

1e part herz Banne Buiksloot II, Schepenlaan

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Tuin	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 8	Algemene bouwregels	14
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 11	Overige regels	17
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	18
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	19

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan '1e part herz Banne Buiksloot II, Schepenlaan' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1408BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding;

1.7 aan-huis-gebonden-beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner zelf wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.9 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 bebouwd;

1.10 bestaande bebouwing of gebruik:

bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.15 bijzondere bouwlaag:

kelder, souterrain, kap, dakopbouw;

1.16 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.24 eerste bouwlaag/plint:

de eerste volledige bouwlaag op of boven peil;

1.25 gebouw:

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

1.26 geluidsluwe zijde:

de zijde van een gebouw waar de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet mag overschrijden, dan wel waar een serre of loggia wordt gebouwd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt;

1.27 gevellijn:

een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht;

1.28 groenvoorziening:

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

1.29 hoofdgebouw:

één of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 kap:

bijzondere bouwlaag die door een dakconstructie is omgeven en welke ten minste uit twee elkaar snijdende, hellende vlakken (minimaal 30° bestaat);

1.31 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van wet- en regelgeving geldt, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.32 langzaamverkeersroute:

verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers;

1.33 maaiveld:

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.34 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsysteem en ondergrondse infrastructurele voorzieningen;

1.35 overbouw/onderdoorgang:

een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht;

1.36 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.37 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.38 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 N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.39 planregels:

de regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan '1^e Partiële herziening Banne Buiksloot II, Schepenlaan';

1.40 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis:

dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;

1.41 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden;

1.42 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.43 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan;

1.44 voorgevelrooilijn:

een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt;

1.45 weg:

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

1.46 wonen:

het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn;

1.47 woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw:

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen;

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie:

tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De in dit bestemmingsplan weergegeven omschrijvingen en bepalingen dienen te worden gelezen in samenhang met hetgeen is bepaald in het bestemmingsplan Banne Buiksloot II.

Artikel 3 Groen

De in het moederplan Banne Buiksloot II opgenomen planregels voor de bestemming 'Groen' blijven ongewijzigd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven met bijbehorende al dan niet openbare voetpaden, met de daarbij behorende;
- b. groenvoorzieningen;
- c. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

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

- de bouwhoogte voor erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- per tuinperceel mag een berging worden gebouwd, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen en de maximale oppervlakte niet meer dan 10 m² mag bedragen;
- voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. pleinen;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens voor bij onderwijsvoorzieningen, een medisch kinderdagverblijf en vergelijkbare maatschappelijke dienstverlening behorende buitenruimten toegestaan;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de bepaling dat voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met inbegrip van dakterrassen, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfactiviteiten;
- b. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van de eerste bouwlaag in de gevellijn gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte voor woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan met een minimale hoogte van 3,50 meter, met een maximale bouwdiepte van 1,50 meter en met een minimale afstand van 0,50 meter tot aan de erfgrens, waarbij het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van de gronden op maaiveldniveau voor groen en verkeer zoals bedoeld in de artikelen 'Groen' en 'Verkeer' is toegestaan;
- e. woningen alleen zijn toegestaan indien de woningen minimaal aan één zijde een geluidsluwe gevel hebben.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder e. indien is aangetoond dat het realiseren van een geluidsluwe gevel niet mogelijk is als gevolg van de realisatie van de in het bestemmingsplan door middel van bestemmingsvlakken vastgelegde verkaveling, met dien verstande dat:

- a. de verkaveling in stand blijft;
- b. de woningen waarvoor wordt afgeweken worden uitgerust met een serre, een afsluitbare loggia of een daaraan gelijk te stellen compenserende bouwkundige maatregel.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

6.4.1 Gebruik ten dienste van woningen

Als gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving van de in lid 6.1 genoemde functie wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van woningen met bijbehorende bouwwerken zoals bergingen.

6.4.2 Gebruik ten dienste van-aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Als gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving van de in lid 6.1 genoemde functie wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteiten tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw.

6.4.3 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

De in het moederplan Banne Buiksloot II opgenomen planregels voor de toegelaten overschrijdingen en toegelaten bouwwerken met afwijkende maten blijven ongewijzigd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

De in het moederplan Banne Buiksloot II opgenomen algemene gebruiksregels blijven ongewijzigd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van de regels van deze herziening bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van deze herziening voor:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal brutovoeroppervlak van 100 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen.

Artikel 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 1e partiële herziening bestemmingsplan Banne Buiksloot II.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

