



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Westerpark

BESTEMMINGSPLAN HOUTHAVEN

voorontwerp, 6 mei 2008

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark
Gemeente Amsterdam

Inhoud

Onderdeel IA:	Plankaart
Onderdeel IB:	Kadastrale kaart (volgt)
Onderdeel II:	Profielen (volgt)
Onderdeel III:	Regels

Onderdeel III: Regels



Inhoud regels

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3	Gemengd – 1	10
Artikel 4	Gemengd – 2	13
Artikel 5	Groen	14
Artikel 6	Verkeer – 1	15
Artikel 7	Verkeer – 2	16
Artikel 8	Water – 1	17
Artikel 9	Water – 2	19
Artikel 10	Gemengd – Uit te werken bestemming 1	21
Artikel 11	Gemengd – Uit te werken bestemming 2	24
Artikel 12	Gemengd – Uit te werken bestemming 3	27
Artikel 13	Water – Uit te werken bestemming	29
Artikel 14	Wonen – Uit te werken bestemming	31
Artikel 15	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	33

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	38
Artikel 17	Algemene bouwregels	38
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	38
Artikel 19	Algemene ontheffingsregels	39
Artikel 20	Verwerkelijking in de naaste toekomst	40
Artikel 21	Overige regels	40

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 22	Overgangsrecht	44
Artikel 23	Slotregel	44

Bijlage bij de regels

1. Bedrijvenlijst: Staat van Bedrijfsactiviteiten



1. Inleidende regels

Artikel 1 BEGRIPPEN

Aanduiding

Een op de plankaart aangegeven begrenzing of locatie van een in deze regels opgenomen nadere regeling van een bestemming of een functie.

Achtertuint

Dat deel van de tuin dat, gezien vanaf de straatzijde, achter de achtergevelrooilijn van de bij de tuin behorende woning is gelegen.

Andere geluidsgevoelige gebouwen

Geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Automatenhal

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

Bebouwing

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

Bebouwingspercentage

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

Bedrijf

Een onderneming waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd en/of, verhandeld waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 16 van deze regels zijn toegestaan.

Bedrijfsvaartuig

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

Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

Bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

Bouwen

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

Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

Bouwlaag

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

Bouwvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waar in gevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond.

Bruto vloeroppervlak (bvo)

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

Consumentverzorgende dienstverlening

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

Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Westerpark.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, het verhuren of leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

Dove gevel

- a. een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak, zonder te openen delen en met een in de Wet geluidhinder bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Gebouw

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

Geluidbelasting in dB(A) en dB

Geluidbelasting als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Gevel

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

Groen

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

Horeca I

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

Horeca II

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

Horeca III

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

Horeca IV

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

Horeca V

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

Inventariserend veldonderzoek (IVO)

een inventariserend veldonderzoek conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals deze geldt ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

Kadastrale kaart

De kadastrale kaart behorende bij het bestemmingsplan Houthaven, genummerd ..., zijnde onderdeel IB **<volgt>**.

Kantoor

Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

Kelder

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag niet boven het aansluitende maaiveld is gelegen.

Ligplaats

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

Maatschappelijke voorzieningen

Overheids-, sociale-, culturele-, sport-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca, alsmede geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijnde medische- en onderwijsvoorzieningen.

Maatvoeringsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak die binnen een bestemmingsvlak die de grens aangeeft tussen verschillende bouwhoogten of bebouwingspercentages.

Nutsvoorzieningen

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

Ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 25% van de oppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 200 m².

Ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca III en IV, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m² voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

Passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. het vervoer van personen of;
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

Peil

0,6 meter boven het Normaal Amsterdams Peil (NAP), tenzij in deze regels anders staat aangegeven.

Perifere detailhandel

Detailhandel in zeer volumineuze goederen, zoals:

- a. auto's, motoren, boten en caravans, landbouwwerktuigen, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen en onderhoudsmiddelen;
- b. woninginrichting (waaronder meubelen);
- c. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- d. tuincentra;
- e. bouwmarkten.

Plan

Het bestemmingsplan Houthaven van het stadsdeel Westerpark, vervat in de plankaart (onderdeel IA), de kadastrale kaart (onderdeel IB) **<volgt>**, profielen (onderdeel II) **<volgt>** en deze regels (onderdeel III).

Plankaart

Het kaartblad van het bestemmingsplan Houthaven, genummerd bp-HH-05A, zijnde onderdeel IA.

Pleziervaartuig

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

Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

Dienstverlening of bedrijf, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij:

- a. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- b. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie en;
- c. maximaal 40% van de oppervlakte tot een maximum van 60 m² van de woning of woonboot voor de praktijk of vrije beroepsuitoefening of bedrijf aan huis wordt gebruikt.

Prostitutie

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

Profielen

De profielen behorende bij het bestemmingsplan Houthaven, zijnde onderdeel II.

Prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

Recreatieve of toeristische voorzieningen

Recreatieve voorzieningen als leisure, spel en vermaak, ontspanningsactiviteiten, podiumkunsten en bioscopen, musea, niet zijnde een recreatieve voorziening als bedoeld in onderdeel D onder punt 10.1 van de bijlage bij het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

Souterrain

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,50 meter boven het peil is gelegen.

Stationerend vaartuig

- a een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld.

Stille zijde

Een bouwkundige constructie, niet zijnde een plat dak, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht met een maximale geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
- b. industrielawaai van 50 dB(A);
- c. spoorweglawaai van 55 dB.

Verblijfsgebied

Een niet voor gemotoriseerd verkeer openbaar toegankelijke en ongebouwde ruimte, tevens bestemd voor groen.

Verkeersareaal

Gronden die in gebruik zijn als verkeersruimte voor al dan niet gemotoriseerd verkeer, bestaande uit rijwegen, fiets- en voetpaden.

Voorkeursgrenswaarde

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, wegen en spoorwegen op geprojecteerde woningen of andere geluidgevoelige gebouwen binnen zones, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Voortuin

Dat deel van de tuin dat, gezien vanaf de straatzijde, voor de voorgevelrooilijn van de bij de tuin behorende woning is gelegen;

Wonen

Woningen en bijzondere woonvormen zoals woongroepen en vergelijkbare onzelfstandige woningen.

Woning

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

Woonark

Een vaartuig dat aan de romp herkenbaar is als een object te water.

Woonboot

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet.

Woonschip

Een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een van origine varende woonboot, niet zijnde een woonark.

Zijtuin

Dat deel van de tuin dat aan de zijgevel van de bij de tuin behorende woning is gelegen.

Artikel 2 WIJZE VAN METEN

- a. de begrenzing van de onderscheiden bestemmingen: door middel van meting op de plankkaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter;
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. 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;
- d. bebouwingspercentage: door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de regels is bepaald, de kelders en souterrains niet mee gerekend;
- e. ten aanzien van vaartuigen en schepen dient als volgt te worden gemeten:
 - de lengte wordt gemeten op de plaats waar het vaartuig of het schip het langst is;
 - de breedte wordt gemeten op de plaats waar de romp het breedst is;
 - de hoogte wordt gemeten vanaf de waterlijn. Masten, schoorstenen, antennes en stuurhutten en andere ondergeschikte delen worden niet meegerekend;
 - de oppervlakte wordt bepaald als de som van het product van de lengte en de breedte van het betreffende vaartuig of schip.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 GEMENGD – 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanlegvoorzieningen voor een pontveer;
- b. afval inzamelingssystemen;
- c. bedrijven;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. groen;
- g. horeca I, II, III en IV;
- h. horeca V;
- i. kantoren;
- j. maatschappelijke voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeren;
- m. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- n. steigers;
- o. terrassen ten behoeve van horeca;
- p. tuinen;
- q. verblijfsgebied;
- r. verkeersareaal;
- s. water;
- t. wonen;
- u. woonschepenligplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. maximum bebouwingspercentage exclusief kolommen, andere constructieve voorzieningen en lift- en trappenhuizen:
 - op een hoogte onder maaiveld: 70%;
 - op een hoogte van maaiveld tot 6 meter boven maaiveld: 20%;
 - op een hoogte van 6 boven maaiveld tot 29 meter boven peil: 45%;
 - op een hoogte van 29 boven peil tot 58 meter boven peil: 10%;
 - op een hoogte van 58 boven peil tot 90 meter boven peil: 20%;
- c. gebouwen ten behoeve van parkeren: uitsluitend onder maaiveld;
- d. maximum bouwhoogte in- en uitritten: 3,5 meter;
- e. maximum bebouwd oppervlak in- en uitritten: 50 m².

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

3.2.4 Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 58 meter en met een breedte, van noordwest naar zuidoost, van ten minste 40 meter geen bebouwing mag worden opgericht.

3.2.5 Stille zijde

Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

3.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nader eisen stellen aan bouwplannen:

- a. die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten aanzien van voorzieningen die verband houden met de geluidbelasting. Het dagelijks bestuur stelt, indien geluidsonderzoek daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die voorzien in de realisering van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, in die voege dat de woningen worden voorzien van één of meer dove gevels indien geen hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld en geen bouwvergunning is verleend voor de bouw van gebouwen met zodanige afschermende werking dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde. In dat kader kan het dagelijks bestuur tevens van een initiatiefnemer verlangen dat voor zijn bouwplan een geluidsonderzoek wordt overlegd;
- b. met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het dagelijks bestuur tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een windtunnelonderzoek aan hen te overleggen.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.5 met dien verstande dat een woning mag worden gebouwd zonder dat deze is voorzien van een stille zijde in gevallen dat de woning zonder dove gevel wordt gebouwd hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca I, II, III en IV geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 2.000 m²;
- b. voor horeca I geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 100 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 100 m²;
- c. voor horeca II geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 1.000 m²;
- d. voor horeca III geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 1.000 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 500 m²;
- e. voor horeca IV geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 2.000 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 1.500 m²;

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam

Regels

6 mei 2008

- f. voor kantoren geldt:
- maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
- g. voor parkeren geldt:
- parkeernorm bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca II, III, IV en V, kantoren en maatschappelijke voorzieningen: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm horeca I: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm wonen: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per woning;
-
- maximum aantal parkeerplaatsen aanvullend op voornoemde normering: 84, waarvan maximaal 20 op maaiveld;
- h. voor wonen geldt:
- maximum aantal woningen: zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 4 GEMENGD – 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bedrijven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. horeca I, III en IV;
- f. kantoren;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeren;
- i. verblijfsgebied;
- j. verkeersareaal.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. gebouwen ten behoeve van parkeren: uitsluitend onder maaiveld.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor kantoren geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
- b. voor parkeren geldt:
 - parkeernorm bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I, III en IV, kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 5 GROEN

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. technische ruimten ten behoeve van een verkeerstunnel;
- d. verblijfsgebied;
- e. voet- en fietspaden;
- f. water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van technische ruimten behoeve van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte technische ruimten: onder maaiveld;
- b. maximum bruto vloeroppervlak technische ruimten: 600 m².

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 6 VERKEER – 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bruggen;
- c. groen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. steigers;
- g. technische ruimten ten behoeve van een verkeerstunnel;
- h. verblijfsgebied;
- i. verkeersareaal;
- j. water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van:

- a. parkeren;
- b. in- en uitritten voor parkeren;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. technische ruimten behoeve van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- c. maximum bebouwingspercentage: 5%;
- d. gebouwen ten behoeve van parkeren: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', onder maaiveld;
- e. maximum bouwhoogte in- en uitritten: 3,5 meter boven maaiveld;
- f. maximum bebouwd oppervlak in- en uitritten: 50 m²;
- g. maximum bouwhoogte nutsvoorzieningen: 6 meter boven maaiveld;
- h. maximum bruto vloeroppervlak nutsvoorzieningen per gebouw: 25 m²;
- i. maximum bouwhoogte technische ruimten: 6 meter boven maaiveld;
- j. maximum bruto vloeroppervlak technische ruimten: 600 m².

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' is verkeersareaal slechts toegestaan indien een brug wordt gerealiseerd of in stand gehouden ten gunste van een vaarroute met een minimale breedte van 14 meter.

Artikel 7 VERKEER – 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingsystemen;
- b. bruggen;
- c. groen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. technische ruimten ten behoeve van de verkeerstunnel;
- f. parkeren;
- g. verblijfsgebied;
- h. verkeersareaal;
- i. verkeerstunnel;
- j. water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van:

- a. nooduitgangen ten behoeve van de verkeerstunnel;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. technische ruimten behoeve van de verkeerstunnel;
- d. een verkeerstunnel.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 60%;
- b. maximum bouwhoogte nooduitgangen: 4 meter boven de verkeerstunnel;
- c. maximum bouwhoogte nutsvoorzieningen: 6 meter boven de verkeerstunnel;
- d. maximum bruto vloeroppervlak
nutsvoorzieningen per gebouw: 25 m²;
- e. maximum bouwhoogte technische ruimten: 6 meter boven de verkeerstunnel;
- f. maximum bruto vloeroppervlak technische
ruimten: 600 m²;
- g. maximum bouwhoogte verkeerstunnel: de gemiddelde hoogte van het
aangrenzend straatpeil van de
Tasmanstraat/Spaarndammerdijk;
- h. situering van de tunnelmonden: uitsluitend ter plaatse van de
aanduiding 'tunnel'.
- i. maximum bouwhoogte tunnelmonden: 9 meter.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte tunnelmonden: 9 meter;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken
geen gebouwen zijnde: 10 meter boven de verkeerstunnel.

Artikel 8 WATER – 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bruggen;
- b. steigers;
- c. technische ruimten ten behoeve van de verkeerstunnel;
- d. verkeersareaal;
- e. water;
- f. woonschepenligplaatsen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van technische ruimten behoeve van de verkeerstunnel.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum bebouwingspercentage: 1%;
- b. maximum bouwhoogte: 2 meter onder de waterlijn.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 3%;
- b. situering bruggen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. maximum bouwhoogte bruggen: 5 meter;
- d. maximum bouwhoogte hijsinrichtingen bruggen: 15 meter;
- e. situering steigers voor woonschepenligplaatsen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- f. maximum oppervlak steigers voor woonschepenligplaatsen: 75 m² per ligplaats;
- g. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. situering verkeersareaal: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. situering woonschepenligplaatsen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- c. maximum aantal woonschepen: 24;
- d. maximum lengte woonschepen: 25 meter;
- e. maximum breedte woonschepen: 5 meter;
- f. maximum hoogte woonschepen: 2,5 meter;
- g. maximum hoogte stuurhut op woonschepen: 3,5 meter, over een lengte van maximaal 20% van het woonschip;

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam

Regels

6 mei 2008

- h. situering en maten bijboten bij woonschepen: binnen de onder d. en e. genoemde lengte- en breedtematen;
- i. woonschepenligplaatsen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan:
 - 1 januari 2010 en
 - na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

Artikel 9 WATER – 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aanlegvoorzieningen voor een pontveer;
- b. ateliers;
- c. bedrijven;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijk voorzieningen;
- f. steigers;
- g. water;
- h. watersportvoorziening;
- i. woonschepenligplaatsen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ten behoeve van:

- a. ateliers;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- b. maximum bouwhoogte: 13 meter.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bebouwingspercentage: 5%, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- b. maximum bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'steiger': 50%;
- c. situering aanlegvoorzieningen voor een pontveer: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- d. situering bruggen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. maximum bouwhoogte bruggen: 15 meter;
- f. situering steigers voor watersportvoorzieningen: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- g. maximum oppervlak steigers voor watersportvoorzieningen: 100 m²;
- h. maximum oppervlak steigers voor woonschepenligplaatsen: 75 m² per ligplaats;
- i. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- | | | |
|----|--|--|
| a. | situering watersportvoorziening: | uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven'; |
| b. | ten aanzien van woonschepen: | |
| | - maximum aantal: | 50; |
| | - maximum lengte | 35 meter; |
| | - maximum breedte: | 6 meter; |
| | - maximum hoogte: | 4,5 meter |
| | - maximum hoogte stuurhut op woonschepen: | 3,5 meter, over een lengte van maximaal 20% van het woonschip; |
| | - maximum aantal bijboten per woonschip: | 1; |
| | - maximum lengte bijboten bij woonschepen: | 12 meter; |
| c. | ten aanzien van ateliers, bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen: | |
| | - situering: | uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'. |

Artikel 10 GEMENGD – Uit te werken bestemming 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – Uit te werken bestemming 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bedrijven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. groen;
- f. horeca I, II, III en IV;
- g. horeca V;
- h. kantoren;
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeren;
- l. perifere detailhandel;
- m. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- n. technische ruimten ten behoeve van de verkeerstunnel;
- o. tuinen;
- p. verblijfsgebied;
- q. verkeersareaal;
- r. water;
- s. wonen.

10.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan niet eerder plaatsvindt dan:

- a. 1 januari 2010 en
- b. na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

10.3 Bouwregels

10.3.1 Algemeen

- a. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, met inachtneming van de volgende regels.
- b. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

10.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. situering: binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven.

10.3.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de voortuin: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van de zij- en achtertuin: 2 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

10.3.4 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 7 meter geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens de voor hogere opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

10.3.5 *Gevels*

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – geluidsgevoelige functie', met uitzondering van de gevels die zijn afgekeerd van de aan de Danzigerkade, Haparandaweg en Rigakade gevestigde bedrijven;
- b. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde;
- c. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd dienen te worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawai;
- d. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

10.3.6 *Voorlopig bouwverbod*

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan.

10.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I, II, III, IV en V, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en perifere detailhandel geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 68.200 m²;
- b. voor horeca categorie I, III en IV geldt:
 - maximum aantal vestigingen: 5;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 100 m² wat betreft categorie I;
500 m² wat betreft categorie III;
500 m² wat betreft categorie IV;

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam

Regels

6 mei 2008

- c. voor horeca categorie II geldt:
 - maximum aantal vestigingen: 1;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 1.000 m²;
- d. voor kantoren geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 2.000 m², met uitzondering van kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. voor parkeren geldt:
 - parkeernorm bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca II, III, IV en V, kantoren, perifere detailhandel: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm horeca I: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm wonen: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per woning;
- f. voor perifere detailhandel geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 10.000 m²;
- g. voor wonen geldt:
 - maximum aantal woningen binnen de bestemming: zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 11 GEMENGD – Uit te werken bestemming 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – Uit te werken bestemming 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bedrijven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. groen;
- f. horeca I, III en IV, wat betreft de eerste bouwlaag;
- g. horeca V;
- h. kantoren;
- i. maatschappelijke voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. parkeren;
- l. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- m. technische ruimten ten behoeve van de verkeerstunnel;
- n. tuinen;
- o. verblijfsgebied;
- p. verkeersareaal;
- q. water;
- r. wonen.

11.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan niet eerder plaatsvindt dan:

- a. 1 januari 2010 en
- b. na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

11.3 Bouwregels

11.3.1 Algemeen

- a. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, met inachtneming van de volgende regels.
- b. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

11.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. situering: binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% tenzij op de plankaart anders staat aangegeven, per bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven.

11.3.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de voortuin: 1 meter;
- b. maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van de zij- en achtertuin: 2 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter.

11.3.4 *Gevels*

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd dienen te worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï
- c. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

11.3.5 *Voorlopig bouwverbod*

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan.

11.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I, III, IV en V, kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak: 18.500 m²;
- b. voor horeca categorie I, III en IV geldt:
 - maximum aantal vestigingen: 3;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 100 m² wat betreft categorie I; 500 m² wat betreft categorie III; 500 m² wat betreft categorie IV;
- c. voor horeca categorie V geldt:
 - situering: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
 - maximum aantal vestigingen: 1;
 - maximum bruto vloeroppervlak: 6.000 m²;
- d. voor kantoren geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 2.000 m²;
- e. voor parkeren geldt:
 - parkeernorm bedrijven, consumentverzorgen-

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam

Regels

6 mei 2008

de dienstverlening, horeca III, IV en V,
kantoren:

- parkeernorm horeca I:

- parkeernorm wonen:

- f. voor wonen geldt:
- maximum aantal woningen binnen de bestemming:

maximaal 1 parkeerplaats per 125
m2 bruto vloeroppervlak;
maximaal 1 gebouwde
parkeerplaats per 100 m2 bruto
vloeroppervlak;
maximaal 1 gebouwde parkeerplaats
per woning;

zoals op de plankaart staat
aangegeven.

Artikel 12 GEMENGD – Uit te werken bestemming 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd – Uit te werken bestemming 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingsystemen;
- b. bedrijven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. consument verzorgende dienstverlening;
- e. groen;
- f. horeca I, III, IV;
- g. kantoren;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeren;
- k. terrassen;
- l. verblijfsgebied;
- m. verkeersareaal;
- n. water.

12.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan niet eerder plaatsvindt dan:

- a. 1 januari 2010 en
- b. na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

12.3 Bouwregels

12.3.1 Algemeen

- a. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, met inachtneming van de volgende regels.
- b. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

12.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. situering: binnen de bouwvlakken;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% tenzij op de plankaart anders staat aangegeven, per bouwvlak;
- c. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;

12.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

12.3.4 Voorlopig bouwverbod

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor horeca I, III en IV geldt:
 - maximum aantal vestigingen: 3;
- b. voor horeca I geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 100 m²;
- c. voor horeca IIII geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 500 m²;
- d. voor horeca IV geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 500 m²;
- e. voor kantoren geldt:
 - maximum bruto vloeroppervlak in het totale plangebied: 35.000 m²;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 2.000 m²;
- f. voor maatschappelijke voorzieningen geldt:
 - geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen zijn niet toegestaan;
- g. voor parkeren geldt:
- h. voor parkeren geldt:
 - parkeernorm bedrijven, consumentverzorgende dienstverlening, horeca III en IV, kantoren: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm horeca I: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 13 WATER – Uit te werken bestemming

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. steigers;
- b. water;
- c. woningen.

13.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan niet eerder plaatsvindt dan:

- a. 1 januari 2010 en
- b. na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

13.3 Bouwregels

13.3.1 Algemeen

- a. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, met inachtneming van de volgende regels.
- b. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

13.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximum aantal woningen: 10;
- b. maximum bouwhoogte woningen: 10 meter;
- c. maximum bebouwd oppervlak per woning: 100 m²;
- d. minimale onderlinge afstand tussen woningen: 5 meter.

13.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.

13.3.4 Gevels

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd dienen te worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï

Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven

Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam

Regels

6 mei 2008

- c. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

13.3.5 Voorlopig bouwverbod

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan.

Artikel 14 WONEN – Uit te werken bestemming

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Uit te werken bestemming' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. afval inzamelingssystemen;
- b. bergingen en andere nevenruimten;
- c. groen;
- d. horeca I, III en IV;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeren;
- g. praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- h. tuinen;
- i. verblijfsgebied;
- j. verkeersareaal;
- k. water;
- l. wonen.

14.2 Uitwerkingsregels

Het dagelijks bestuur werkt het plan uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening, met dien verstande dat het besluit tot vaststelling van een uitwerkingsplan niet eerder plaatsvindt dan:

- a. 1 januari 2010 en
- b. na aanvang van de bouw van de verkeerstunnel als bedoeld in artikel 7.

14.3 Bouwregels

14.3.1 Algemeen

- a. Het dagelijks bestuur stelt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel een of meer uitgewerkte plannen vast voor de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden, met inachtneming van de volgende regels.
- b. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

14.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- | | | |
|----|-------------------------------|--|
| a. | situering: | binnen de bouwvlakken; |
| b. | maximum bebouwingspercentage: | 100% tenzij op de plankaart anders staat aangegeven, per bouwvlak; |
| c. | maximum bouwhoogte: | zoals op de plankaart staat aangegeven. |

14.3.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- | | | |
|----|--|----------|
| a. | maximum bouwhoogte van erfafscheidingen ter plaatse van de voortuin: | 1 meter; |
| b. | maximum bouwhoogte erfafscheidingen ter plaatse van de zij- en achtertuin: | 2 meter; |
| c. | maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: | 6 meter. |

14.3.4 Gevels

- a. Het bouwen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels zijn uitgevoerd als dove gevel, welke voorwaarde geldt voor gevels die zijn gelegen binnen de geluidzones voor industrieterreinen, spoorwegen of wegen, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen en andere geluidgevoelige gebouwen ten gevolge van elk van deze zones lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde;
- b. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan indien de gevels onder een hellingshoek gebouwd dienen te worden, tenzij uit akoestisch onderzoek blijkt dat dit niet nodig om te voorkomen dat de gevels een zodanige reflectie van geluid veroorzaken dat de geluidbelasting op geprojecteerde of bestaande tegenoverliggende gevels van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen hoger is dan 50 dB(A) vanwege industrielawaai of 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï
- c. Het bouwen van een woning is uitsluitend toegestaan indien deze woning is voorzien van een stille zijde.

14.3.5 Voorlopig bouwverbod

Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het dagelijks bestuur vastgesteld uitwerkingsplan.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 1 genoemde gronden gelden de volgende regels:

- a. voor horeca categorie I, III en IV geldt:
 - maximum aantal vestigingen: 1 per eiland;
 - maximum bruto vloeroppervlak per vestiging: 100 m2 wat betreft categorie I;
150 m2 wat betreft categorie III;
150 m2 wat betreft categorie IV;
- b. voor parkeren geldt:
 - parkeernorm horeca III, IV en V: maximaal 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm horeca I: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per 100 m2 bruto vloeroppervlak;
 - parkeernorm wonen: maximaal 1 gebouwde parkeerplaats per woning;
- c. voor wonen geldt:
 - maximum aantal woningen per eiland: zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 15 WAARDE – Archeologie (dubbelbestemming)

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden;
- b. De bestemming 'Waarde – Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.2 Bouwregels

De aanvrager van een bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet dient een inventariserend veldonderzoek (IVO) te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag betrekking leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m² of meer en;
- b. dieper dan 0,5 meter onder peil.

15.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het dagelijks bestuur stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Verbodsregel

Op en in de in lid 1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m² in combinatie werken op een diepte van 0,5 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend:
 - het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 - het aanleggen en verbreden van water;
 - het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
 - het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- b. het aanbrengen van drainage welke op een diepte van 0,5 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,5 meter of meer;

15.4.2 *Uitzondering verbodsregel*

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken of werkzaamheden die bouwvergunningsvrij zijn of een lichte bouwvergunningsprocedure moeten doorlopen op basis van de Woningwet;
- c. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige.

15.4.3 *Weigeringsgrond aanlegvergunning*

De aanlegvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

15.4.4 *Onderzoeksplicht*

De aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate is vastgesteld.

15.4.5 *Voorschriften aanlegvergunning*

Aan de aanlegvergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.



Voorontwerp bestemmingsplan Houthaven
Stadsdeel Westerpark, Gemeente Amsterdam
Regels
6 mei 2008

3. Algemene regels

Artikel 16 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 17 ALGEMENE BOUWREGELS

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

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. 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;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 18 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

17.1 Verbodsregels

- a. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in art. 2.4 van het "Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer";
 - het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, seksinrichtingen, raam- resp. straatprostitutie en prostitutiebedrijven, telefoneerinrichtingen of belhuis, geldwisselkantoren en internetcafés.
- b. Het dagelijks bestuur verleent ontheffing van het bepaalde in deze regels van het plan wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

17.2 Toegelaten bedrijven

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

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;

- c. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, zijn binnen de bestemming 'Gemengd – Uit te werken bestemming 1' uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A, B en C;
- d. Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in a en b met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 - niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 19 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan met dien verstande dat:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, 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;
- b. 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;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 20 VERWERKELIJKING IN DE NAASTE TOEKOMST

Ter plaatse van de aanduiding 'verwerkelijking in de naaste toekomst' is de verwerkelijking van de bestemming in de naaste toekomst noodzakelijk.

Artikel 21 OVERIGE REGELS

20.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels worden 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.

