

Conceptversie regels ontwerpbestemmingsplan Kromhout,
Hamerkwartier 5 oktober 2023

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kromhout, Hamerkwartier met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2305BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan:

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 Aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding;

1.6 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.

1.7 ambacht

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen;

1.8 archeologisch monument:

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.9 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.

1.10 archeologisch rapport

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;

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde:

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

1.13 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;

1.14 bebouwing:

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

1.15 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;

1.16 bed and breakfast:

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

1.17 beeldbepalend gebouw

Beeldbepalende gebouwen vormen een beeldondersteunende waarde in relatie tot karakteristieke gevelwanden. Deze gebouwen en objecten dragen bij aan de ruimtelijk betekenis en identiteit van het gebied;

1.18 beleidsregel

De laatst vastgestelde versie van de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam welke voor het eerst zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waarin bouwaanvragen voor kelders worden getoetst;

1.19 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet;

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwlaag:

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

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 buurtkamer

Ontmoetingsruimte voor de buurt gericht op samenzijn en de activering van ontwikkeling;

1.29 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.30 culturele voorzieningen:

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

1.31 darkstore

Vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een (opslag)ruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaaloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. De bezorging van op locatie bereide maaltijden valt niet onder deze vorm van bedrijfsvoering;

1.32 detailhandel:

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

1.33 deklaag

De bovenste bodemlaag die in de laatste circa 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw;

1.34 dienstverlening:

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

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

1.35 dove gevel

Een bouwkundige constructie waarin,

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

1.36 eerste bouwlaag

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil;

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidsbelasting 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;

1.39 geluidsbelasting 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;

1.40 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;

1.41 geluidsluwe gevel

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;

1.42 gevellijn

De grens van het bestemmingsvlak;

1.43 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:

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

1.44 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;

1.45 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;

1.46 horeca I

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

1.47 horeca III

Café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken functies;

1.48 horeca IV

Restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken functies;

1.49 huishouden

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

1.50 hybride bedrijf

Een bedrijf in de maakindustrie en/of in de logistiek waarbij wordt gewerkt aan het fabriceren, reparatie/onderhoud, op en overslag van producten en goederen en waarbij ten hoogste 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor;

1.51 industrie

Het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;

1.52 industrieterrein

Terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

1.53 inhangvloer

Een grotendeels kolomvrije vloer die in ieder geval niet meer dan 50% van de footprint beslaat;

1.54 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen of een combinatie tussen bedrijf en kleinschalig kantoor, waarbinnen creatieve en vormgevende processen kunnen plaatsvinden, producten worden bedacht, ontworpen en gecreëerd en waarbij meer dan 50% van de werkvloer is ingericht als kantoor, daaronder tevens begrepen vergaderaccommodatie;

1.55 kelder

Ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrains, kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.56 maakindustrie

Bedrijven waaronder hybride bedrijven, creatieve en productieve bedrijven;

1.57 maatschappelijke voorziening

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

1.58 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie waarbij maximaal 20% van de bruto vloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit winkelruimte, tot een maximum van 50 m²;

1.59 ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan de hoofdfunctie is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie, waarbij maximaal 20% van het brutovloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit horecaruimte, tot een maximum van 50 m²;

1.60 onzelfstandige woonruimte

Woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

1.61 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.bij kelders:

1. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt;

c.in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;

1.62 perceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.63 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Kromhout, Hamerkwartier'

1.64 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.65 productieve bedrijvigheid

Een bedrijf in de maakindustrie en/of in de logistiek waarbij wordt gewerkt aan het fabriceren, reparatie/onderhoud, op en overslag van producten en goederen en waarbij ten hoogste 30% van de werkvloer is ingericht als kantoor;

1.66 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan;

1.67 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van ten minste één week en maximaal zes maanden;

1.68 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;

1.69 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.

1.70 terrassen

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van een horecabedrijf waar zitgelegenheid wordt geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie ter plaatse worden verstrekt;

1.71 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan “Kromhout, Hamerkwartier” bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.N2305BPGST;

1.72 verblijfsrecreatie

Het houden van recreatief nachtverblijf, niet zijnde een hotel, een pension of een woning anders dan een vakantiehuis, verblijf bij een volkstuin en een tent of caravan;

1.73 verkoopvloeroppervlakte

De verkoopruimte van voor het publiek toegankelijke winkelruimten;

1.74 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;

1.75 woonruimte

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

1.76 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;

1.77 zone industrielawaai

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.6 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woonruimte;
- b. Hybride bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen;
- c. Productieve bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 in de Staat van Inrichtingen;
- d. Kantoren;
- e. Horeca in categorie I, III en IV;
- f. Maatschappelijke voorzieningen;
- g. Sportvoorzieningen;
- h. Culturele voorzieningen;
- i. Consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- j. Een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “supermarkt”;
- k. In afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de gronden met de aanduiding “specifieke vorm van gemengd-2”, woonruimte uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding “wonen”;
- l. Verkeersfuncties in de vorm van een passage voor voetgangers.

met de daarbij behorende:

- m. ondergeschikte detailhandel;
- n. ondergeschikte horeca;
- o. fietsparkeervoorzieningen;
- p. gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ondergronds tot 2 bouwlagen onder het maaiveld en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage”, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2;
- q. in- en uitritten;
- r. water en waterberging;

- s. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. in pandige nutsvoorzieningen;
- u. afvalinzamelingssystemen;
- v. voorzieningen ten behoeve van energieopwekking en energieopslag;
- w. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- x. (dak)tuinen en erven;
- y. groenvoorzieningen;
- z. speelvoorzieningen;
- aa. bergingen en andere nevenruimten;
- bb. laad- en losvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven maximale bouwhoogte;
- c. In afwijking van artikel 3.2.2 onder b geldt ter plaatse van "specifieke vorm van Gemengd-5" de bestaande bouw- en goothoogte;
- d. voor hoogbouwaccenten tussen de 21 en 50 geldt een maximum bvo per bouwlaag van 600 m²;
- e. voor hoogbouwaccenten boven de 50 meter geldt vanaf 21 meter een maximum bvo per bouwlaag van 500 m²;
- f. in afwijking van artikel 3.2.2 onder d en e geldt ter plaatse van de aanduiding "Specifieke vorm van gemengd - 2" en de aanduiding "Specifieke vorm van gemengd - 5" geen maximum bvo per bouwlaag;
- g. de plint van gebouwen, entrees en foyers van woongebouwen daaronder begrepen, heeft een minimale bouwhoogte van 8 meter;
- h. in de plint is één bouwlaag, een gedeeltelijke inhangvloer daaronder begrepen, toegestaan.
- i. in afwijking van artikel 3.2.2 onder g, heeft de plint ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" de bouwhoogte van de bestaande bebouwing zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan

- j. in afwijking van artikel 3.2.2. onder h, zijn in de plint twee bouwlagen toegestaan voor woonruimte;
- k. voor gebouwen voor de functies als genoemd onder 3.1 onder b en c geldt:
 - 1. dat deze gebouwen aan de straatzijde voorzien zijn van een hoge pui met overhedeuren hoger dan 4 meter;
 - 2. dat met uitzondering van gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2" een grotendeels kolomvrije vloer is toegestaan met een mogelijke inhangvloer die in ieder geval niet meer dan 50% van de footprint beslaat;
 - 3. dat het gebouw grotendeels niet wordt doorsneden door constructies of entrees en stijpunten voor bovengelegen gebouwen.

l. voor gebouwen voor de functie als genoemd onder 3.1. onder g geldt dat een kolomvrije vloer is toegestaan;

m. bebouwing ten behoeve van de functieaanduiding "Wonen" is uitsluitend vanaf 15,6 meter toegestaan, met uitzondering van de stijpunten en draagconstructies;

n. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van parkeergarages, inclusief de ondergrondse stalling van fietsen, bergingen en technische ruimtes, waarbij maximaal tot twee bouwlagen onder maaiveld gebouwd mag worden en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.;

o. in- en uitritten tot parkeervoorzieningen voor auto's mogen uitsluitend gesitueerd worden aan het Gedempt Hamerkanaal;

p. de gevel van de gebouwen is ter plaatse van de plint gesitueerd op de grens van het bestemmingsvlak en is aaneengesloten;

q. met uitzondering van gebouwen waar uitsluitend woonfuncties zijn toegestaan, zijn gebouwen voorzien van inpandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gf(t)-afval;

r. technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken);

s. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-5" dient de bestaande hoofdvorm en de positie te worden gehandhaafd, ter plaatse van de aanduiding "Wonen" is een overbouw toegestaan;

t. Met uitzondering van constructieve elementen en stijpunten ten behoeve van de bebouwing die vanaf 15,6 meter is toegestaan, dienen de gronden ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" tot een hoogte van 15,6 meter onbebouwd te blijven;

u. gebouwen met een bouwhoogte van 21 meter of hoger, worden voorzien van een setback van minimaal 2,5 meter aan de buitenzijde van de bouwvlakken, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -2";

v. voor het bouwen van geluidgevoelige functies of gebouwen geldt dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, uitsluitend mogen worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van ten minste één geluidsluwe gevel.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *specifieke vorm van gemengd-1*

Ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd-1” gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan: woonruimte, hybride bedrijven, productieve bedrijven, sportvoorzieningen in de vorm van een sporthal en maatschappelijke voorzieningen;
- b. Maatschappelijke voorzieningen zijn ter plaatse uitsluitend toegestaan in de vorm van een onderwijsvoorziening **en een buurtkamer**;
- c. De oppervlakte van de ter plaatse toegelaten functies tezamen bedraagt niet meer dan **15.700** m² bvo.

3.3.2 *specifieke vorm van gemengd-2*

Ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd-2” gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan: woonruimte, hybride bedrijven, productieve bedrijven, kantoorruimte, dienstverlening, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen in de vorm van een sporthal en horeca I, III en IV **en verkeer**;
- b. Dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de vorm van consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening;
- c. Maatschappelijke voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een onderwijsvoorziening en een buurtkamer;
- d. Sportvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een sporthal;
- e. Op de eerste bouwlaag zijn maximaal twee units kantoorruimte van elk maximaal 125 m² bvo per unit toegestaan;
- f. Consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening zijn enkel uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag;
- g. De oppervlakte van een horecafunctie bedraagt maximaal 1.000 m² bvo per unit;
- h. De oppervlakte van de ter plaatse toegelaten functies bedraagt niet meer dan 28.500 m² bvo gezamenlijk.

i. Woonruimte is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding “wonen” en ter plaatse van de functieaanduiding “wonen” is uitsluitend vanaf een bouwhoogte van 15,6 meter de functie “woonruimte” toegestaan.

j. Ter plaatse van de functieaanduiding “verkeer” zijn binnen een oppervlakte van 1.000 m² bvo uitsluitend verkeersfuncties in de vorm van een openbaar toegankelijke noord/zuid- en oost/west-passage, met een minimale breedte van 8 meter voor voetgangers toegestaan.

3.3.3 *Specifieke vorm van gemengd - 3*

Ter plaatse van de functieaanduiding “specifieke vorm van gemengd-3” gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan: een supermarkt, horeca I en IV, woonruimte;
- b. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding “supermarkt”;
- c. De supermarkt en de horecafuncties zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag toegestaan.
- d. De oppervlakte van de supermarkt bedraagt maximaal 2.800 m² bvo;
- e. De oppervlakte van de horecafunctie bedraagt maximaal 160 m² bvo;
- f. De gezamenlijke oppervlakte van de supermarkt en de horecafunctie bedraagt maximaal 2.800 m² bvo.
- g. De oppervlakte van de ter plaatse toegelaten functies tezamen bedraagt niet meer dan 23.500 m² bvo.

3.3.4 *specifieke vorm van gemengd - 4*

Ter plaatse van de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd-4" gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan: woonruimte, hybride bedrijven en productieve bedrijven.
- b. De oppervlakte van de ter plaatse toegelaten functies tezamen bedraagt niet meer dan 14.800 m² bvo.

3.3.5 *specifieke vorm van gemengd - 5*

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd-5' gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend de volgende functies zijn toegestaan: horeca III en IV.
- b. De oppervlakte van de ter plaatse toegelaten functies tezamen bedraagt niet meer dan 500 m² bvo.

3.3.6 *Totale vierkante meters aan gebruiksfuncties*

Onverminderd het gestelde in de artikelen 3.3.1 t/m 3.3.5 bedraagt de brutovloeroppervlakte voor:

- a. woonruimte, als bedoeld in artikel 3.1 onder a, binnen de gehele bestemming "Gemengd" niet meer dan 53.700 m²;
- b. hybride bedrijven en productieve bedrijven, als bedoeld in artikel 3.1 onder b en c, binnen de gehele bestemming "Gemengd", niet meer dan 5.200 m² voor deze functies tezamen;
- c. kantoorruimte, als bedoeld in artikel 3.1 onder d, binnen de gehele bestemming "Gemengd", niet meer dan 3.900 m²;
- d. horeca, als bedoeld in artikel 3.1 onder e, niet meer dan 1.900 m²;
- e. maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 3.1 onder f, in de vorm van onderwijsvoorzieningen, niet meer dan 7.800 m²;
- f. maatschappelijke voorzieningen, als bedoeld in artikel 3.1 onder f, in de vorm van de buurtkamer, niet meer dan 120 m² bvo;
- g. sportvoorzieningen in de vorm van een sporthal, als bedoeld in artikel 3.1 onder g, niet meer dan 3.400 m²;
- h. culturele voorzieningen, als bedoeld in artikel 3.1 onder h, niet meer dan 1.500 m²;
- i. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening, als bedoeld in artikel 3.1 onder i, niet meer dan 350 m²;
- j. een supermarkt, als bedoeld in artikel 3.1 onder j, maximaal 2.800 m²;
- k. verkeersfuncties in de vorm van een passage voor voetgangers, minimaal 1.000 m².
- l. het gehele programma binnen de bestemming "Gemengd" niet meer dan 83.020.

3.3.7 *strijdig gebruik*

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing voor;

- a. verblijfsrecreatie;
- b. bevi-bedrijven;
- c. inrichtingen en bedrijven zoals opgenomen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e. niet-inpandige of bovengrondse afvalinzamelingssystemen;
- f. bed & breakfast en shortstay;
- g. nieuwe activiteiten als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden.

3.4 voorwaardelijke verplichtingen

3.4.1 Gebouwen

- a. In verband met het bereiken en het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving én een goede omgevingskwaliteiten, mag een gebouw zoals bedoeld in artikel 3.2.2 enkel gebouwd worden indien voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
1. Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 20 meter dient in het kader van de omgevingsvergunning door de aanvrager een windhinderonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van windhinder op de gebouwen (gevels, daktuinen) en in de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
 2. Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 20 meter dient in het kader van de omgevingsvergunning door de aanvrager een bezonningsonderzoek te worden overgelegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de mogelijke gevolgen van bezonning van de bebouwing (gevels, daktuinen) en van de omgeving van het gebouw en de eventueel daaruit voortvloeiende te nemen maatregelen en/of aan te leggen voorzieningen.
 3. Voor het bouwen van een gebouw met een hoogte van meer dan 30 meter dient in het kader van de omgevingsvergunning door de aanvrager een studie naar de landschappelijke inpassing te worden overlegd. Dit onderzoek moet inzicht bieden in de effecten van de zichtbaarheid van de bebouwing vanuit de relevante gezichtspunten zoals ook in de Hoogbouweffectrapportage (HER) bij het Investeringsbesluit Hamerkwartier aangegeven.
 4. De bebouwing wordt voorzien van een inpandige collectieve fietsenberging. Voor de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-1', 'specifieke vorm van gemengd-3' en 'specifieke vorm van gemengd-4' geldt dat de collectieve fietsenberging direct gekoppeld is aan de collectieve entree/foyer van de woongebouwen. Hierbij dient voldaan te worden aan artikel 12 van onderhavig bestemmingsplan.
 5. De aanvrager dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een plan te overleggen waarin de bebouwing voorzien is van:
 - a. een handmatig te bedienen mechanisch ventilatiesysteem, waarover in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen advies van de Brandweer is ingewonnen. Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.
 6. Het gebouw voldoet aan de volgende uitgangspunten:
 - a. zonnepanelen dienen geïntegreerd te worden aan het gebouw of op het dak;
 - b. een aansluiting op aardgas is niet mogelijk, zo ook niet conventionele koel- of verwarmingsinstallaties (zoals HR-ketels, elektrische boilers of airco's);
 - c. bij het ontwerpen van het bodemenergiesysteem dient rekening gehouden te worden met de spelregels zoals vastgelegd in het Bodemenergie rapport Hamerkwartier (vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 16 februari 2022, zie bijlage 1 bij de regels) van IF-technologie;
 - d. de ontwikkeling heeft een MPG <0,7;
 - e. er mag geen gebruik worden gemaakt van toxische bouwmaterialen;
 - f. het hout dat gebruikt wordt in het gebouw moet aantoonbaar voldoen aan de beginselen van duurzaam bosbeheer (FSC keurmerk of vergelijkbaar);
 - g. er dienen faciliteiten op de kavels aanwezig te zijn, zodat bewoners hun afval kunnen scheiden in verschillende fracties (glas, papier, PMD (plastic, blik/metaal en drankenkarton) en textiel);
 - h. het oppervlak van het perceel dient voor 40% uit groen te bestaan. Het groen wordt ofwel op daken of aan gevels gerealiseerd. Voor groen aan de gevel geldt dat deze geworteld is in het maaiveld. Voor groen op daken geldt een minimale substraat dikte van 10 cm, met dien verstande dat in aanvulling daarop geldt dat als het groen op dak wordt gerealiseerd dit voorzien moet worden van voldoende gronddekking.
 - i. er worden geen kruipruimtes gerealiseerd;

j. opgevangen hemelwater dient hergebruikt te worden voor de bevoeiing van de groenvoorzieningen op de kavel.

3.4.2 *Woonruimte specifieke vorm van gemengd 2 en 4*

1. Woonruimte, als bedoeld in artikel 3.1 onder a, mag gebouwd worden op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-2", mits ten minste 1.500 m² bvo van deze gronden gebouwd wordt, in gebruik genomen wordt als en behouden wordt ten behoeve van productieve bedrijvigheid of hybride bedrijvigheid.

2. Woonruimte, als bedoeld in artikel 3.1 onder a, mag gebouwd worden op de gronden met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd-4", mits ten minste 2.500 m² bvo van deze gronden gebouwd wordt, in gebruik genomen wordt als en behouden wordt ten behoeve van productieve bedrijvigheid of hybride bedrijvigheid.

3.4.3 *Beeldbepalende gebouwen en objecten*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd -5" mag alleen worden gebouwd wanneer een cultuurhistorische verkenning aan het bevoegd gezag is overhandigd waaruit blijkt dat met de beoogde wijzigingen de beeldbepalende elementen niet onevenredig worden aangetast.

3.5 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige windhinder en/of windgevaar nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter ter voorkoming of beperking van windhinder indien het in artikel 3.4.1 onder 1 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
- b. Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige schaduwwerking nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 20 meter ter voorkoming of beperking van schaduwhinder indien het in artikel 3.4.1 onder 2 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
- c. Het bevoegd gezag kan ter voorkoming van onevenredige nadelige effecten nadere eisen stellen met betrekking tot de exacte plaatsing en vormgeving van gebouwen met een hoogte van meer dan 30 meter ter voorkoming of beperking van de zichtbaarheid indien het in artikel 3.4.1, onder 3 bedoelde onderzoek daartoe aanleiding geeft.
- d. Voor bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen 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.
- e. Voor bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen 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.
- f. Voor het aantal te realiseren stallingsplaatsen voor fietsen en scooters en de situering en toegankelijkheid daarvan in gebouwen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen om een optimale kwaliteit en toegankelijkheid te verkrijgen.
- g. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen met betrekking tot de situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting van ongebouwde terrassen op omliggende woningen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- h. In aanvulling op de bouwregels van artikel 3.2 kan het bevoegd gezag voor een school nadere eisen stellen ten aanzien de inrichting van het terrein alsmede eventueel aanvullend te treffen maatregelen, ten behoeve van de milieusituatie.

3.6 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen voor:

- a. het toestaan van balkons buiten het bouwvlak, in afwijking van artikel 3.2.2 onder a, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- b. Het in afwijking van artikel 3.2.2 onder b, voor zover het betreft de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogte van 45 en 60 meter, toestaan van een maximale bouwhoogte van respectievelijk 50 en 70 meter, indien is aangetoond dat een hogere bouwhoogte dan op de verbeelding is aangegeven in overeenstemming is met de beoogde stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, overeenkomstig paragraaf Toren/hoogbouw van deel 3 van het Investeringsbesluit Hamerkwartier (bijlage 2 bij de regels).
- c. het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder g. Hierbij kan het bevoegd gezag een lagere plint toestaan mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

d. het in afwijking van artikel 3.2.2 onder j in de plint toestaan van maximaal 3 bouwlagen ten behoeve van woonruimte, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-3' en 'specifieke vorm van gemengd-4'.

e. het toelaten van constructies voor delen van de bedrijfsvloer in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder k sub 2 en 3, indien dit om technische overwegingen noodzakelijk is, en het flexibele gebruik van de bedrijfsruimten, het realiseren en het gebruik van groene daken niet onevenredig schaadt.

f. het toelaten van gevelbebouwing achter de gevellijn zoals bedoeld in artikel 3.2.2 onder p, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard;

g. het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder r, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

h. het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder v ten behoeve van het toestaan van een geluidsluwe gevel met een geluidsniveau van 3dB(A) hoger dan de voorkeursgrenswaarde, indien:

1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat het voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, ondanks technische maatregelen, niet doelmatig is, dan wel onwenselijk om stedenbouwkundige en architectonische redenen;

2. slaapkamers worden gesitueerd aan de meest geluidsluwe kant van de woning;

3. extra geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

i. het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder u, mits geen sprake is van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

j. bij het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bepaalde onder sub a, b, c, d, e, f, g, h en i wordt advies gevraagd aan het supervisieteam Hamerkwartier, waarbij toetsing plaatsvindt aan de investeringsnota Hamerkwartier.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Groenvoorzieningen;
- b. Fiets- en voetpaden;
- c. Ontsluitingswegen voor gebouwen;
- d. In-en uitritten;
- e. Laad- en losplekken;
- f. Fietsparkeervoorzieningen;
- g. Ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “parkeergarage”;
- h. Speelvoorzieningen;
- i. Terrassen;
- j. Water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen;
- k. Waterberging;
- l. Kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- m. Nutsvoorzieningen;
- n. Objecten van beeldende kunst;
- o. Overige ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van deze functie.

4.2 Bouwregels

- a. Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden ten dienste van de bestemming;
- b. Ondergrondse parkeervoorzieningen, als bedoeld in artikel 4.1 sub g, zijn uitsluitend toegestaan tot maximaal 2 bouwlagen onder maaiveld en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.

4.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 3 meter.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

- a. De situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting van terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte op omliggende woningen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- b. De situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Verkeersareaal voor langzaam verkeer;
- b. Ontsluitingswegen voor gebouwen;
- c. In- en uitritten;
- d. Verkeersvoorzieningen;
- e. Nutsvoorzieningen;
- f. Ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- g. Waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. Groenvoorzieningen;
- i. Terrassen;
- j. Bruggen;

alsmede voor bijbehorende:

- k. Speelvoorzieningen;
- l. Fietsparkeervoorzieningen;
- m. Parkeervoorzieningen;
- n. Geluidswerende voorzieningen;
- o. Afvalinzamelingsystemen;
- p. Waterberging;
- q. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. Voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- s. Voorzieningen ten behoeve van energieopwekking en energieopslag;
- t. Voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- u. Overige voorzieningen ten behoeve van deze functie.

5.2 Bouwregels

- a. Met uitzondering van het bestaande gebouw ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', zijn bovengronds geen gebouwen toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt de bestaande bouw- en goothoogte en de bestaande bouwoppervlakte.
- c. Ondergrondse parkeervoorzieningen, als bedoeld in artikel 5.1 sub f, zijn uitsluitend toegestaan tot maximaal twee bouwlagen onder maaiveld en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.2.

5.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan;

- a. De situering, omvang, exploitatietijden en toelaatbare geluidbelasting van ongebouwde terrassen behorende bij een horecagelegenheid in de openbare ruimte op omliggende woningen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- b. De situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de in artikel 6.1 genoemde gronden gelden de volgende bepalingen:

- a. Voor zover binnen de in artikel 6.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 4,00 meter onder NAP;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd ter bescherming van de in artikel 6.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

- a. Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 4,00 meter onder NAP of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 6. het aanbrengen van drainage;
- b. Het bepaalde onder a, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² of een kleinere diepte dan 4,00 meter onder NAP;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien de aanvrager van de vergunning een archeologisch rapport overlegt. Indien uit het archeologisch rapport blijkt dat door de werken of werkzaamheden het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad, wordt de onder a genoemde vergunning geweigerd.
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen onder meer de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- e. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende bepalingen:

8.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- c. ten behoeve van trappenhuizen, technische installaties, liftinstallaties dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op ten minste 2 meter afstand van de gevellijn.
- d. De onderdelen b en c zijn niet van toepassing op gebouwen waarvan de maximale bouwhoogte van 60 meter op grond van artikel 3.6 onder b van de regels verhoogd kan worden tot 70 meter.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- c. opslagplaatsen voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaatsen van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- g. darkstores.

9.2 Afwijking van artikel 9.1

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 9.1, onder g, voor de vestiging of uitbreiding van een darkstore, indien dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- a. het woon- en leefklimaat;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte, en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; waarbij de Beleidsregel darkstores 2023 in acht wordt genomen. Indien gedurende de planperiode de Beleidsregel darkstores 2023 wordt gewijzigd, wordt deze gewijzigde versie in acht genomen.

9.3 Toegelaten bedrijven

De in artikel 3.1 genoemde functies anders dan wonen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen" vallen in milieuhindercategorie 1 en 2.

9.4 Afwijken van artikel 9.3

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling in artikel 9.3 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:

1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
2. al dan niet na uitbreiding of wijziging, valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

9.5 Wijzigingsregel

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

- a. aan de Staat van Inrichtingen bedrijven en/of bedrijfspvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Inrichtingen opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidszone - industrie

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

10.2 Overige zone - 2

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.48.

10.2.2 Bouwregels

- a. Binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. Binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, 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.

10.2.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 10.2.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

i. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";

ii. 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 als genoemd in 10.2.1.

b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 10.2.1.

c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 10.2.3 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

10.3 Vrijwaringszone - vaarweg

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemming(en) tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de belangen van de vaarweg.

10.3.2 Bouwregels

Op de onder de in 10.3.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de vaarweg.

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 10.3.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken die zijn toegestaan op basis van de aan de gronden gegeven bestemming, mits:

1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en vaardiepte niet belemmerd wordt;
2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart niet belemmerd wordt;
3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten niet belemmerd wordt;
4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten niet belemmerd wordt;
5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg niet belemmerd wordt;
6. vooraf advies hierover wordt ingewonnen bij de beheerder.

10.4 Veiligheidszone - gas

10.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'Veiligheidszone - gas 1' en 'Veiligheidszone-gas 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de functie van de nutsvoorziening.

10.4.2 Gebruiksregels

1. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gas 1' zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
2. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - gas 2' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan;
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. ten behoeve van voorzieningen voor een dakterras een hogere bouwhoogte toe te staan, tot niet meer dan 1,5 boven de maximale bouwhoogte;
- c. een hogere maximale bouwhoogte toe te staan, anders dan bedoeld in b, met ten hoogste:
 1. 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
 2. 3 meter ten behoeve van lift- en trappenhuisen en algemene technische ruimten;
- d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van ondergeschikte delen van gebouwen.
- e. Voor zover de hogere bouwhoogte als bedoeld onder b en c de maximale bouwhoogte als bedoeld in artikel 2.2.2a van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol overschrijdt, kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning slechts verlenen indien op grond van artikel 2.2.2a van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol door de Inspectie Leefomgeving en Transport is vastgesteld dat de hogere bouwhoogte van dat object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

11.1 Afwijking toegestane afmetingen, maten en percentages

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijken van de regels van dit bestemmingsplan voor afwijkingen van toegestane afmetingen, maten (waaronder minimale en maximale afstanden) en percentages tot niet meer dan 10% van die afmetingen, maten en percentages, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de milieusituatie.

Deze afwijkmogelijkheid geldt niet voor de vierkante meters zoals opgenomen in artikel 3.3.6 en de maximaal toegestane bouwhoogtes. Ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogtes blijft hetgeen bepaald in artikel 3.6 onder b onverminderd van toepassing.

Alvorens de betreffende omgevingsvergunning kan worden verleend, dient advies gevraagd te worden aan het supervisieteam Hamerkwartier, waarbij toetsing aan de investeringsnota Hamerkwartier plaatsvindt.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren en bevoorrading

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend, als vast staat dat er voldoende parkeergelegenheid voor bewoners, gebruikers en bezoekers wordt gerealiseerd, overeenkomstig de normen in de beleidsregels van de Nota Parkeernormen Auto 2017 en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018. Indien deze beleidsregels worden gewijzigd, dan wordt rekening gehouden met die wijziging;
- b. In afwijking op het bovenstaande geldt dat er moet worden voldaan aan de uitgangspunten ten aanzien van mobiliteit conform het op 28 februari 2022 vastgestelde Mobiliteitsplan Hamerkwartier en investeringsnota Hamerkwartier. Daarbij gaat het om:
 1. parkeren – inclusief de bezoekersparkeerplaatsen ten behoeve van wonen- dient op eigen terrein opgelost te worden en voor alle gebruikers van de kavel openbaar toegankelijk te zijn;
 2. vanwege het beoogde autoluwe karakter van Hamerkwartier geldt de volgende maximum parkeernorm voor auto's per functie, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Functie	Maximum parkeernorm	Eenheid
Sociale huur	0,1	per woning
Middeldure huur	0,4	per woning
Vrije sector < 30 m ² bvo	0,4	per woning
Vrije sector 30-60 m ² bvo	0,5	per woning
Vrije sector > 60 m ² bvo	0,6	per woning
Bezoekers wonen	0,1	per woning
Kantoor	0,6	per 100 m ² bvo

1. de initiatiefnemer vervangt minimaal 30% van de bewonersparkeerbehoefte als opgenomen in artikel 13.1 sub b onder 2 voor parkeerplaatsen voor deelauto's, waarbij geldt dat iedere deelauto vier reguliere parkeerplaatsen vervangt. Deze deelmobiliteit dient te worden gegroepeerd in clusters van minimaal 5 deelauto's en openbaar toegankelijk te zijn. Initiatiefnemer draagt zorg voor het realiseren, in gebruik doen nemen en in stand houden van de deelauto's voor de duur van tenminste 10 jaren.
 2. de ontsluiting van de parkeergarage dient te worden gerealiseerd aan het Gedempt Hamerkanaal.
 3. minimaal 50% van de parkeerplaatsen dienen te worden ingericht voor elektrisch vervoer, waarvan de helft direct een oplaadpunt moet krijgen.
- c. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een bevoorradingsplan te worden overlegd.

12.2 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 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 13.1 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Lid 13.1 sub 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2 sub 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 in het lid 13.2 sub 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. Lid 13.2 sub 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 14 Slotregel

14.1 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Kromhout, Hamerkwartier.