

Eerste wijziging Westhaven



## **Regels**

### **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

- Artikel 1      Begrippen
- Artikel 2      Wijze van meten

### **Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels**

- Artikel 3      Bedrijf - 1

### **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

- Artikel 4      Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5      Algemene aanduidingsregels

### **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

- Artikel 6      Overgangsrecht
- Artikel 7      Slotregel

# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

Het bestemmingsplan Westhaven, vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam d.d. 3 juli 2013;

#### **1.2        wijzigingsplan**

het wijzigingsplan 'Eerste wijziging Westhaven' van de gemeente Amsterdam, zoals vervat in de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1301BPGST-VG01 met de bijbehorende regels.

Op het wijzigingsplan zijn de regels behorende bij het plan zoals genoemd in lid 1.1 voor zover relevant, van toepassing.

#### **1.3        bestemmingsplan:**

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

#### **1.4        aanduiding**

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

#### **1.5        aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.6        bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.7        bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.8        plankaart**

De plankaart, met nummer NL.IMRO.0363.B1301BPGST-VG01 deel uit makende van het wijzigingsplan.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten conform de regels in artikel 2 van het plan zoals genoemd in 1.1.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. havengebonden bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3, 4 of 5 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;

met daarbij behorende voorzieningen zoals:

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

alsmede:

- n. een tunnel ten behoeve van het spoorwegverkeer, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "tunnel";
- o. onderwijsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "maatschappelijk";
- p. voorzieningen ten behoeve van truckers, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "horeca";
- q. horecavoorzieningen in de categorieën "horeca I" en "horeca IV" met een maximum van drie vestigingen in het gehele plangebied (behoudens de mogelijkheden ingevolge de op de plankaart aangegeven functieaanduidingen "horeca" en "horeca van categorie IV") en met een maximale brutovloeroppervlakte van 120 m<sup>2</sup> per vestiging;

met dien verstande dat:

- r. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" kwetsbare objecten niet zijn toegestaan;
- s. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- t. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan behoudens ter plekke van de volgende percelen:
  - 1. Mainhavenweg 6 (Sonneborn);
  - 2. Moezelhavenweg 10 (Noord-Europees Wijnopslag Bedrijf);
  - 3. Moezelhavenweg 12 (Caldic);
  - 4. Kretaweg 2 (Greenmills/Simadan);
  - 5. Sardiniëweg 7 (Handelsveem);
- u. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- v. binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" kwetsbare objecten niet zijn toegestaan buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
- w. binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - leiding" kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet zijn toegestaan;
- x. binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2" kwetsbare objecten 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 achtname van de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd ter plekke van de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg";
- b. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
  1. bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
    - de hoogte van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
    - de hoogte van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" niet meer mag bedragen dan vijf bouwlagen;
  2. bebouwingspercentage zoals op de plankaart is aangegeven;
- c. voor havenkranen en schoorstenen geldt een maximale bouwhoogte van 110 meter;
- d. voor overige technische installaties ten dienste van bedrijven geldt een maximale bouwhoogte van 70 meter;
- e. voor reclameobjecten geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter;
- f. voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 30 meter;
- g. de brutovloeroppervlakte ten behoeve van onderwijsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- h. er mogen geen bedrijfswoningen worden gerealiseerd.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op een in ruimtelijk opzicht aanvaardbare indeling van het plangebied en met het oog op de externe veiligheid nadere eisen stellen aan de situering en hoogte van de gebouwen (inclusief situering nooduitgangen en vluchtroutes) 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:

1. de verkeersveiligheid;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2 onder a, voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer, Rijkswaterstaat en de brandweer waarbij de volgende aspecten in acht moeten worden genomen:
  1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
  2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
  3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
  4. de toegankelijkheid van de rijkswaerweg voor hulpdiensten, en
  5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijkswaerweg;
- b. het bepaalde in lid 3.2, onder b, 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 het op de plankaart aangegeven maximum bebouwingspercentage met ten hoogste 10 %;
- d. het bepaalde in lid 3.2, onder c, d, e en f, ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 20 %.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Per vestiging mag maximaal 30% van de brutovloeroppervlakte worden gebruikt als kantoorruimte ten dienste van de hoofdfunctie met dien verstande dat dit maximaal percentage buiten toepassing blijft voor bedrijven die zich uitsluitend dan wel overwegend bezighouden met opslag in de open lucht;
- b. De brutovloeroppervlakte ten behoeve van onderwijsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten dienste van:
  1. detailhandel;
  2. opslag van vuurwerk en munitie;
  3. opslag ten behoeve van particulieren;
  4. bewoning;
  5. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1";
  6. beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
  7. Bevi-bedrijven binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" behoudens ter plekke van de volgende percelen:
    - Mainhavenweg 6 (Sonneborn);
    - Moezelhavenweg 10 (Noord-Europees Wijnopslag Bedrijf);
    - Moezelhavenweg 12 (Caldic);
    - Kretaweg 2 (Greenmills/Simadan);
    - Sardiniëweg 7 (Handelsveem);
  8. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2";
  9. beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi";
  10. kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - leiding";
  11. kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - windturbine 2";
  12. de opslag van materialen hoger dan 2.50 meter binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg".

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 1" worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 ten behoeve van de vestiging of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" zonder dat er sprake is van een toename van het aantal personen, mits:
  1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
  2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
  3. de brandweer om advies is gevraagd;
- b. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 ten behoeve van de vestiging van een Bevi-bedrijf, mits:
  1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
  2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
  3. de brandweer om advies is gevraagd;
- c. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 ten behoeve van de vestiging van kwetsbare objecten buiten de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi", mits:
  1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
  2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid

- Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
3. de brandweer om advies is gevraagd;
- d. Bij omgevingsvergunning kan voor wat betreft de gebieden met de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.5 ten behoeve van de vestiging of uitbreiding van beperkt kwetsbare objecten binnen de gebiedsaanduiding "veiligheidszone-bevi" zonder dat er sprake is van een toename van het aantal personen, mits:
1. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
  2. de zelfredzaamheid is aangetoond als bedoeld in de Gebiedsvisie externe veiligheid Westpoort, mede gelet op de maatgevende ongevalsscenario's;
  3. de brandweer om advies is gevraagd;
- e. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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;
- f. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.5 onder c, ten behoeve van opslag hoger dan 2.50 meter binnen de aanduiding "vrijwaringszone-vaarweg" na verplichte advisering door het Centraal Nautisch Beheer, Rijkswaterstaat en de brandweer waarbij de volgende aspecten in acht moeten worden genomen:
1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
  2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
  3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
  4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
  5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de wet, de bestemming Bedrijf - 1 voor maximaal 10% van de aldus bestemde gronden wijzigen in de bestemming Water - 2 zoals bedoeld in artikel 11 van de planregels.

## **Hoofdstuk 3        Algemene regels**

### **Artikel 4        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 5     Algemene aanduidingsregels**

### **5.1       Milieuzone - 2**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - 2" geldt het terzake bepaalde in Bedrijf - 1.

### **5.2       Veiligheidszone - leiding**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "veiligheidszone - leiding" geldt het terzake bepaalde in Bedrijf - 1.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 6      Overgangsrecht**

#### **6.1      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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **6.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 6.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 6.1 met maximaal 10%.

#### **6.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Het bepaalde in lid 6.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **6.4      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.

#### **6.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 6.4 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.

#### **6.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 6.4 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.

#### **6.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Het bepaalde in lid 6.4 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 7      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan Eerste wijziging Westhaven.