

Sloterdijk II

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Groen	14
Artikel 5 Kantoor	15
Artikel 6 Verkeer - 1	16
Artikel 7 Verkeer - 2	17
Artikel 8 Leiding - Gas	18
Artikel 9 Leiding - Riool	20
Artikel 10 Leiding - Water	21
Artikel 11 Waterstaat - Waterkering	22
Hoofdstuk3 Algemene regels	23
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 13 Algemene bouwregels	24
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	28
Artikel 18 Algemene procedureregels	29
Artikel 19 Overige regels	30
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	31
Artikel 20 Overangsrecht	31
Artikel 21 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels

1.2 plan:

het bestemmingsplan Sloterdijk II met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1103BPGST-VG02 van de gemeente Amsterdam

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 ambacht

Het bedrijfsmatig, gehele of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en installeren van goederen.

1.7 ambulante handel

Verkoop in de vorm van marktkramen, rijdende snackbars, vis- en oliebollenkraampjes en bloemenstalletjes en vergelijkbare ongebouwde voorzieningen.

1.8 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

Een in de regels of plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden.

1.11 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport.

1.12 bedrijfswoning

Een woning die gezien ligging en functie bedoeld is voor de huisvesting van personen wier aanwezigheid gelet op de bestemming van een gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.13 beperkt kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), met uitzondering van beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.14 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bevi-bedrijven

Bedrijven die vallen onder artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.17 bouwen

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

1.18 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, samenvallend met een kadastraal perceel of met aan dezelfde pachter uitgegeven of aan dezelfde eigenaar toebehorende kadastrale percelen, waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwwerk

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

1.20 detailhandel

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

1.21 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.22 gebouw

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

1.23 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.24 geluidzone-industrie

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in Hoofdstuk V van de Wet geluidhinder.

1.25 groenvoorziening

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

1.26 groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.27 horeca I

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

1.28 horeca II

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

1.29 horeca III

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

1.30 horeca IV

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

1.31 horeca V

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

1.32 industrie

Het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.33 internetverkoop

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door of in opdracht van de kopende partij.

1.34 kampeermiddelen

Een tent, tentwagen, kampeerauto of een caravan, danwel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.35 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.36 kwetsbare objecten

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waaronder in ieder geval worden begrepen objecten waarbinnen op elk moment meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn (die ieder tevens ten minste 8 uur per etmaal aanwezig zijn) en waarvan het brutovloeroppervlakte per persoon kleiner of gelijk is aan 30 m², met uitzondering van kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

1.37 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.38 nutsvoorziening

Voorzieningen ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, voorzieningen ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie en voorzieningen ten behoeve van de telecommunicatie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, oplaadpunten ten behoeve van elektrisch vervoer en zendmasten.

1.39 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.40 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.41 plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan Sloterdijk II.

1.42 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Sloterdijk II.

1.43 prostitutie

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

1.44 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.45 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.

1.46 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.47 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.48 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.49 telefooninrichting of belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.50 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.51 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.52 waterstaatkundige voorzieningen

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.53 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.54 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.55 windturbine

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

1.56 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.

2.4 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.

2.5 de ashoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2" bedrijven tot en met categorie 3.2 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;
- b. ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1" bedrijven tot en met categorie 4.1 zoals aangegeven in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II;

met daarbij behorende en daaraan ondergeschikte voorzieningen zoals:

- c. kantoor- en andere vergelijkbare nevenruimten;
- d. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen en -paden;
- j. water;
- k. waterstaatkundige voorzieningen;
- l. reclameuitingen;
- m. kunstobjecten;
- n. infrastructurele voorzieningen;
- o. niet-zelfstandige horeca;

alsmede voor:

- p. bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
- q. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "detailhandel";
- r. horeca in "categorie horeca II" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 2";
- s. horeca in "categorie horeca IV" uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca van categorie 4";
- t. zelfstandige kantoorruimte uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "kantoor" met dien verstande dat deze functieaanduiding voor wat betreft het pand op de hoek Basisweg/Mekongweg (Basisweg 61a) uitsluitend de bovenverdieping betreft;
- u. onderwijsvoorziening uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "onderwijs";
- v. horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van twee vestigingen in het gehele plangebied en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 150 m² per vestiging waarbij de daartoe specifiek met de functieaanduiding "horeca" aangeduide horecavestiging buiten beschouwing blijft;

met dien verstande dat:

- w. Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- x. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
 - 1. bebouwingspercentage: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - 2. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven met dien verstande dat de hoogte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
 - 2. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
 - 3. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 15 meter;
- c. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;
- b. het bepaalde in lid 3.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte met ten hoogste 5 meter;
- c. het bepaalde in lid 3.2 onder b, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 20%.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Per bedrijfsvestiging mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte (met een maximum van 2.000 m²), met dien verstande dat het dit niet geldt ter plekke van de functieaanduiding "kantoor";
- b. Ter plekke van de functieaanduiding "kantoor" mag het aantal m² kantoorvloeroppervlakte niet worden vergroot ten opzichte van het aantal m² ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- c. Er geldt voor bedrijven een maximum van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte;
- d. Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:
 - 1. Bevi-bedrijven;
 - 2. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D;
 - 3. bewoning, behoudens ter plekke van de functieaanduiding "bedrijfswoning";
 - 4. detailhandel, behoudens ter plekke van de functieaanduiding "detailhandel";
 - 5. open opslag.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder a, ten behoeve van het gebruik van meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte als kantoorruimte ten dienste van de hoofdfunctie;
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder c, tot ten hoogste 1 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlakte;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.5 onder d, ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen, mits daardoor geen onaanvaardbaar veiligheidsrisico optreedt of onevenredige verstoring plaatsvindt van de structuur van het plaatselijke en/of regionale distributieapparaat of een reeds bestaande verstoring wordt vergroot en in voldoende mate verzekerd is dat geen onevenredige verkeers- en/of parkeeroverlast zal optreden voor de omgeving.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de functieaanduiding "bedrijfswoning" van de plankaart wordt verwijderd indien de bewoning van het desbetreffende pand blijvend is beëindigd.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

met de daarbij behorend:

b. water;

c. waterstaatkundige voorzieningen;

d. voet- en fietspaden;

e. ontsluitingen;

f. straatmeubilair;

g. ambulante handel;

h. kunstobjecten;

i. nutsvoorzieningen;

j. ondergrondse infrastructuur;

alsmede:

k. ongebouwde parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "parkeerterrein";

l. een terrein voor de training van honden uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "sport";

met dien verstande dat:

m. kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2".

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen worden gebouwd:

a. ter plaatse van de functieaanduiding "sport";

1. gebouwen ten dienste van de training van honden met een oppervlakte van maximaal 350 m² en een hoogte van maximaal 6 m;

2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van maximaal 10 m;

b. voor het overige uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming met een maximale bouwhoogte van 15 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

a. de verkeersveiligheid;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en gebouwen ten dienste van parkeervoorzieningen (behoudens ter plekke van de functieaanduidingen "parkeerterrein" en "sport").

Artikel 5 Kantoor

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

- b. niet-zelfstandige horeca;
- c. bergingen en andere vergelijkbare nevenruimten;
- d. laad- en losvoorzieningen;
- e. ontsluitingswegen en -paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterstaatkundige voorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. reclame- en kunstobjecten;
- m. ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen geldende de volgende maxima:
 - 1. bebouwingspercentage: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - 2. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- b. voor reclamemasten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op de ruimtelijke kwaliteit nadere eisen stellen aan de situering van de gebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %;
- b. het bepaalde in lid 5.2 onder a, ten behoeve van het overschrijden van de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogte met ten hoogste 5 meter;
- c. het bepaalde in lid 5.2 onder b en onder c, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 20%.

Artikel 6 Verkeer - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste twee rijstroken;
- b. voet- en fietspaden;
- c. in- en uitritten;
- d. openbare ruimte;

met de daarbij behorende:

- e. taluds;
- f. bermen;
- g. geluid- en luchtschermen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. straatmeubilair;
- m. ambulante handel;
- n. reclameuitingen;
- o. kunstobjecten;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. ondergrondse afvalcontainers;
- r. ondergrondse infrastructuur;
- s. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- t. beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - bevi";
- u. kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2".

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- b. voor reclamemasten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 7 Verkeer - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. spoorwegvoorzieningen;

met de daarbij behorende

- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. verkeersareaal;
- f. verhardingen;
- g. water;
- h. waterstaatkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. ondergrondse infrastructuur;

alsmede:

- l. een brug uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "brug";
- m. een windturbine uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "windturbine";

met dien verstande dat:

- n. kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 1";
- o. kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2".

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- b. voor de windturbine geldt een maximale ashoogte van 65 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit van het plangebied bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders toetsen bij de toepassing van deze bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de plankaart voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gasleidingen.
- b. De bestemming Leiding - Gas is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11;
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

8.2 Bouwregels

Op en in de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 in die toevoegt dat zij kunnen toestaan om andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten, mits de belangen van de gasleiding daardoor niet worden geschaad;
- b. Er kan niet worden besloten tot afwijking voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.

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

- a. Het is verboden op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 6. het aanbrengen van drainage;
 7. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
 8. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 9. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan voor normaal onderhoud;
 10. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 11. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 12. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing indien de graafwerkzaamheden onder de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten valt.
- d. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.
- e. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengt.
- f. Aan de onder lid a genoemde vergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden

inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de gasleiding wordt beschermd.

Artikel 9 Leiding - Riool

- a. De op de plankaart voor Leiding - Riool aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor rioolwaterleidingen.
- b. De bestemming Leiding - Olie is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemming.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
 - 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

Artikel 10 Leiding - Water

- a. De op de plankaart voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterleidingen.
- b. De bestemming Leiding - Olie is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemming.
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
 - 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

Artikel 11 Waterstaat - Waterkering

- a. De op de plankaart voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, de instandhouding en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De bestemming Waterstaat-Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen en de dubbelbestemming "Leiding-Gas".
- c. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 - 1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 11;
 - 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
 - 3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 10;
 - 4. in de vierde plaats de bepalingen van artikel 9.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarbij het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen te overschrijden danwel de maximale hoogte te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg danwel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. trappenhuizen, liftinstallaties, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:

- a. bewoning (behoudens ter plekke van de percelen die zijn voorzien van de functieaanduiding "bedrijfswoning");
- b. een telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor of smartshop;
- c. 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 c.q. aanduiding en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - bevi" geldt het terzake bepaalde in Artikel 6 Verkeer - 1;
- b. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 1" geldt het terzake bepaalde in Artikel 7 Verkeer - 2;
- c. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2" geldt het terzake bepaalde in Artikel 4 Groen, Artikel 6 Verkeer - 1 en Artikel 7 Verkeer - 2.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd:

- a. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m²;
- b. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige voorzieningen;
- c. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. met een omgevingsvergunning af te wijken van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen die met ten hoogste 3 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, die mag worden overschreden ten behoeve van:
 1. lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen en met ten hoogste 10 meter;
 2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 15 meter;
- f. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
- g. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en bouwwerken voor de besparing van energie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
 2. de brutovloeroppervlakte mag maximaal 15 m² bedragen.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet de plankaart in die zin wijzigen dat de functieaanduiding "horeca van categorie 2" wordt uitgebreid met een maximale brutovloeroppervlakte van 500 m² onder voorwaarde dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" op de plankaart wijzigen met dien verstande dat:
 - 1. voldaan moet worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 - 2. de zelfredzaamheid is aangetoond;
 - 3. de brandweer om advies moet worden gevraagd;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de wet het plan te wijzigen, in die zin dat:
 - 1. aan de Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II functies kunnen worden toegevoegd;
 - 2. in de Staat van Inrichtingen bestemmingsplan Sloterdijk II opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 18 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen als bedoeld in artikel 3.6 van de wet is de volgende procedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders leggen het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geven burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren;
- d. belanghebbenden kunnen bij burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- e. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 19 Overige regels

Waar in de planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

20.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

20.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid 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.

20.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

20.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het vierde lid, 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.

20.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het vierde lid, 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.

20.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het vierde lid 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sloterdijk II.