



Gemeente

Amsterdam

Bestemmingsplan Tweede Partiële
Herziening Kop Weespertrekvaart

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

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

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1402BPGST-OW01

Datum print 28 Januari 2015

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Wonen - 1	8
Artikel 4	Wonen - 2	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 6	Overgangsrecht	14
Artikel 7	Slotregel	15

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1402BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 bestemmingsplan 'Kop Weespertrekvaart'

Het bestemmingsplan 'Kop Weespertrekvaart', vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 16 juni 2010, onherroepelijk 19 januari 2011, identificatie : NL.IMRO.0363.U0902BPGST-OH01, IMRO-versie: IMRO2008

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 brutovloeroppervlakte (bvo)

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc, uitgezonderd de gebouwde parkeervoorzieningen.

1.9 hoofdgebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De in dit bestemmingsplan weergegeven omschrijvingen en bepalingen dienen te worden gelezen in samenhang met hetgeen bepaald is in de bestemmingsplannen; 'Kop Weespertrekvaart', vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam bij besluit van 16 juni 2010, identificatie : NL.IMRO.0363.U0902BPGST-OH01 en 'Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart' vastgesteld bij besluit van 3 juli 2013 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1402BPGST-VG02 De aanwijzing van bestemmingen en de daaromtrent gestelde bepalingen in deze plannen blijven voorzover niet vervangen door dit bestemmingsplan onverminderd van toepassing.

Artikel 3 Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. kantoren;
- c. bedrijven;
- d. dienstverlening;
- e. detailhandel;
- f. kinderdagverblijf;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- h. tuinen;
- i. onderdoorgang ten behoeve van langzaamverkeersroute ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang";
- j. wegen;

met de daarbij behorende:

- k. erven;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. bergingen en andere nevenruimten.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- b. bouwhoogte van de eerste bouwlaag mag niet minder dan 3,5 meter bedragen;
- c. de eerste gevelwand, gezien vanuit het bestemmingsvlak "Verkeer 4" mag uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de gevelwand worden onderbroken ten behoeve van de aanleg van een weg met dien verstande dat:
 1. de onderbreking van de gevelwand binnen 15 meter van de op de verbeelding aangegeven relatielijn plaatsvindt;
 2. aan de zuidoostzijde van deze weg de eerste gevelwand, gezien vanaf deze weg aaneengesloten wordt gerealiseerd;
- e. woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidsluwe zijde hebben.
- f. de gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd voor zover de voorgevels van gebouwen aan de noordoost- en de zuidzijde minimaal 65% per voorgevel direct in de bestemmingsgrens worden gerealiseerd;

- g. ter plaatse van de voorgevel mogen vanaf de tweede bouwlaag aan- en uitbouwen, balkons, erkers, overstekken, gevelaccenten met een maximum bouwdiepte van 1,5 meter worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de achtergevel mogen vanaf de tweede bouwlaag balkons, erkers, overstekken, gevelaccenten met een maximum bouwdiepte van 1,5 meter worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag vanaf de vierde bouwlaag worden gebouwd;
- j. Voor zover tuinen zich niet op de volle grond bevinden gelden de volgende bepalingen:
 - Bijbehorende functioneel ondergeschikte losstaande bouwwerken zijn toegelaten aan de achterzijde mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan 3 meter;
 - b. de oppervlakte van binnen een afstand van 1 m van een naburig erf of tuin niet meer dan 10 m² bedraagt;
 - c. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m² bedraagt.
- k. Voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. parkeervoorzieningen die buiten de contour van het hoofdgebouw vallen mogen uitsluitend verdiept of half verdiept worden gerealiseerd;
 - 2. parkeervoorzieningen mogen in het hoofdgebouw op de begane grond worden gerealiseerd mits vanaf de voorgevel een grotere afstand dan 5 meter wordt aangehouden;
 - 3. verdiepte parkeervoorzieningen mogen maximaal 0,50 meter boven peil worden gerealiseerd;
 - 4. half verdiepte parkeervoorzieningen mogen maximaal 50 % boven peil worden gerealiseerd, mits vanaf de voorgevel een grotere afstand dan 5 meter wordt aangehouden;
 - 5. het bepaalde onder 2,3 en 4 geldt niet voor in- en uitritten van de parkeervoorzieningen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en vormgeving van gebouwen hoger dan 60 meter, teneinde mogelijk nadelige effecten van wind en schaduw te voorkomen;
- b. situering en vorm van de gebouwen teneinde mogelijk nadelige effecten van geluid te voorkomen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 sub c indien op de achterliggende gevels de voorkeurswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, onderdeel spoorweggeluid, niet worden overschreden;
- b. het bepaalde in lid 3.2 sub k onder 2 indien de schaal van het bouwplan beperkt is en de parkeervoorziening goed inpasbaar is in het straatbeeld.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Voor de in lid 3.1 sub a tot en met j, genoemde functies gelden de volgende gebruiksregels:
 - 1. de totale brutovloeroppervlakte mag maximaal 37.500 m² bedragen;
 - 2. gebouwde parkeervoorzieningen worden bij het bepalen van de onder a genoemde brutovloeroppervlakte niet betrokken;
 - 3. de totale brutovloeroppervlakte voor woningen mag maximaal 35.500 m² bedragen;
 - 4. de totale oppervlakte van tuinen mag niet minder dan 1.500 m² bedragen;
 - 5. de functies als bedoeld in lid 3.1, sub b, tot en met f mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd;
 - 6. de totale oppervlakte van de functies als bedoeld in lid 10.1, sub b tot en met f, niet meer dan 2.500 m² bedragen;
 - 7. de brutovloeroppervlakte van de in lid 3.1, sub b tot en met f, genoemde functies mag per vestiging maximaal 500 m² bedragen;

8. een kinderdagverblijf mag uitsluitend worden gerealiseerd aan de oost- en zuidoostzijde van het gebouw;
 9. maatschappelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan, voor zover het geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder betreft;
 10. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 40 % van de brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt;
 11. het aantal parkeerplaatsen bedraagt;
 - minimaal 0,2 en maximaal 1,1 per woning;
 - voor bedrijven en kantoren detailhandel dienstverlening: minimaal 0,5 en maximaal 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte;
 12. een weg mag uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - er mag maximaal 1 rijbaan voor gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd;
 - de breedte van de rijbaan mag maximaal 3,5 meter bedragen;
 13. het aantal woningen mag maximaal 420 bedragen.
- b. In aanvulling op artikel 7.10 van de wet is het in ieder geval verboden:
1. de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten dienste voor ongebouwde parkeervoorzieningen;
 2. de woningen in gebruik te nemen voordat het geluidscherm als bedoeld in artikel Verkeer - 4 lid sub c zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kop Weespertrekvaart', is opgericht.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in lid 3.5 onder 11 opgenomen minimale parkeernorm per woning indien aangetoond is dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte.

Artikel 4 Wonen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten en toegangswegen;
- c. aanlegsteigers en ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen;
- d. water, zoals waterlopen, waterpartijen
- e. groenvoorzieningen, waaronder begrepen parken;

met de daarbij behorende

- f. tuinen en erven;
- g. bergingen en andere nevenruimten
- h. nutsvoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden.

4.2 Bouwregels

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende regels:
 1. maximaal bebouwingsoppervlakte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 2. minimaal aantal bouwlagen: zoals op de plankaart is aangegeven;
 3. maximaal aantal bouwlagen: zoals op de plankaart is aangegeven, waarbij een maximale bouwhoogte van 14 meter geldt;
 4. de woningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd voor zover zij een geluidsluwe zijde te hebben;
- b. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:
 1. verdiepte parkeervoorzieningen mogen maximaal 0,50 meter boven peil worden gerealiseerd;
 2. halfverdiepte parkeervoorzieningen of parkeervoorzieningen op maaiveld mogen uitsluitend worden gebouwd mits de afstand vanaf de voorgevel gemeten groter is dan 5 meter;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend in de bestemmingsgrens mogen tuinmuren worden gebouwd;
 2. maximum bouwhoogte tuinmuur: 2,5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. situering en vorm van de gebouwen teneinde mogelijk nadelige effecten van geluid te voorkomen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.2 onder c ten tweede, om binnen een afstand van 2 meter gemeten vanaf de gevel van het woning is een bouwhoogte van maximaal 5 meter toe te staan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de totale oppervlakte van water mag binnen de bestemmingen "Wonen-2" en "Groen-1" gezamenlijk niet minder bedragen dan 1.380 m²;
- b. het aantal parkeerplaatsen bedraagt tenminste één en mag maximaal twee parkeerplaatsen per kavel bedragen; het totaal aantal parkeerplaatsen mag maximaal 46 bedragen;
- c. het aantal aanlegsteigers en ligplaatsen voor pleziervaartuigen mag maximaal 1 aanlegsteiger en ligplaats per woning bedragen;
- d. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 40 % van de bruto vloeroppervlakte mag worden gebruikt;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies dienstverlening, kantoren, bedrijven, mag dit slechts voor functies die in de van deze voorschriften deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen onder categorie 1 of 2.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder 1 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 - a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - b. in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 - c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorie 1 of 2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
3. in totaal mogen niet meer dan maximaal 375 gebouwde en ongebouwde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
4. In aanvulling op artikel 7.10 van de wet is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van:
 - a. automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop;
 - b. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - c. inrichtingen die worden begrepen in van artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Stb. 1993, nr. 50).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

6.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Tweede partiële herziening Kop Weespertrekvaart.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

