

Sloterdijk I

Inhoudsopgave Regels

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 Gemengd	14
Artikel 5 Groen	16
Artikel 6 Horeca - 1	17
Artikel 7 Horeca - 2	19
Artikel 8 Horeca - 3	21
Artikel 9 Kantoor	23
Artikel 10 Maatschappelijk	25
Artikel 11 Verkeer - 1	27
Artikel 12 Verkeer - 2	28
Artikel 13 Leiding - Gas	29
Artikel 14 Leiding - Water	31
Artikel 15 Waarde - Archeologie	32
Artikel 16 Waterstaat-Waterkering	35
Hoofdstuk3 Algemene regels	36
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 18 Algemene bouwregels	37
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	38
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	39
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 23 Algemene procedureregels	43
Artikel 24 Overige regels	44
Hoofdstuk4 Overgangs-en slotregels	45
Artikel 25 Overangsrecht	45
Artikel 26 Slotregel	47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sloterdijk I met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1104BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

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 ambulante handel

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

1.7 archeologische waarde

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bedrijf

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

1.11 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, die daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein ten behoeve van beheer of toezicht noodzakelijk is.

1.12 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.13 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een bouwwerk dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.18 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 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.

1.22 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.23 creatieve functies

Een functie genoemd in bijlage 2 Lijst van creatieve functies behorende bij dit bestemmingsplan.

1.24 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.

1.25 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.26 floorspace-index

De verhouding tussen brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het bouwperceel (= brutovloeroppervlakte (gedeeld door) oppervlakte bouwperceel), met uitzondering van gebouwen gelegen onder het maaiveld.

1.27 gebouw

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

1.28 geluidsgevoelige functies (of gebouwen)

Bewoning of andere geluidsgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.29 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 horeca I

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

1.33 horeca II

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

1.34 horeca III

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

1.35 horeca IV

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

1.36 horeca V

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

1.37 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.

1.38 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 ondergeschikte congres- en vergaderaccommodatie.

1.39 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.40 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen.

1.41 minder zelfredzame personen

Personen die niet over het fysieke en/of verstandelijke vermogen beschikken om zichzelf in veiligheid te brengen in geval van een calamiteit. De volgende personen/groepen worden in ieder geval als minder zelfredzaam gedefinieerd:

- kinderen onder 12 jaar;
- zieken;
- bejaarden;
- gehandicapten.

1.42 nutsvoorziening

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

1.43 omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Waar in dit plan de begrippen "bouwvergunning" en "aanlegvergunning" vermeld staan, wordt bedoeld: een omgevingsvergunning.

1.44 opslag

Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.

1.45 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Sloterdijk I

1.46 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, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.47 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.

1.48 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

1.49 verbeelding

De analoge verbeelding van het Bestemmingsplan Sloterdijk I.

1.50 waterkering

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

1.51 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, oeverbeschermingen, uitgezonderd steigers.

1.52 weg

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

1.53 zone industrieterrein

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder.

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 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.

2.3 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.

2.4 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 brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die vallen in categorie 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus";
- c. creatieve functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1';
- d. een school ter plaatse van de functieaanduiding 'onderwijs';
- e. een religieus centrum, ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- g. horeca in de categorie horeca II en horeca IV ter plaatse van de aanduiding 'horeca';

met de daarbij behorende:

- h. kantoor -en andere vergelijkbare nevenruimten;
- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. ontsluitingswegen en -paden;
- o. voet- en fietspaden;
- p. water;
- q. reclame-uitingen;
- r. kunstobjecten;

alsmede:

- s. niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf of creatieve functie;
- t. horecavoorzieningen in de categorieën horeca I en horeca IV, waarbij het totaal aantal vestigingen binnen de bestemmingen Bedrijf, Gemengd en Maatschappelijk 2 bedraagt en de maximale brutovloeroppervlakte per vestiging 150 m²;

met dien verstande dat:

- u. Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan;
- v. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.
- w. bedrijfswoningen niet zijn toegestaan, behoudens ter plekke van de volgende adressen:
 - 1. Elementenstraat 17, 19 en 22;
 - 2. Elektronstraat 13.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
- c. de oppervlakte van de in artikel 3.1 onder u genoemde bedrijfswoningwoningen, mag niet meer bedragen dan maximaal 120 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 10 meter.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. per vestiging mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf;
- c. in afwijking van het gestelde in artikel 3.4 onder c geldt voor de in bijlage 3 opgenomen bedrijven, een afwijkende percentage aan kantoorruimte ten behoeve van het bedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf' is maximaal 50% aan creatieve functies toegestaan;
- e. het parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- f. in afwijking van het bepaalde in 3.1, onder a, zijn de volgende functies met milieucategorie 4.1 en 4.2 toegestaan:
 1. bronsgieterij, Elementenstraat 14D (milieucategorie 4.1);
 2. smederij, Condensatorweg 42 (milieucategorie 4.1);
 3. verwerken kunststof halffabricaten, Kabelweg 28 (milieucategorie 4.2);
 4. vervaardigen kunststof producten, Magneetstraat 5 (milieucategorie 4.2);
 5. producent luchtscheidingssystemen ten behoeve van de afvalverwerking, Generatorstraat 16 (milieucategorie 4.1);

- 6. een kunststofverwerkend bedrijf, Transformatorweg 37 (milieucategorie 4.2)
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is een horeca II voorziening met een maximale oppervlakte van 2000 m² en een horeca IV voorziening met een maximale oppervlakte van 400 m² toegestaan.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bepaalde in lid 3.1 onder v, zodanig te wijzigen dat de vermelding als bedrijfswoning op het desbetreffende adres komt te vervallen in geval van een feitelijke en duurzame beëindiging van bewoning.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die vallen in categorie 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. fietsenstallingen;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bergingen en andere nevenruimten;
- i. laad en losvoorzieningen;
- j. ontsluitingswegen en -paden;
- k. voet- en fietspaden;
- l. water;

alsmede:

- m. niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf;
- n. horecavoorzieningen in de categorieën horeca I en horeca IV, waarbij het totaal aantal vestigingen binnen de bestemmingen Bedrijf, Gemengd en Maatschappelijk 2 bedraagt en de maximale brutovloeroppervlakte per vestiging 150 m²;

met dien verstande dat:

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

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 bepalingen:

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

Sloterdijk I (vastgesteld)

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 10 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. het parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- c. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- d. functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en watergangen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ambulante handel;

met de daarbij behorende:

- f. voet- en fietspaden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. toegangs- en ontsluitingswegen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

5.3 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 ten dienste van parkeervoorzieningen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 5.3 ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen.

Artikel 6 Horeca - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorie 'horeca V';
- b. horeca in de categorie 'horeca I';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen en -paden;
- i. voet- en fietspaden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 6 meter.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. de maximale oppervlakte voor horeca I bedraagt 600 m²;
- c. horeca I is uitsluitend toegestaan op de begane grondlaag;
- d. het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Artikel 7 Horeca - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorie 'horeca IV';
- b. horeca in de categorie 'horeca II';

met de daarbij behorende:

- c. tuinen en erven;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen en -paden;
- i. voet- en fietspaden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 6 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden dat het bepaalde in artikel 19 in acht dient te worden genomen.

Artikel 8 Horeca - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de categorie "horeca II";

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen en -paden;
- h. voet- en fietspaden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 6 meter.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ondergeschikte horeca ten behoeve van de bestemming;
- c. een sportschool op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'sport';

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. laad- en losvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. ontsluitingswegen en -paden;
- j. voet- en fietspaden;
- k. water;
- l. kunstobjecten.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Gebouwen

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maxima:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 3 meter;
- b. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 10 meter.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. voor kantoren geldt een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlakte (bvo) van 135.000 m²;
- c. het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. speel- en sportterrein;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen;
- g. ontsluitingswegen en -paden;
- h. voet- en fietspaden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;

alsmede:

- k. horecavoorzieningen in de categorieën horeca I en horeca IV, waarbij het totaal aantal vestigingen binnen de bestemmingen Bedrijf, Gemengd en Maatschappelijk 2 bedraagt en de maximale brutovloeroppervlakte per vestiging 150 m².

10.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. voor erf- en terreinafscheidingen een bouwhoogte van 5 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 6 meter.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is 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. Het bevoegd gezag toetst 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.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 10.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. het parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- c. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan, met uitzondering van een school op het adres Contactweg 36;
- d. functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan.

Artikel 11 Verkeer - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. in- en uitritten;
- c. laad- en losvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ambulante handel;

met de daarbij behorende:

- f. geluid- en luchtschermen;
- g. gebouwde fietsenstallingen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. watervoorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 6 meter.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor reclamemasten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- b. voor kunstobjecten geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 19.3 in acht dient te worden genomen.

Artikel 12 Verkeer - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. spoorwegvoorzieningen;
- c. spoorbrug ter plaatse van de aanduiding 'brug';

met de daarbij behorende:

- d. geluid- en luchtschermen;
- e. taluds;
- f. kunstwerken;
- g. bruggen;
- h. verkeersareaal;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. watervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor bruggen geldt een maximale bouwhoogte van 10 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.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden geldt dat het bepaalde in artikel 19.3 in acht dient te worden genomen.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. de voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding;
- b. de bestemming Leiding - Gas is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op en in de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 13.2 en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd mits:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag 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 heiwerkzaamheden 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;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - 4. onder de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten valt.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.
- d. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengt.

- e. 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 14 Leiding - Water

De voor Leiding - Water aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een waterleiding.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij anders bepaald onder c;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 1. de bepalingen van artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 2. de bepalingen van artikel 15 Waarde - Archeologie.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 15.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a, genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m² en een kleinere diepte dan 3,00 meter onder maaiveld;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en de inrichting van de bouwwerken, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van deze bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

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

15.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 3,00 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het bebossen van gronden;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

15.4.2 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

15.4.3 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring archeologisch materiaal

Voorzover de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

15.4.4 Toegestane werkzaamheden

Het onder 15.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 500 m² en een kleinere diepte dan 3,00 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1 geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 16 Waterstaat-Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones;
- b. dit artikel geldt primair ten aanzien van de andere artikelen van deze regels die op dezelfde gronden van toepassing zijn, tenzij anders bepaald in c;
- c. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen geldt de volgende voorrangsregeling en wel in de hieronder aangegeven volgorde van belangrijkheid:
 - 1. de bepalingen van artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 - 2. de bepalingen van artikel 15 Waarde - Archeologie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 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 en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Staat van Inrichtingen

- a. voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies kantoren, bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, horeca, mag dit slechts voor functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie 1, 2, 3.1 of 3.2;
- b. met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in lid 19.1 onder a, voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf die:
 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 2. in de Staat van Inrichtingen onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu;
 3. 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 categorieën 1 tot en met 3.2, blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.
- c. de in a. en b. toegestane categorieën 1 t/m 3.2, geldt niet voor de in artikel 3.4 onder d genoemde functies.

19.2 Parkeernorm

Voor de functies in het gebied gelden de volgende parkeernormen:

- bedrijven: 1 pp per 125 m² bvo;
- kantoren: 1 pp per 125 m² bvo.

19.3 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

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 in lid 3.1 genoemde adressen);
- 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 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 geluidzone - industrie

20.1.1 Bouwregels

- a. ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" mogen op gronden gelegen binnen deze zone, voor zover de regels elders in dit plan de bouw of aanleg daarvan toelaten, geen woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd en geen geluidgevoelige terreinen worden aangelegd.
- b. het onder a genoemde verbod geldt niet:
 - 1. voor het vernieuwen, veranderen of vergroten van andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen overeenkomstig de regels van dit plan, mits daarbij de afstand tot het industrieterrein niet wordt verkleind, de bouwhoogte van het gebouw niet toeneemt, het aantal andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen niet toeneemt en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 - 2. indien het bevoegd gezag ten behoeve van de bouw van de andere geluidgevoelige gebouwen of aanleg van geluidgevoelige terreinen een hogere grenswaarde hebben vastgesteld en wordt voldaan aan de van toepassing zijnde eisen voor de karakteristieke geluidwering uit het Bouwbesluit;
 - 3. indien door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat door het treffen van een bronmaatregel een situatie kan worden gecreëerd, waardoor wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde;
 - 4. indien de naar het industrieterrein gekeerde gevel van het andere geluidgevoelige gebouw voldoet aan de voorwaarden, zoals vermeld in artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder en door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond, dat minimaal sprake is van één geluidsluwe gevel (geluidsbelasting minder dan 50 dB(A)).

20.1.2 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze aanduiding, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet-geluidgevoelige gronden en bouwwerken als geluidgevoelig object.

20.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. het wijzigen van de geluidzone, waarbij aangetoond dient te worden dat de geluidsbelasting in het gebied dat ophoudt deel uit te maken van de geluidzone lager is dan 50 dB(A);
- b. het opheffen van de geluidzone, met dien verstande dat opheffing uitsluitend kan plaatsvinden wanneer de bestemming van het betrokken terrein zodanig is gewijzigd dat het geen zoneplichtig industrieterrein meer is.

20.2 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, in die zin dat de bestemmingen "Bedrijf" en "Gemengd" ter plaatse van de gebiedsaanduiding "wetgevingszone - wijzigingsgebied" worden gewijzigd ten behoeve van de realisering van:

- a. één horecavestiging in de categorie horeca II met een maximale oppervlakte van 1.500 m²;
- b. twee religieuze centra met een maximale oppervlakte per vestiging van 1.000 m²;

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- c. in het wijzigingsplan wordt getoetst aan de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording is opgenomen ten aanzien van externe veiligheid voor wat betreft het groepsrisico;
- d. geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het bevoegd gezag 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 werken;
- 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 verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen die met ten hoogste 3 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons 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 en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 10 meter;
 2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, technische installaties onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie tot 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 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 22 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat:

- a. aan de Staat van Inrichtingen functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de Staat van Inrichtingen opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 23 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 24 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 terinzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 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 verankerd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Ontheffing

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%.

25.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 25.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

25.4 Overgangsrecht gebruik

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

25.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld als in lid 25.4 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.

25.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.4, na de 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.

25.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 25.4 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 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Sloterdijk I.