

BESTEMMINGSPLAN GEERDINKHOF

31 mei 2005

BESTEMMINGSPLAN GEERDINKHOF

Onderdeel I: plankaart
Onderdeel II: voorschriften

toelichting

bijlagen

31 mei 2005

BESTEMMINGSPLAN GEERDINKHOF

**Onderdeel II:
voorschriften**

31 mei 2005

Inhoudsopgave

Pagina:

A.	<u>Algemene bepalingen</u>	
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten	3
B.	<u>Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen</u>	
Artikel 3	Woningen (W)	4
Artikel 4	Autoboxen (Wb)	5
Artikel 5	Tuinen (T)	6
Artikel 6	Groenvoorzieningen (G)	7
Artikel 7	Verkeersareaal (Va)	7
C.	<u>Overige voorschriften en bijzondere bepalingen</u>	
Artikel 8	Kabel- en leidingenstrook	8
Artikel 9	Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol	8
Artikel 10	Algemene gebruiksbe­palingen	9
Artikel 11	Algemene vrijstellingen	9
Artikel 12	Toegelaten overschrijdingen	10
Artikel 13	Overgangsbepalingen	10
Artikel 14	Strafbepaling	11

A. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan Geerdinkhof van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Zuidoost;
2. de plankaart: de plankaart van het bestemmingsplan Geerdinkhof, genummerd 01-geer-001, zijnde onderdeel I;
3. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. peil
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
6. bouwhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;
7. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
8. bouwwerk: elke constructie van enige omvang welke hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
9. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
10. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
11. bouwhoogtescheidingslijn: een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bouwhoogten zijn toegelaten;
12. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat mag worden bebouwd, waarbij kelders en souterrains niet mee worden gerekend;
13. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

-
14. bijzondere bouwlaag: kelders en dakopbouwen;
15. woning: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
16. huisgebonden beroepen: dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning worden uitgeoefend, waarbij:
- de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en het huisgebonden beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie van de betreffende woning en de omliggende woningen in dezelfde straat;
 - maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak van een bouwlaag van de woning voor het huisgebonden beroep mag worden, met een maximum van 30% van het totaal bruto vloeroppervlak van de woning;
17. nuts- en vergelijkbare voorzieningen: gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;
18. seksinrichting: een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel;
19. prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;
20. 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;
21. dagelijks bestuur het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost.

Artikel 2 Wijze van meten

1. De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2. De bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten in meters vanaf het peil als bedoeld in artikel 1, lid 5, tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.

3. Het bruto vloeroppervlak wordt gemeten als de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.

B. Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen**Artikel 3 Woningen (W)**

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Woningen" (W), zijn aangewezen voor:
 - a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - b. huisgebonden beroepen;alsmede voor:
 - c. groenvoorzieningen en tuinen voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing geldt een maximum bouwhoogte zoals op de plankaart staat aangegeven.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag, daar waar dat met de nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan volgens art. 3 lid 4 van de voorschriften" op de plankaart staat aangegeven, de in lid 3 bedoelde maximum bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mag de onder lid 3 bedoelde maximum bouwhoogte met maximaal 1,5 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras, met dien verstande dat een dakterras uitsluitend is toegestaan op de (delen van) woningen waarvoor een maximum bouwhoogte geldt van 3 meter en/of 6 meter en met uitzondering van de patiowoningen aan de Geerdinkhof 420 t/m 423, 435 t/m 438, 363 t/m 368, 372 t/m 375.

Artikel 4 Autoboxen (Wb)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als “Autoboxen” (Wb), zijn aangewezen voor gebouwde parkeervoorzieningen (autoboxen).
2. Op en onder de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter.
4.
 - a. In afwijking van het bepaalde in lid 1 zijn ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1 ter plaatse van de adressen Geerdinkhof 264A, 269B, 270B en 271A tevens verblijfsruimten, bergingen en andere nevenruimten ten behoeve van woningen als bedoeld in artikel 3 toegestaan.
 - b. In afwijking van het bepaalde in lid 1 is ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 1 ter plaatse van het adres Geerdinkhof 47 een tandheelkundige praktijk toegestaan.
5. Het dagelijks bestuur is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met toepassing van het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, lid 4 te wijzigen door één of meerdere adressen te schrappen zodat ter plaatse geen gebruik als bedoeld in lid 4 meer is toegestaan met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het gebruik als bedoeld in lid 4 ter plaatse langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 5 Tuinen (T)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Tuinen" (T) zijn aangewezen voor tuinen, met inbegrip van bijbehorende voetpaden.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage bouwwerken,
geen gebouwen zijnde: 10% per tuin;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 zijn, daar waar dat met de nadere aanduiding "bergingen toegestaan volgens artikel 5 lid 4 van de voorschriften" op de plankaart staat aangegeven, bergingen toegestaan met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 3 meter is.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen de gronden als bedoeld in lid 1, ter plaatse van de voortuinen die grenzen aan de gronden met de bestemming "Verkeersareaal" (Va) als bedoeld in artikel 7, tevens worden gebruikt voor ongebouwde parkeervoorzieningen.
6. In afwijking van het bepaalde in de leden 1 en 2 zijn bergingen en aan- en uitbouwen bij een woning toegestaan met dien verstande dat:
 - a. de maximum bouwhoogte 3 meter is;
 - b. de maximum diepte van de aan- of uitbouw 3 meter is, gemeten ten opzichte van de gevel van de originele woning als bedoeld in artikel 3;
 - c. in totaal maximaal 50% van het oppervlak van de tuin mag worden bebouwd.

Artikel 6 Groenvoorzieningen (G)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Groenvoorzieningen" (G) zijn aangewezen voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. water en oevervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;
 - e. afval inzamelingssystemen.
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 7 Verkeersareaal (Va)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Verkeersareaal" (Va) zijn aangewezen voor:
 - a. rijwegen en bijbehorende bermen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - d. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
 - e. water en oevervoorzieningen;
 - f. afval inzamelingssystemen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 10 meter.

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen

Artikel 8 Kabel- en leidingenstrook

1. Binnen de op de plankaart met “kabel en leidingenstrook” nader aangeduide zone zijn de navolgende bepalingen van kracht:
 - a. Bouwwerken zijn slechts toegestaan indien de belangen van de kabels- en leidingenstrook zich hiertegen niet verzetten, en vooraf advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder.
 - b. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van het dagelijks bestuur de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen.
 - c. Het verbod als bedoeld onder b. is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - d. Alvorens over te gaan tot de verlening van een vergunning als bedoeld onder b. wint het dagelijks bestuur advies in bij de betrokken beheerder(s).

Artikel 9 Beperkingen ingevolge het Luchthavenindelingbesluit Schiphol

1. Voor bouwwerken in het plangebied gelden ingevolge hetgeen is bepaald in artikel 2.2.2 lid 1 van het “Luchthavenindelingbesluit Schiphol” (Stb. 2002, nr. 591) beperkingen in de toegestane bouwhoogte.

Artikel 10 Algemene gebruiksbepalingen

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer" (ondertekend 5 januari 1993, gepubliceerd Stb.'93, nr.50) en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van automatenhallen, coffeeshops, internetcafés, telefoneerinrichtingen, seksinrichtingen en prostitutiebedrijven.
3. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 11 Algemene vrijstellingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling 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 vloeroppervlak van 25 m², alsmede
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende 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 voorschriften toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
 - d. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes;
 - 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 12 Toegelaten overschrijdingen

1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of 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, stoep treden, 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 m;
 - c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m;
2. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouwhoogten met maximaal 1 meter te overschrijden ten behoeve van schoorstenen.

Artikel 13 Overgangsbepalingen

1.
 - a. Bebouwing welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaat of nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat. Het hiervoor gestelde geldt niet voor gebouwen en andere bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en het voorheen geldende bestemmingsplan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.
 - b. Bebouwing als bedoeld onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na tenietgaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
2.
 - a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.
 - b. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat. De uitzondering van het in de vorige zin genoemde verbod geldt niet voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan was toegestaan.

Artikel 14 Strafbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in artikel 10, lid 1, en artikel 13, lid 2 onder b, wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.