

# Regels

## hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### artikel 16 Tuin

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- tuinen;

alsmede voor

- gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- ongebouwde parkeervoorzieningen, in - en uitritten en toegangsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- kelders en souterrains waar deze rechtmatig zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- bijbehorend bouwwerken uitsluitend waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

#### 16.2 Bouwregels

##### 16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

##### 16.2.2 Gebouwde parkeervoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende regels:

- maximum bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- maximum bebouwingspercentage: 100% van het aanduidingsvlak.

##### 16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2 meter;
- maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 1 meter.

#### 16.3 Specifieke gebruiksregels

- De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca;
- in afwijking van het bepaalde onder a. is een terras behorend bij horeca toegestaan indien dit is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- in afwijking van het bepaalde onder a. mogen de gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en de ongebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gebruikt worden ten behoeve van de doeleinden die in alle bouwlagen van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan.

### artikel 19 Wonen

#### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- bergingen en ateliers behorende bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor

- gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen, in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- onzelfstandige bewoning in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- horeca van categorie 5 in de vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -2';

- maatschappelijke voorzieningen in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met bijbehorende

- bergingen en andere nevenruimten;
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- verkeersareaal;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- afvalinzamelingssystemen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 19.2 Bouwregels

### 19.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

### 19.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- maximum bebouwingspercentage bestemmingsvlak: 100%;
- maximum bouwhoogte: de bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel in geval een oorspronkelijk bouwwerk geamoveerd is, de in het voorgaande bestemmingsplan rechte toegestane bouwhoogte;
- maximum goothoogte: de goothoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" geldt dat tot de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden opgericht, behoudens voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructies;
- het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur.

### 19.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een maximum bouwhoogte van 1 meter.

### 19.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- dakterrassen en toegangsbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen tuinen of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,2 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;

met uitzondering van dakterrassen die zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

### 19.2.5 Daktoegangsbouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- daktoegangsbouwen niet zijn toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- de toegangsbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken en dergelijke);
- de hoogte van de toegangsbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- de afstand van de toegangsbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsbouw bedraagt;

met uitzondering van daktoegangsbouwen die zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

### 19.2.6 Ondergronds bouwen onder hoofdgebouwen

Voor de bouw of uitbreiding van een kelder of souterrain gelden de volgende regels:

- voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel 27 Algemene aanduidingsregels van deze regels;
- voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwateraandachtsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd of uitgebreid indien:
  - onder of langs de kelder of het souterrain een grondwatermaatregel wordt genomen met een doorlaatvermogen (kD-waarde) van minimaal 10 m<sup>2</sup>/dag en maximaal 20 m<sup>2</sup>/dag;
  - de grondwatermaatregel ervoor zorgt dat de bovenste (freatische) bodemlaag aan de voor- en achterzijde met elkaar in contact staat;
  - de footprint van de kelder of het souterrain maximaal 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de diepte van kelder of het souterrain ten opzichte van het maaiveld aan de straatzijde maximaal 4 meter bedraagt.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **19.3.1 Daktoegangsopbouwen op orde-2 panden**

Het bevoegd gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, in afwijking van het bepaalde in lid 19.2.5 een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen ten behoeve van het realiseren van een dakopbouw op een pand dat is aangewezen als orde-2, op voorwaarde dat:

- wordt voldaan aan de maximum afmetingen zoals opgenomen in lid 19.2.5;
- de dakopbouw niet zichtbaar is vanaf de straat.

### **19.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **19.4.1 Vergunningvereiste**

Het is verboden om orde-1 of orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten, geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

Het is verboden om orde-3 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten, en voor zover gelegen aan een straat of plein met een zone A- of B-waardering, geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### **19.4.2 Uitzondering vergunningvereiste**

Het in lid 19.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag;
- bij regulier onderhoud aan de gevel, zoals het vervangen van rotte kozijnen of deuren, het vervangen van voegwerk en (houten) onderdelen;
- bij wijzigingen aan de voorgevel of bouwdelen die aan de voorgevel bevestigd zijn (zoals balkons) die het aanblik van de gevel aan de straatzijde niet wezenlijk veranderen;
- bij in pandige sloopwerkzaamheden die het aanblik van de gevel aan de straatzijde niet wezenlijk veranderen.

#### **19.4.3 Criteria voor vergunningverlening**

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- met de sloopactiviteiten de beeldbepalende of kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- over het verzoek om vergunning de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam een advies heeft uitgebracht.