Gemeente Amsterdam

# Bestemmingsplan Klaprozenbuurt 2

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Klaprozenbuurt 2

## Colofon

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | |
| Opdrachtnemer | Ruimte en Duurzaamheid |
| IMRO_idn | NL.IMRO.0363.N2003BPGST-VG02 |
| Datum print | 15 September 2025 |
| Planstatus | vastgesteld |

## Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Regels** | | **5** |
| **Hoofdstuk1** | **Inleidende regels** | **6** |
| Artikel 1 | Begrippen | 6 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 18 |
| **Hoofdstuk2** | **Bestemmingsregels** | **19** |
| Artikel 3 | Gemengd | 19 |
| Artikel 4 | Groen | 26 |
| Artikel 5 | Verkeer | 27 |
| Artikel 6 | Leiding - Gas | 28 |
| Artikel 7 | Leiding - Hoogspanning | 30 |
| Artikel 8 | Waarde - Archeologie 1 | 32 |
| Artikel 9 | Waarde - Cultuurhistorie | 34 |
| Artikel 10 | Waterstaat - Waterkering | 36 |
| **Hoofdstuk3** | **Algemene regels** | **37** |
| Artikel 11 | Anti-dubbeltelregel | 37 |
| Artikel 12 | Algemene bouwregels | 38 |
| Artikel 13 | Algemene gebruiksregels | 39 |
| Artikel 14 | Algemene aanduidingsregels | 40 |
| Artikel 15 | Algemene afwijkingsregels | 41 |
| Artikel 16 | Overige regels | 42 |
| **Hoofdstuk4** | **Overgangs- en slotregels** | **43** |
| Artikel 17 | Overgangsrecht | 43 |
| Artikel 18 | Slotregel | 44 |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Klaprozenbuurt 2' met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2003BPGST-VG02 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 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

### 1.8 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

### 1.9 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders/ 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.

### 1.10 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

### 1.11 archeologische waarde

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

### 1.12 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

### 1.13 bebouwing

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

### 1.14 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.

### 1.15 Bed and breakfast

Het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij maximaal 40% van de oppervlakte van de woning voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en de woning geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

### 1.16 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, productiegebonden verkoop, opslag en/of transport. Per vestiging mag maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte. De kantoorruimte staat ten dienste van de hoofdfunctie.

### 1.17 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

### 1.18 bedrijfswoning

Een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk of wenselijk is.

### 1.19 beleidsregel grondwaterneutrale kelders

beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

**1.20 bestaande bebouwing of gebruik**

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.21 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

**1.22 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.23 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.

**1.24 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.

**1.25 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

**1.26 bodemverstoring**

Elke vorm van grondverzet.

**1.27 bouwen**

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

**1.28 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

**1.29 bouwlaag**

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

**1.30 bouwperceel**

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

**1.31 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

**1.32 bouwvlak**

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

**1.33 bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.34 bovengrondse bebouwing**

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

**1.35 commerciële sport**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten op het gebied van sport waaronder een sportschool, personal training en medische sportbegeleiding.

**1.36 consumentverzorgende dienstverlening**

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

**1.37 creatieve functie**

Een functie die in Bijlage 1 behorende bij deze regels is aangegeven.

**1.38 culturele voorzieningen**

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

**1.39 cultuurhistorischewaarde**

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds ( archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

**1.40 darkstore**

Opslagruimtes met consumentenartikelen, veelal dagelijkse goederen, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie, niet of slechts in zeer beperkte mate toegankelijk voor winkelend publiek.

### 1.41 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 en met uitzondering van supermarkten.

### 1.42 detailhandel in dagelijkse artikelen

dagelijkse artikelen omvatten levensmiddelen en persoonlijke verzorging (drogisterijen, parfumerie en apotheken), niet zijnde supermarkten.

### 1.43 detailhandel in niet-dagelijkse artikelen

alle niet-consumeerbare goederen èn artikelen voor de persoonlijke verzorging die verkocht worden aan niet-bedrijfsmatige gebruikers in branches zoals mode en luxe, vrije tijd, in en om het huis.

### 1.44 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, tuincentra, autobedrijven, wooninrichtingszaken, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

### 1.45 dove gevel

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

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

### 1.46 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

### 1.47 eigen terrein

een aaneengesloten stuk grond, niet zijnde het openbaar gebied, waarover de gebruiker kan beschikken en waarbij het kan gaan om meerdere kadastrale percelen.

### 1.48 flitsbezorgdiensten

bezorgdiensten van online bestelde consumentenproducten met de bedoeling deze binnen zeer korte termijn te bezorgen bij de besteller.

### 1.49 floorspace-index

De verhouding tussen grondoppervlak en brutovloeroppervlak.

### 1.50 gebouw

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

### 1.51 geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

### 1.52 geluidbelasting vanwege een industrieterrein

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen op een industrieterrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder

### 1.53 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### 1.54 geluidsgevoelige 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.

### 1.55 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.

### 1.56 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, 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 $dm^3$ per seconde per $m^2$ vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

**1.57 gevellijn**

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

**1.58 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.

**1.59 grondwaterneutraal bouwen**

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

**1.60 hogere waarde**

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

**1.61 hoofdgebouw**

Eén 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 belangrijkst is.

**1.62 horeca I**

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

**1.63 horeca II**

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccomodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

**1.64 horeca III**

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

**1.65 horeca IV**

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

**1.66 horeca V**

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

**1.67 incisie**

Verticale ruimte tussen twee gebouwen van ten minste 5 meter breed waarmee de beloopbare groene (dak)tuin binnen een bouwblok visueel aansluit op de openbare ruimte.

**1.68 kamerverhuur**

Het bedrijfsmatig aanbieden van woonverblijf aan meer dan één huishouden en aan meer dan vier personen.

**1.69 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 congres- en vergaderaccommodatie.

**1.70 kelder**

ondergronds (deel van een) gebouw, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, zoals bijv. bijzondere bouwlaag, souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

**1.71 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

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

**1.72 kwetsbare objecten**

Objecten als genoemd onder artikel 1 lid 1 onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen waaronder woningen, scholen en gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

**1.73 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

**1.74 maatschappelijke voorzieningen**

overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze, recreatieve voorzieningen en speel- en sportvoorzieningen, kinderdagverblijven en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen.

**1.75 minder zelfredzame personen**

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

- kinderen onder 12 jaar;
- zieken;

- bejaarden;
- gehandicapten.

**1.76 natuurlijke waarde**

De biotische en abiotische waarden van een gebied.

**1.77 nieuwe bebouwing**

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

**1.78 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 afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

**1.79 ondergrondse parkeervoorziening**

Parkeervoorziening gelegen onder peil.

**1.80 ontwikkelkader**

Nadere stedenbouwkundige uitwerking per bouwblok waarin onder meer, op basis van de stedenbouwkundig plan uit de investeringsnota, de bouwhoogtes en massa per blok worden vastgelegd.

**1.81 openbare ruimte**

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

**1.82 opslag**

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

**1.83 overig bouwwerk**

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

**1.84 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.

**1.85 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

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

**1.86 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Klaprozenbuurt 2'.

**1.87 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis**

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

**1.88 prostitutie**

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

**1.89 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

**1.90 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 vergelijke inrichtingen.

**1.91 short stay**

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

**1.92 smartshop**

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

**1.93 souterrain**

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend **peil/maaiveld** is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal <1,20 -1,50> meter boven het **peil/maaiveld** is gelegen.

**1.94 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.

**1.95 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.

**1.96 telefooninrichting / belhuis**

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

**1.97 terras**

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf 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.

**1.98 verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan.

**1.99 voorgevelrrooilijn**

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.

**1.100 vrijwaringszone**

De ruimte ter weerszijden van en boven een primaire of regionale waterkering die benodigd is voor een toekomstige versterking van de waterkering.

**1.101 waterkering**

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

**1.102 waterpeil**

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

**1.103 waterstaatkundige werken**

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

**1.104 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.

**1.105 wet**

Wet ruimtelijke ordening.

**1.106 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.

**1.107 woning**

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

**1.108 woonwagen**

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

**1.109 zakelijke dienstverlening**

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

**1.110 zone industrielawaai**

Zone rond een industrieterren als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 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.

### 2.2 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.

### 2.3 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.

### 2.4 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.

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk, met uitzondering van oppervlakte ten behoeve van loadingdocks en expeditiestraten.

### 2.6 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bovengrondse bouwlagen bij elkaar opgeteld, met uitzondering van halfverdiepte gebouwde parkeervoorzieningen.

### 2.7 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het gebouw of bouwwerk, geen gebouwzijnde, 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.

### 2.8 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

### 2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Gemengd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen, en daarbij behorende gronden en opstallen ten behoeve van bewoning, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis met inachtneming van het bepaalde in 3.4.1;
b. maatschappelijke voorzieningen met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2;
c. creatieve functie's met inachtneming van het bepaalde in 3.4.3;
d. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.4;
e. horeca I, horeca III en horeca IV, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.5;
f. detailhandel in dagelijkse artikelen, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.6
g. detailhandel in niet-dagelijkse artikelen, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7;
h. detailhandel in de vorm van supermarkten, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.8;
i. detailhandel in volumineuze goederen, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.9
j. consumentverzorgende dienstverlening, met in achtneming van het bepaalde in 3.4.10;
k. commerciële sport, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.11
l. zakelijke dienstverlening / kantoor, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.12;
m. parkeervoorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2.3 en 3.4.13;

met daarbij behorende

n. (dak)tuinen;
o. terrassen;
p. groenvoorzieningen;
q. speelvoorzieningen;
r. verkeersareaal;
s. geluidwerende voorzieningen;
t. nutsvoorzieningen;
u. ondergrondse infrastructuur.

### 3.2 Bouwregels

*3.2.1 Gebouwen*

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 uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
b. het brutovloeroppvlak (bvo) niet meer mag bedragen dan 154.620 m2;
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
d. voor zover het eerste nieuwe gebouw waarvoor op basis van dit bestemmingsplan vergunning is verleend een lagere bouwhoogte heeft dan op basis van deze planregels is toegestaan en/of een kleiner oppervlak heeft dan op basis van deze planregels is toegestaan, wordt de maatvoering van het nieuwe gebouw aangemerkt als de maximale bouwhoogte en/of de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meegerekend de bouwwerken die vergunningvrij zijn op basis van Bijlage II Bor, artikel 2 en 3;
e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' een oppervlak van ten minste 850 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin;
f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' een oppervlak van ten minste 2.250 m² wordt

ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin en ten minste 4 incisies worden gerealiseerd;
g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' een oppervlak van ten minste 2.700 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin en ten minste 3 incisies worden gerealiseerd;
h. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 4' een oppervlak van ten minste 4.500 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin en ten minste 3 incisies worden gerealiseerd;
i. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 5' een oppervlak van ten minste 1.900 m² wordt ingericht als tuin of als beloopbare groene daktuin en ten minste 1 incisie wordt gerealiseerd;
j. de hoogte van de eerste bouwlaag minimaal 4,5 meter bedraagt, met uitzondering ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 6' waar een minimale plinthoogte geldt van 6 meter en ter plaatse van de 'specifieke vorm van 'gemengd - 1' waar een minimum bouwhoogte geldt van 3 meter;
k. bouwlagen boven 23 meter ten minste 3 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevel van het gebouw.

*3.2.2 Bouwregels vanwege geluid*

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

a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' 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;
b. elke woonruimte dient te beschikken over ten minste één geluidsluwe zijde;
c. voor nieuwbouw geldt dat indien gedurende de periode dat de maatregelen zoals opgenomen in de akoestische rapporten zoals opgenomen in Bijlage 8, Bijlage 9 en Bijlage 10 nog niet zijn getroffen, in de feitelijke geluidsituatie in een woonruimte met gesloten ramen de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 33 dB.

*3.2.3 Gebouwde parkeervoorzieningen*

Voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

a. gebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend op eigen terrein toegestaan;
b. gebouwde parkeervoorzieningen zijn, behalve de in- en uitritten, niet zichtbaar vanaf openbaar gebied door afzoming met actieve functies;
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.

*3.2.4 Ondergrondse bouwlagen*

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

a. het is verboden onder bestaande en nieuwe gebouwen kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten;
b. uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

*3.3.1 Algemeen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid:

a. 3.2.1 sub b. waarbij het totaal brutovloeroppervlak met maximaal 10% mag toenemen mits deze toename geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor milieukwaliteit en het woon- en leefklimaat;
b. 3.2.1 sub c. ten behoeve van een zijwaardse verplaatsing van de op de verbeelding aangegeven hoogteaanduiding, mits;
    1. de maximale hoogte zoals aangegeven op de verbeelding ten hoogste 7 meter in zijwaardse richting verschuift;
    2. stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar;
    3. de afwijking niet ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
c. 3.2.1 sub c. ten behoeve van het overschrijden van de bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangeven mits:
    1. de overschrijding uitsluitend betrekking heeft op de delen van het bouwperceel waar een maximale bouwhoogte is toegestaan van 7 meter;
    2. de bouwhoogte na afwijking niet hoger is dan de hoogste bouwhoogte die op het zelfde bouwperceel is toegestaan, al dan niet na toepassing van het bepaalde in sub a.;
    3. stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar;
    4. de afwijking niet tot gevolg heeft dat er woningen worden gerealiseerd met onvoldoende woonkwaliteit (zoals weinig of geen toetreding van zonlicht en/of weinig of geen buitenruimte);
    5. de afwijking niet ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
    6. de afwijking niet ten koste gaat van het bepaalde in 3.2.1 sub e. t/m i.
d. 3.2.1 sub e. t/m i. ten behoeve van een andere oppervlaktemaat, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar en de afwijking niet tot gevolg heeft dat er woningen worden gerealiseerd met onvoldoende woonkwaliteit (zoals weinig of geen toetreding van zonlicht en/of weinig of geen buitenruimte);
e. 3.2.1 sub j. voor een lagere bouwhoogte van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar en de lagere bouwhoogte niet ten koste gaat van de gebruiksmogelijkheden van niet-woonfuncties;
f. 3.2.1 sub k. mits stedenbouwkundig en akoestisch aanvaardbaar.

*3.3.2 Geluid*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor:

a. het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel te realiseren indien is aangetoond dat op de betreffende gevel de voorkeursgrenswaarden Wet geluidhinder, de verleende hogere waarden danwel de standaardgrenswaarde Activiteitenbesluit niet worden overschreden;
b. het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een geluidsluwe zijde te realiseren indien het realiseren van een geluidsluwe zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

*3.3.3 Ondergrondse bouwlagen*

a. burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 3.2.4 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
    1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat burgemeester en wethouders de aanvraag toetsen aan de beleidsregels "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
    2. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond

dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutrale kelders.

b. burgemeester en wethouders kunnen op basis van de toetsing aan de beleidsregels voor grondwaterneutrale kelders of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutrae kelders;
c. als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het college bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in sub a. tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
d. indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

### *3.4.1 Wonen*

Voor de in 3.1 onder a. genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. wonen is niet toegestaan in de eerste bouwlaag, met uitzondering van de toegangen en bergingen van woningen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. is wonen op alle verdiepingen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1.613;
d. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlak mag worden gebruikt met een maximum van 50 m².

### *3.4.2 Maatschappelijke voorzieningen*

Voor maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:

a. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 6.500 m² waarbij 3.850 m² is bedoeld voor een school voor basisonderwijs inclusief kinderopvang;
b. de school voor basisonderwijs, inclusief kinderopvang, is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs'.

### *3.4.3 Creatieve functies*

Voor creatieve functie's gelden de volgende regels:

a. creatieve functies zijn uitsluitend toegestaan vanaf de eerste bouwlaag;
b. ten hoogste 70% van het brutovloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van bij de betreffende functie behorende kantoorruimte.
c. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m2.

### *3.4.4 Bedrijven*

Voor de nieuwvestiging van bedrijven gelden de volgende regels:

a. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
b. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover de bedrijven vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. ter plaatse van het adres Slijperweg 15 is een bedrijf toegestaan dat zich richt op reparatie, onderhouden en verkoop van elektrische en mechanische aandrijvingen;
d. als gevolg van het uitoefenen van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande activiteit mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bedrijfsvoering van de dan reeds bestaande dan wel op basis van een verleende vergunning toegestane activiteiten en functies. Activiteiten in het kader van

de bouw en aanleg zijn hiervan uitgezonderd;
e. als gevolg van het uitoefenen van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande activiteit mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de dan reeds bestaande dan wel op basis van een verleende vergunning toegestane woningen. Activiteiten in het kader van de bouw en aanleg zijn hiervan uitgezonderd.

*3.4.5 Horeca*

Voor horeca gelden de volgende regels:

a. horeca is uitsluitend toegestaan in de categorieën horeca I (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca 1), horeca III en horeca IV;
b. horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'horeca' en 'horeca van categorie 1';
c. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 750 m2.

*3.4.6 Detailhandel in dagelijkse goederen*

Voor detailhandel in dagelijkse artikelen gelden de volgende regels:

a. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 700 m2, met een maximum van 200 m2 per vestiging.

*3.4.7 Detailhandel in niet-dagelijkse goederen*

Voor detailhandel in niet-dagelijkse artikelen gelden de volgende regels:

a. detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 2.000 m2.

*3.4.8 Supermarkt*

Voor supermarkt(en) gelden de volgende regels:

a. supermarkten zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
b. er zijn maximaal twee supermarkten toegestaan waarbij per supermarkt een maximum brutovloeroppervlak van 1.650 m2 geldt;
c. het bruto vloeroppervlak van de twee supermarkten tezamen mag niet meer bedragen dan 3.300 m2.

*3.4.9 Detailhandel in volumineuze goederen*

Voor detailhandel in volumineuze goederen gelden de volgende regels:

a. detailhandel in volumineuze goederen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 5';
b. het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 1.000 m2.

*3.4.10 Consumentverzorgende dienstverlening*

Voor consumentverzorgende dienstverlening gelden de volgende regels:

a. consumentverzorgende dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4';
b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 1.400 m2.

*3.4.11 Commerciële sport*

Voor commerciële sport gelden de volgende regels:

a. commerciële sport is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 6';
b. het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 500 m2.

*3.4.12 Zakelijke dienstverlening*

Voor kantoor / zakelijke dienstverlening gelden de volgende regels:

a. kantoor / zakelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan vanaf de eerste bouwlaag;
b. het bruto vloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 600 m2.

*3.4.13 Parkeren, laden en lossen*

a. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht voor het op eigen terrein parkeren van auto's overeenkomstig het vigerende parkeerbeleid;
b. een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen en/of voor het veranderen van het gebruik van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt aangetoond dat in voldoende mate ruimte wordt aangebracht op eigen terrein voor het parkeren van fietsen en scooters overeenkomstig het vigerende fiets- en scooterparkeerbeleid;
c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort;
d. ruimte voor het parkeren van auto's, scooters en fietsen en voor het laden of lossen van goederen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte krachtens dit artikel is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

*3.4.14 Strijdig gebruik*

Strijdig gebruik is in ieder geval het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:

a. een telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, casino, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, growshop of partycentrum; flitsbezorgdiensten en darkstores;
b. een inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevinsrecht;
c. een inrichting en bedrijf als bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
d. short stay;
e. opslaan, storten of bergen van materialen, voorwerpen en producten op gronden buiten het bouwvlak;
f. het gebruik van gronden buiten de bouwvlakken voor andere doeleinden dan verkeer, groen, water en andere openbaar toegankelijke voorzieningen.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in:

a. 3.4.1 onder a. en b. voor het toestaan van woningen op de begane grond buiten de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1';
b. 3.4.1 onder c. en toestaan dat het aantal woningen met maximaal 10% mag worden verhoogd, met dien verstande dat uit een akoestisch onderzoek blijkt, dat voldaan kan worden aan de geldende grenswaarden of een verleend hogere waarden-besluit;

c. 3.4.4 onder a. voor bedrijven op een andere plek dan door middel van de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding is aangegeven, mits dit niet ten koste gaat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
d. 3.4.4 onder b. voor het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie is toegestaan die:
    1. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
    2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
e. 3.4.5 onder b. voor horeca op een andere plek dan door middel van de aanduiding 'horeca' op de verbeelding is aangegeven, mits de totale hoeveelheid bvo horeca niet toeneemt en mits de verplaatsing niet ten koste gaat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
f. 3.4.6 onder a. voor detailhandel in dagelijkse goederen op een andere plek dan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' op de verbeelding is aangegeven, mits de totale hoeveelheid bvo detailhandel in dagelijkse goederen niet toeneemt en de verplaatsing niet ten koste gaat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
g. 3.4.6 onder b. voor een groter oppervlak per vestiging, mits de totale hoeveelheid bvo detailhandel in dagelijkse goederen niet toeneemt en dit niet ten koste gaat van de diversiteit van het winkelaanbod binnen de Klaprozenbuurt;
h. 3.4.7 onder a. voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen op een andere plek dan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' op de verbeelding is aangegeven, mits de totale hoeveelheid bvo detailhandel in niet-dagelijkse goederen niet toeneemt en de verplaatsing niet ten koste gaat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
i. 3.4.10 onder a. voor consumentverzorgende dienstverlening op een andere plek dan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4' is aangegeven op de verbeelding, mits de totale hoeveelheid bvo consumentverzorgende dienstverlening niet toeneemt.
j. 3.4.13 onder d. voor een alternatieve oplossing voor laden en lossen, mits de (stedenbouwkundige) aanvaardbaarheid van de alternatieve oplossing wordt aangetoond door middel van een een bevoorradingsplan.

### 3.6 Nadere eisen

a. Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor bouwwerken met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het bevoegd gezag van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een wind(tunnel)onderzoek aan hem te overleggen.
b. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften te stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder dan wel ter verbetering van de verkeersveiligheid en het garanderen van de doorstroming van verkeer. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hem te overleggen.
c. Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio Amsterdam) daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

# Artikel 4 Groen

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen;
b. parken;
c. groenvoorzieningen;
d. extensief dagrecreatief gebruik;
e. openbare ruimte;
f. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

g. voet- en fietspaden;
h. straatmeubilair;
i. speelvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

a. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen van 6 meter;
b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

# Artikel 5 Verkeer

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. straten en wegen;
b. voet- en fietspaden;
c. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
d. verkooppunt voor motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
e. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende

f. taluds;
g. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
h. geluid- en luchtschermen;
i. waterlopen;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. straatmeublair;
l. ondergrondse afvalcontainers;
m. ondergrondse infrastructuur;
n. nutsvoorzieningen;
o. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. maximale bouwhoogte van reclamezuilen: 3 meter;
b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

# Artikel 6 Leiding - Gas

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding waarbij voor de bescherming en het beheer van de leiding een belemmerende strook van 4 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding in acht moet worden genomen;

a. De bestemming 'Leiding - Gas ' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald;
b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10
    4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 8
    5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 9.

## 6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald geldt op of in de in lid 6.1 genoemde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits er geen kwetsbare objecten worden toegelaten kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingexploitant.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- het wijzigen van gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

### *6.5.1 Algemeen*

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van ter plaatse van de in lid 6.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het oprichten van enig bouwwerk;
b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het anderszins indringen van voorwerpen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;

f. het vellen of rooien van houtgewas;
g. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen.

*6.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. betrekking hebben op graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*6.5.3 Omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

*6.5.4 Voorwaarden*

Alvorens omtrent het verlenen van een vergunning zoals bedoeld in artikel 6.5.1 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder(s) omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

### 6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse de leiding niet meer aanwezig is dan wel verlegd wordt;
b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze leiding;
c. alvorens deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten vraagt de gemeente de leidingbeheerder om schriftelijk advies.

# Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een ondergrondse 150 kv hoogspanningsverbinding waarbij voor de bescherming en het beheer van de verbinding een belemmerende strook van 3 meter ter weerszijde van de hartlijn van de leiding in acht moet worden genomen;

a. De bestemming 'Leiding - Hoogspanning' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald;
b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
   1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6
   2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
   3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
   4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 8
   5. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

## 7.2 Bouwregels

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

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

### *7.3.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden);
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, anders dan ten behoeve van leidingen;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### *7.3.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### *7.3.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, gevaar opleveren voor de ondergrondse leidingen of het goed functioneren daarvan.

### *7.3.4 Advies*

Alvorens vergunning te verlenen wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de beheerder van de hoogspanningsleiding, aan de hand waarvan zij desgewenst voorwaarden kunnen verbinden aan de vergunning, ter bescherming van het belang van de hoogspanningsleiding.

## Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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 1 is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen;
c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6;
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
    4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 8;
    5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 9.

### 8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend 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 8.1 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 $m^2$ of een kleinere diepte dan 0,50 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.

### 8.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 8.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 aanwezig zijn.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 8.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
2. het aanbrengen van drainage;
3. het aanleggen en verbreden van wateren;
4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 8.1 niet onevenredig schaden.
d. 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 de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of een diepte van minder dan 0,50 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.

# Artikel 9 Waarde - Cultuurhistorie

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.
b. De bestemming Waarde - Cultuurhistorie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
    4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 8;
    5. in de vijfde plaats de bepalingen van artikel 9.

## 9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen. De volgende te beschermen waarden dienen in acht genomen te worden:

a. de typerende lintbebouwingstructuur met enkele verbindingen naar het benedendijkse land;
b. het groene en waterrijke karakter dat gedragen wordt door het zicht op de water- en groenpartijen;
c. hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden;
d. het tracé en het profiel van de dijk.

## 9.3 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

a. de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van hoofd- en bijgebouwen;
b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;
c. de gevelindeling van hoofdgebouwen.

## 9.4 Nadere eisen

Ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waarden kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

a. de situering en afmetingen van hoofd- en bijgebouwen en drijvende bouwwerken;
b. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen.

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

### *9.5.1 Algemeen*

Het is verboden op of in de in lid 9.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de in lid 9.1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- het oprichten van enig bouwwerk;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- het uitvoeren van baggerwerkzaamheden;

- het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- werkzaamheden die de walkant kunnen beschadigen;
- overige werkzaamheden die de bestaande waterstructuur negatief beïnvloeden;
- het veranderen van het tracé en het profiel van de Waterlandse Zeedijk.

*9.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

*9.5.3 Omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de cultuurhistorische waarden.

*9.5.4 Voorwaarden*

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de afdeling Monumenten en Archeologie van de gemeente omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de cultuurhistorische waarden niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele aantasting van de waarden.

# Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6;
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 7;
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
    4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 8;
    5. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

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

a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
b. trappenhuizen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;
c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 1 meter afstand van de gevel. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;
d. dakterrassen, dakranden, hekwerken en balustrades, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,20 meter. De maximale bouwhoogte in verband met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol moet te allen tijde in acht worden genomen;
e. balkons, mits de overschrijding van de bebouwingsgrens niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

## Artikel 13 Algemene gebruiksregels

### 13.1 Algemeen gebruiksverbod

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

### 13.2 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 13.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming c.q. aanduiding en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

## Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

### 14.1 Overige zone - 1

Binnen de gronden met de aanduiding 'Overige zone - 1' geldt dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat:

a. de geluidbelasting op de gevel van een gebouw waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd, of op de grens van een geluidgevoelig terrein, maximaal bedraagt:
   1. 60 dB(A) voor onderwijsgebouwen;
   2. 55 dB (A) voor overige objecten waarin een gevoelige activiteit is of wordt gevestigd.
b. de geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige objecten niet meer bedraagt dan 2 ouE/m3 als 99,9-percentiel;
c. het bepaalde onder a. en b. geldt niet als de ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' gevestigde bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd of als uit eerder onderzoek is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten geen onevenredige milieu-effecten hebben ter plaatse van de beoogde nieuwbouw.

## Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

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

a. gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
b. geringe afwijkingen zijn toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
c. 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;
d. 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;
e. 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;
f. 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 16 Overige regels

## 16.1 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan:

a. bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kunnen burgemeester en wethouders van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen;
b. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is;
c. de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting daarvan op omliggende woningen van ongebouwde terrassen in de openbare ruimte met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 17 Overgangsrecht

### 17.1 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.

### 17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Klaprozenbuurt 2.

De volledige naam is de aanhaaltitel.