkeerskundige of infrastructurele voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

Op de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximum bouwhoogte voor lichtmasten : 10 meter;
- b. maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken: 4 meter;
- c. maximum bebouwingspercentage: 5%.



## **Artikel 11 Verkeer - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. voet- en fietspaden;
- b. verblijfsgebied;
- c. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. scheepsvaarttekens en aanwijzingen voor de scheepvaart;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. infrastructuurelen voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

- a. Op de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1. maximum bouwhoogte voor scheepsvaarttekens en bouwwerken voor aanwijzingen scheepsvaart: 12 meter;
  - 2. maximum bouwhoogte voor lichtmasten: 10 meter;
  - 3. maximum bouwhoogte voor overige bouwwerken: 4 meter;
  - 4. maximum bebouwingsoppervlakte: 5%.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. vaarweg, hoofdtransportas en tevens zeehaventoegang bestemd voor verkeer te water, ter plaatse van de aanduiding "vaarweg";
- b. overig vaarwater;
- c. jachthaven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- d. het houden van nautische evenementen, zoals HISWA Bootshow, sloepenbeurs, beurs voor gebruikte vaartuigen en tentoonstellingen van klassieke vaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- e. ligplaatsen voor schepen;
- f. waterstaatkundige werken, waaronder in ieder geval begrepen een golfbreker ter plaatse van de aanduiding "waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie";
- g. steigers, afmeerpalen en daarmee te vergelijken voorzieningen
- h. horeca V, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "hotel".

### 12.2 Bouwregels

- a. Steigers mogen uitsluitend gebouwd worden ter plaatse van de aanduidingen "jachthaven" en "steiger";
- b. Ter plaatse van de aanduiding "hotel" is uitsluitend een drijvend gebouw toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
  - maximale bouwhoogte: 18 meter gemeten vanaf waterniveau;
  - maximale breedte: 11,5 meter;
  - maximale lengte: 110 meter.

### 12.3 Specifieke gebruiksregels

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om afgemeerde schepen te gebruiken in strijd met de bestemming, waaronder in ieder geval wordt begrepen wonen.
- b. Ten aanzien van het houden van evenementen, zoals bedoeld in lid 12.1, onder d geldt dat per jaar maximaal gedurende 15 dagen evenementen mogen gehouden worden met inachtneming van de volgende regels:
  - maximaal 4 dagen per jaar evenementen met maximaal 15.000 bezoekers per dag; en
  - maximaal 6 dagen per jaar evenementen met maximaal 10.000 bezoekers per dag; en
  - maximaal 5 dagen per jaar evenementen met maximaal 5.000 bezoekers per dag.
- c. Met uitzondering van de jachthaven, gelden ten aanzien van de vaste ligplaatsen voor schepen de volgende regels:
  1. voor schepen langs de Van Riemsdijkkade geldt een maximale lengte van 55 meter en een maximale hoogte van 10 meter;
  2. voor schepen langs de westkant van de NDSM-pier geldt een maximale lengte van 40 meter en een maximale hoogte van 8 meter, met uitzondering van het schip Tallship Pollux;
  3. het is toegestaan dat schepen de volgende functies huisvesten:
    - maatschappelijke dienstverlening;
    - horeca I, III en IV;
    - bijeenkomsten en zalenverhuur;
    - ontspanning en vermaak;
- d. Maximaal 10% van het aantal ligplaatsen in de jachthaven mag tevens worden ingenomen door de beroepsvaart voor de professionele rondvaart.
- e. Ter plaatse van de aanduiding "hotel" geldt een maximum brutovloeroppervlak van 4.000 m<sup>2</sup>.

#### **12.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

- a. 12.3 onder c, voor wat betreft de maximale lengte, maximale hoogte en de genoemde functies, indien:
  1. het geen woonfunctie betreft;
  2. de functie bijdraagt aan een levendig en aantrekkelijk programma voor de werf;
  3. door de functie geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  4. de verschijningsvorm stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
  5. het echte, varende schepen betreft; en
  6. vaarroutes niet verstoord worden.

## **Artikel 13 Gemengd - uit te werken**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. horeca I, III, IV en V;
- e. detailhandel in dagelijkse goederen danwel nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. ontspanning en vermaak;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. infrastructuurle en nutsvoorzieningen;
- j. bergingen en andere nevenruimten.

### **13.2 Uitwerkingsregels**

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

- a. Er geldt een maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding aangegeven, waarbij hoogbouwaccenten tot 60 meter zijn toegestaan.
- b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter.
- c. Er geldt een voor de eerste bouwlaag een minimum bouwhoogte van 3,5 meter.
- d. Woningen onder de 30 meter bouwhoogte moeten een geluidluwe zijde hebben, hiervan kan worden afgeweken indien is aangetoond dat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan de vastgestelde hogere waarden, de realisatie van een geluidluwe zijde onredelijk bezwarend is vanwege stedenbouwkundige, architectonische en financiële redenen, en het gaat om een ondergeschikt aantal woningen van een groter bouwplan, dat wil zeggen niet meer dan een kwart van het totale bouwplan.
- e. Maximum 90% van het totale brutovloeroppervlakte binnen de bestemming mag gebruikt worden voor wonen.
- f. Voor wonen geldt dat die is niet toegestaan voor zover sprake is van een gemeenschappelijke muur of vloer / plafond met een functie uit milieuhindercategorie 3.1.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "centrum" zijn in de eerste bouwlaag uitsluitend de volgende functies toegestaan:
  - 1. horeca I, III, IV en V;
  - 2. detailhandel in dagelijkse goederen danwel nautische producten, met uitzondering van grootschalige detailhandel;
  - 3. dienstverlening;
  - 4. ontspanning en vermaak;
  - 5. ambachtelijk bedrijf, met bijbehorende ondergeschikte showroom.
- h. Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten omtrent de situering van gebouwen, inclusief de situering, oppervlakte en vormgeving van hoogbouwaccenten, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de maximale bouwhoogte niet meer dan 60 meter bedraagt;
  - 2. uit een aanvullend hoogbouweffectenrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het

- UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
3. de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte niet groter is dan 1.000 m<sup>2</sup>, en
  4. het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dienen de gronden tot de eerste twee bouwlagen onbebouwd blijven.
- i. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" dienen de gronden tot de eerste twee bouwlagen onbebouwd blijven.
  - j. Aan de zijde waar op de verbeelding het bouwaanduidingsvlak "aaneengebouwd " is aangegeven, geldt dat die gevelzijde aaneengesloten moet worden gerealiseerd.
  - k. Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten omtrent parkeren en laden en lossen ten behoeve van detailhandel in dagelijkse goederen in verband met gefaseerde bebouwing van het bestemmingsvlak.
  - l. Het bepaalde in artikel 17 dient in acht dient worden genomen.
  - m. Het uitwerkingsplan dient aan de Wet geluidhinder te voldoen.
  - n. De uitwerking van de bestemming kan in zijn geheel dan wel in delen plaats vinden.

## **Artikel 14 Waarde-Archeologie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **14.2 Bouwregels**

Op de in lid 14.1 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 14.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring
  1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 4,00 meter onder maaiveld;
  2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **14.3 Nadere eisen**

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen ter bescherming van de in lid 14.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### **14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van dagelijks bestuur de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 4,00 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;
  2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
  3. het aanleggen en verbreden van wateren;
  4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
  5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
  6. het aanbrengen van drainage;
- b. Het bepaalde onder a, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 4,00 meter onder maaiveld;

2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de vergunning een archeologisch rapport overlegt. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de onder a genoemde vergunning geweigerd.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De aanvrager van de vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- f. De in onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het dagelijks bestuur is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde-Archeologie geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 15    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 16 Algemene bouwregels**

- a. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de bestemmingen Gemengd - 2 en Gemengd - 3 en onder het gebouw van HEMA/VNU (bestemming Kantoor) toegestaan.
- b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van verplichte gevellijn ten behoeve van:
  1. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
  2. gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag;
  3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
  4. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

## Artikel 17 Algemene gebruiksregels

- a. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden te laten gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden om gronden te gebruiken of laten gebruiken voor:
  1. telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor;
  2. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.
- c. Functies, anders dan wonen, zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1,2 of 3.1.
- d. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:
  1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan categorie 2;
  2. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
  3. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
  4. de betreffende functie geen gemeenschappelijk muur of vloer / plafond heeft met een geluidgevoelige functie.
- e. Functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" voor wat betreft de indice "vrachtverkeer" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice "personenverkeer" niet hoger scoren dan 2.
- f. Onverminderd het bepaalde onder c en d zijn de volgende functies toegestaan:
  1. op het adres K.S. Ibisweg 5-9 een las- en snijdtechniekbedrijf en bedrijf in gassenhandel;
  2. op het adres M.S. Tamweg 5-7 een autoplaatwerkerij en -spuiterij;
  3. op het adres MS Oslofjordweg 30 een las- en constructiebedrijf.
- g. Ten aanzien van de functies in het gehele plangebied gezamenlijk gelden de volgende beperkingen voor het maximale bruto vloeroppervlak:
  1. wonen: 212.250 m<sup>2</sup>;
  2. kantoor: 79.450 m<sup>2</sup>;
  3. bedrijf: 40.000 m<sup>2</sup>;
  4. detailhandel in dagelijkse goederen: 2.750 m<sup>2</sup>;
  5. overige detailhandel: 10.500 m<sup>2</sup>;
  6. horeca I, III en IV gezamenlijk: 5.000 m<sup>2</sup>;
  7. horeca V (hotel): 17.000 m<sup>2</sup>;
  8. diensverlening, maatschappelijke voorzieningen, ontspanning en vermaak gezamenlijk: 23.300 m<sup>2</sup>.
- h. Bij het bepalen van de hierboven bedoelde maximale brutovloeroppervlakken worden gebouwde parkeervoorzieningen buiten beschouwing gehouden.
- i. Ten aanzien van parkeren gelden de volgende normen:
  1. voor wonen vrij sector: maximaal 1,5 parkeerplaats per woning;
  2. voor wonen sociaal huur: maximaal 0,5 parkeerplaats per woning;
  3. voor bedrijven en kantoren: 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
  4. voor overige functies: de minimum en maximum normen die zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", onderdeel "Overig gebied binnen de ring A10".
  5. Indien een functie niet voorkomt in de "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", gelden de parkeernormen van een functie op die lijst die naar aard van die functie een vergelijkbare parkeerbehoefte heeft.
  6. Indien een functie niet voorkomt in de "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers" en in redelijkheid ook niet kan gelijk gesteld worden met één van de daarin voorkomende functies, geldt een minimale en maximale parkeernorm van 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.
- j. In afwijking van het vorige lid gelden voor andere functies dan wonen tot 1 januari 2018 dan wel -

indien dat eerder plaats vindt - totdat de HOV-verbinding over de Klaprozenweg operationeel is en de pontverbinding geïntensiveerd is de volgende parkeernormen:

1. voor bedrijven en kantoren: 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
  2. voor overige functies: de minimum en maximum normen die zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende "Amsterdamse lijst parkeerkencijfers", onderdeel "Gebied buiten de ring A10".
- k. Parkeren ten behoeve van de functies anders dan wonen ter plaatse van de bestemmingen Gemengd - 2, Gemengd - 3, Gemengd - 4, Kantoor voor zover het kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw aan de Kraanspoor betreft, en Gemengd - uit te werken vindt plaats in het collectieve parkeergebouw in het plangebied ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" dan wel in het collectieve parkeergebouw op het erfgedeelte van de NDSM-werf conform de parkeernormen zoals in de vorige leden voorgeschreven.
- l. Totdat het collectieve parkeergebouw gerealiseerd is, vindt parkeren plaats op de door het dagelijks bestuur nader aangewezen parkeerplaatsen.

## **Artikel 18 Algemene aanduidingsregels**

### **18.1 Zone wet milieubeheer**

- a. Binnen de gebiedsaanduiding "zone wet milieubeheer" zijn woningen of andere geluidgevoelige functies niet toegestaan.
- b. Het bepaalde van de vorige sublid is niet van toepassing op de tijdelijke studentenwoningen ter plaatse van de adressen TT Melaniaweg 15 t/m 167 en MS Oslofjordweg 3 t/m 619.

### **18.2 Geluidzone - industrie**

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

## **Artikel 19 Algemene afwijkingsregels**

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de in artikel 17 lid i en j genoemde minimum parkeernorm en een lager minimum norm toe te staan indien voor het desbetreffende bouwplan vanwege diens specifieke kenmerken minder parkeerplaatsen voldoende zijn.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 17, lid c en d voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:
  1. niet in de "Staat van Inrichtingen" voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
  2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt in de "Staat van Inrichtingen" onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

## **Artikel 20 Algemene wijzigingsregels**

- a. Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat:
  1. aan de "Staat van Inrichtingen" functies kunnen worden toegevoegd;
  2. in de "Staat van Inrichtingen" opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.
- b. Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 18 binnen de gebiedsaanduiding "zone wet milieubeheer" wonen en geluidgevoelige functies kunnen worden toegestaan indien met inachtneming van de milieuhinder die bestaande bedrijven mogen veroorzaken krachtens verleende milieuvergunningen, dan wel op grond van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd wordt.
- c. Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, indien met nader akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden voor de maximale geluidbelasting (L<sub>Amax</sub>) zoals opgenomen in de omgevingsvergunning van de inrichting voor een scheepswerf/ staalconstructiebedrijf aan de TT Vasumweg 131 (Shipdock BV), met dien verstande dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 2" (deels) van de verbeelding kan worden verwijderd en deze aanduiding betreffende bouwregels en specifieke gebruiksregels in de bestemmingen Gemengd -1, Gemengd- 2 en Gemengd-3 waar nodig kunnen worden gewijzigd of verwijderd.

## **Artikel 21 Overige regels**

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

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 22    Overgangsrecht**

#### **22.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **22.2    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.

#### **22.3    Hardheidsclausule**

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



## **Artikel 23 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan NDSM-werf West.