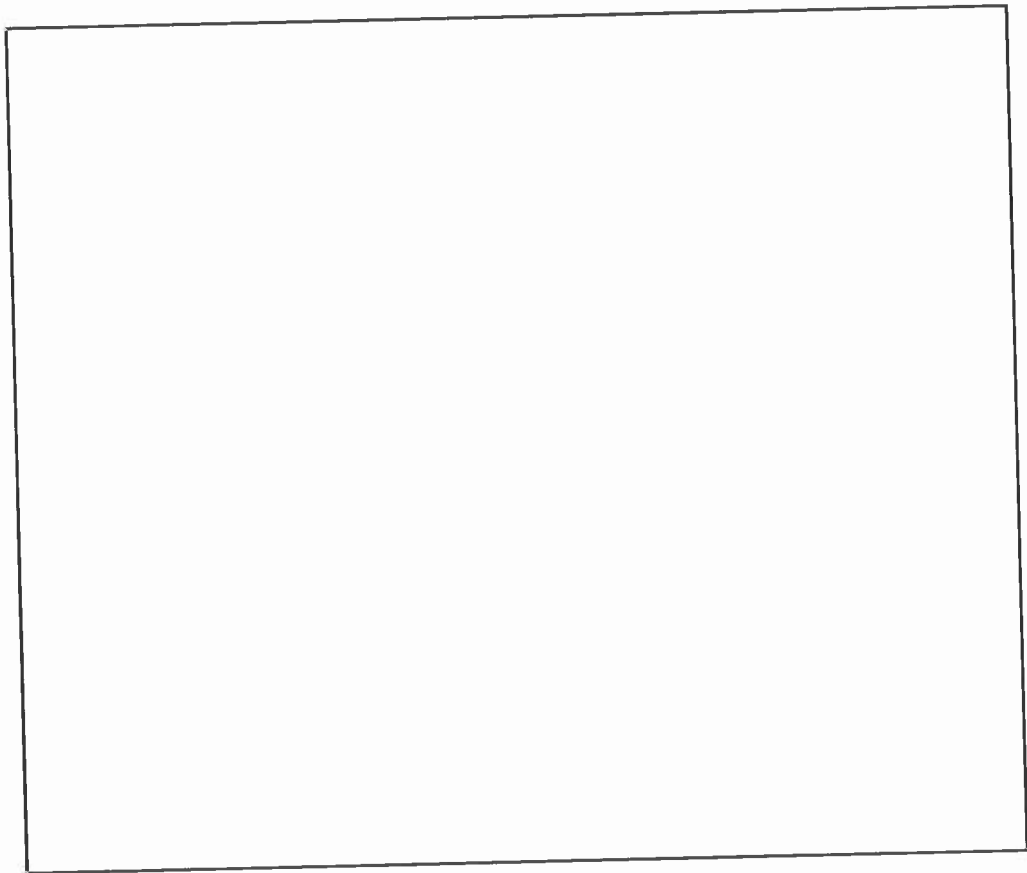




Bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9



Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Sloterdijk Kavel 9

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.B2102BPGST-VG01

Datum print 27 December 2022

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

REGELS	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels: Regels over functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving	14
Artikel 3 Gemengd - 1	14
Artikel 4 Gemengd - 2	17
Artikel 5 Groen	20
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3	21
Hoofdstuk 3 Algemene regels	23
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 8 Algemene bouwregels	24
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	25
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12 Algemene procedureregels	29
Artikel 13 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	32

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9 met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2102BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 antennedragers

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijf

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

1.8 bedrijfspvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

1.9 beleidsregels 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'

de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam welke voor het eerst zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst.

1.10 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 Bevi.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

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

1.16 bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 brutovloeroppervlakte (bvo)

- Voor het (ver)bouwen van kelders zoals bedoeld in artikel 1.34: de totale oppervlakte van een bijzondere bouwlaag die bestaat uit de som van het product van de afstand tussen de ondergrondse gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag;
- In overige gevallen: de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc., exclusief gebouwde parkeervoorzieningen.

1.19 dakbegroeiing

een dakbedekking die hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. De dakbegroeiing kan zowel extensief als intensief zijn.

1.20 deklaag

de bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophooglaag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw.

1.21 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 die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 diensten

het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en/of deelmobiliteit;
2. maatschappelijke dienstverlening;
3. zakelijke dienstverlening.

1.23 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak:

1. waarin geen te openen delen aanwezig zijn en een zodanig goede geluidwering heeft dat het binnenniveau achter die gevel ten minste gelijk is aan of lager is dan 33 dB L_{den} vanwege weg- en spoorwegverkeerslawaai en 35 dB(A) vanwege industriële lawaai, of
2. waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.24 duurzaamheidsmaatregel

maatregel of installatie gericht op duurzame energieopwekking, waterberging, dakbegroeiing, tegengaan van hittestress of vergelijkbare maatregelen.

1.25 eerste bouwlaag

de eerste bouwlaag die deels of volledig boven peil is gelegen, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen.

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsgevoelige functies

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

1.28 geluidwerend vlies

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen als gevolg waarvan voldaan wordt aan het gestelde in de Wet geluidhinder, en waarbij de afstand tussen geluidwerende vlies en gevel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen geluidwerende vlies en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing met een capaciteit van tenminste 6 dm³ per seconde per m² vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).

1.29 geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.30 gevelvlak

een bouwkundige constructie die een ruimte van een gebouw scheidt van de ondergrond en/of buitenlucht.

1.31 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

1.32 groenvoorziening

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

1.33 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

1.34 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrains, kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.35 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.36 kwetsbare objecten

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

1.37 maaiveld

de hoogte van het afgewerkte (bouw)terrein.

1.38 maatschappelijke dienstverlening

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

1.39 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.

1.40 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, zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.41 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 peil

- voor het (ver)bouwen van kelders zoals bedoeld in artikel 1.35:
 1. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 2. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt.
- in overige gevallen: de hoogte van het aangrenzende maaiveld aan de Naritaweg.

1.43 planregels

de regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9.

1.44 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.

1.45 stille zijde

de zijde van een gebouw waar de gevelbelasting de voorkeursgrenswaarde voor alle geluidbronnen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia wordt gerealiseerd waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.46 terras

een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.47 verbeelding

de verbeelding (voorheen: plankaart) van het Bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9.

1.48 verblijfsgebied

een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen bij het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies waarvoor dit gebied geschikt is, zoals ontmoeten van mensen, of spelen door kinderen.

1.49 waterkering

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

1.50 waterstaatkundige werken

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

1.51 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.

1.52 zakelijke dienstverlening

het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

1.53 zone industrielawaai

zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, dakranden en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.3 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.

2.4 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

- voor een zelfstandige gebouwde parkeervoorziening: de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, met uitzondering van de bouwlagen die volledig of gedeeltelijk onder peil zijn gelegen, entrees, hellingbanen, technische ruimten, bergingen, etc. voor zover die volledig onder peil zijn gelegen.
- in overige gevallen: de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, met uitzondering van gebouwde parkeervoorzieningen die volledig of gedeeltelijk onder peil zijn gelegen, entrees en hellingbanen ten behoeve van parkeervoorzieningen en technische ruimten, bergingen, etc. voor zover die volledig onder peil zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels: Regels over functies en activiteiten in de fysieke leefomgeving

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Toegelaten activiteiten en functies

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend in de vorm van onderwijs- en sportvoorzieningen;
- b. het exploiteren van een publieke ongebouwde autoparkeervoorziening;

met de daarbij behorende

- c. gebouwde autoparkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. gebouwde (brom)fietsvoorzieningen;
- e. toegangs- en ontsluitingswegen;
- f. laad- en losvoorzieningen, waarbij geldt dat laden en lossen uitsluitend aan de noordzijde is toegestaan;
- g. voet- en fietspaden;
- h. (dak)pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebieden;
- i. (dak)tuinen en erven;
- j. (dak)terrassen;
- k. buitenruimte(n);
- l. groenvoorzieningen;
- m. kunstwerken;
- n. objecten van beeldende kunst;
- o. water en watergangen;
- p. waterstaatkundige werken;
- q. nutsvoorzieningen.

3.2 Algemene randvoorwaarden voor bouwen

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 regels:

3.2.1 Randvoorwaarden voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- c. de maximum bouwdiepte: drie ondergrondse bouwlagen;
- d. de maximum brutovloeroppervlakte (bvo): zoals op de verbeelding aangegeven;
- e. het bouwvlak dient voor de eerste en tweede bouwlaag volledig te worden bebouwd;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn ondergrondse gebouwen niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat de eerste bouwlaag een minimale verdiepingshoogte van 4 meter bruto heeft.

3.2.2 Bouwregels vanwege geluid

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies gelden de volgende regels:

- a. de oostgevel van het gebouw dient tot aan de maximum bouwhoogte van de naastgelegen

bestemming Gemengd - 2 volledig gesloten te worden uitgevoerd;

- b. indien een buitenruimte op het dak van het gebouw wordt gerealiseerd, geldt dat aan alle zijden een afscherming (geluidscherm) van minimaal 3 meter ten opzichte van de dakvloer gerealiseerd en in stand dient te worden gehouden.

3.2.3 *Bouwregels voor parkeren*

Voor auto- en fietsparkeren gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening zijn alleen gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan.
- b. voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende eisen:
 1. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, moeten inpandig zijn;
 2. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief entree en hellingbanen, zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;
 3. voor gebouwde parkeervoorzieningen die niet volledig onder maaiveld zijn gebouwd, geldt, met uitzondering van entrees en hellingbanen, een minimale afstand van 5 meter tot de grens van het bouwvlak.

3.2.4 *Randvoorwaarden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een ongebouwde parkeervoorziening zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.3 *Afwijken van randvoorwaarden voor bouwen*

Het bevoegd gezag is bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder a, ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak aan de noord-, west- en/of zuidzijde voor uitkragingen vanaf de derde bouwlaag met een maximale diepte van 2 meter, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit.

3.4 *Algemene randvoorwaarden voor gebruik*

Voor de gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.4.1 *Gebruiksregels voor parkeren*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat:

- a. voldoende autoparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen auto'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging;
- b. voldoende fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Nota parkeernormen fiets en scooter'. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting gasloos bouwen*

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de gebouwen binnen het bestemmingsvlak niet worden aangesloten op het aardgasnet en/of worden verwarmd met aardgas of enige andere (fossiele) brandstof;
- b. als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik maken van en het in gebruik laten nemen van

gebouwen binnen het bestemmingsvlak, wanneer die gebouwen zijn aangesloten op het aardgasnet en/of worden verwarmd met aardgas of enige andere (fossiele) brandstof.

3.5 Specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving

Ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, dient de initiatiefnemer bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te tonen te voldoen aan ten minste de volgende vereisten:

- a. minimaal 30% van het dakoppervlak heeft een dakbegroeiing;
- b. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen aan de buitenzijde van het gebouw.

3.6 Maatwerkvoorschriften

- a. het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor bouwwerken met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van onaanvaardbare windhinder, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van bouwwerken. In dat kader kan het bevoegd gezag van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een CFD- of windtunnelsimulatie aan hem te overleggen.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften te stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder dan wel ter verbetering van de verkeersveiligheid en het garanderen van de doorstroming van verkeer. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hem te overleggen.
- c. het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio Amsterdam) daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Toegelaten activiteiten en functies

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het exploiteren van een publieke gebouwde of ongebouwde parkeervoorziening;
- b. het exploiteren van een bedrijf dat valt in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- c. het exploiteren van detailhandel;
- d. het verlenen van diensten;

met de daarbij behorende:

- e. toegangs- en ontsluitingswegen;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebieden;
- i. (dak)tuinen en erven;
- j. groenvoorzieningen;
- k. kunstwerken;
- l. objecten van beeldende kunst;
- m. water en watergangen;
- n. waterstaatkundige werken;
- o. nutsvoorzieningen

4.2 Algemene randvoorwaarden voor bouwen

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 regels:

4.2.1 Randvoorwaarden voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen, inclusief entree en hellingbanen, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij entree en hellingbanen inpandig moeten zijn;
- b. de maximum bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- c. de maximum bouwdiepte: drie ondergrondse bouwlagen;
- d. de maximum brutovloeroppervlakte (bvo): zoals op de verbeelding aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn ondergrondse gebouwen niet toegestaan;
- f. de ontsluiting van functies zoals genoemd onder lid 4.1 ten behoeve van auto's mag uitsluitend aan de zuidzijde worden gerealiseerd.

4.2.2 Bouwregels vanwege geluid

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor de westgevel van het gebouw geldt dat de bebouwing volledig gesloten dient te worden uitgevoerd;
- b. voor de noord- en zuidgevel van het gebouw geldt dat er per verdieping in totaal openingen van maximaal 33 m² in de bebouwing aanwezig mag zijn;
- c. voor de oostgevel van het gebouw geldt dat er per verdieping in totaal openingen van maximaal 13 m² in de bebouwing aanwezig mag zijn.

4.2.3 Randvoorwaarden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een ongebouwde parkeervoorziening zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

4.3 Algemene randvoorwaarden voor gebruik

Voor de gronden gelden de volgende gebruiksregels:

4.3.1 Randvoorwaarden voor functies en activiteiten

- a. de functies genoemd in lid 4.1 onder b t/m d zijn uitsluitend op de eerste bouwlaag toegestaan;
- b. de totale brutovloeroppervlakte (bvo) van de functies genoemd in lid 4.1 onder b t/m d mag niet meer dan 150 m² bedragen;
- c. functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:
 1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsvoelige functie.
- d. laden en lossen is uitsluitend aan de noordzijde (Plesostraat) toegestaan.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting gasloos bouwen

- a. een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de gebouwen binnen het bestemmingsvlak niet worden aangesloten op het aardgasnet en/of worden verwarmd met aardgas of enige andere (fossiele) brandstof;
- b. als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik maken van en het in gebruik laten nemen van gebouwen binnen het bestemmingsvlak, wanneer die gebouwen zijn aangesloten op het aardgasnet en/of worden verwarmd met aardgas of enige andere (fossiele) brandstof.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting lichthinder

Het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming Gemengd - 2 en het gebruik daarvan is uitsluitend toegestaan indien de gevel op zodanige wijze wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden dat lichthinder voor het naastgelegen perceel (Naritaweg 14) wordt voorkomen.

4.4 Specifieke randvoorwaarden ten behoeve van de fysieke leefomgeving

Ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, dient de initiatiefnemer bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen aan te tonen te voldoen aan ten minste de volgende vereisten:

- a. 100% van het dakoppervlak, met uitzondering van voor de bedrijfsvoering noodzakelijke installaties, dient te worden benut ten behoeve van duurzaamheidsmaatregelen, waarbij geldt dat minimaal 30% van het dakoppervlak een dakbegroeiing heeft;
- b. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen aan de buitenzijde van het gebouw.

4.5 Maatwerkvoorschriften

- a. het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning voor een gebouwde parkeervoorziening, ter voorkoming van onaanvaardbare lichthinder, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van situering en vormgeving van een gebouwde parkeervoorziening. In dat kader kan het bevoegd gezag van de aanvrager van de omgevingsvergunning verlangen een onderzoek naar de lichtuitstraling van

- de gebouwde parkeervoorziening ten opzichte van de omliggende gebouwen aan hem te overleggen.
- b. het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften te stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder dan wel ter verbetering van de verkeersveiligheid en het garanderen van de doorstroming van verkeer. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hem te overleggen.
 - c. het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning, indien advisering van de Regionale Brandweer (Veiligheidsregio Amsterdam) daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, maatwerkvoorschriften te stellen ten aanzien van vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

Artikel 5 Groen

5.1 Toegelaten activiteiten en functies

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. sport- en spelvoorzieningen;
- c. water en watergangen;

met de daarbij behorende:

- d. voet- en fietspaden;
- e. verblijfsgebieden;
- f. objecten van beeldende kunst;
- g. waterstaatkundige werken waaronder bruggen, dammen en duikers;
- h. kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen.

5.2 Randvoorwaarden voor bouwen

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

- a. gebouwen zijn niet toegestaan;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 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 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 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 6.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de bodem, 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 verstoring van de bodem 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 verstoring in de bodem:
 - 1. die kleiner is dan 10.000 m² of ondieper dan 3,5 meter - NAP;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag 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.

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de als Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de bodem, 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.

6.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het onder 6.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² of ondieper dan 3,5 meter - NAP;
- 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.

6.4.3 Archeologisch materiaal

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 6.4.1 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.

6.4.4 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring van archeologisch materiaal

Voor zover de in lid 6.4.1 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

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

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, waterbergingen gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. trappenhuizen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 3 meter afstand van de gevel.
- c. zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter en deze worden gebouwd op tenminste 1 meter afstand van de gevel.
- d. dakterrassen, (geluid)schermen, hekwerken en daarmee vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 meter.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de in hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

9.2 Aanvulling algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 9.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 Bouwregels

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein "Westpoort" op geluidsgevoelige bestemmingen.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie', is het bouwen of in gebruik nemen van gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemmingen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

10.1.2 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is 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.

10.2 Milieuzone - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Milieuzone - 2 is nieuwbouw slechts toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de streefwaarden uit de SBR-Richtlijn, deel B. Indien trillingsreducerende maatregelen nodig blijken, is het verplicht om deze maatregelen in stand te laten.

10.3 Overige zone - 2

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.33.

10.3.2 Bouwregels

- a. binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
- b. binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

10.3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 10.3.2 sub a, een kelder

te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
 - voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 10.3.1.
- b. het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 10.3.1.
- c. als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 10.3.3 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

10.4 Veiligheidszone - 1

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Veiligheidszone - 1 is de vestiging van functies voor minder zelfredzame personen niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels omgevingsvergunning om af te wijken van de bouw- dan wel gebruiksregels kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan met dien verstande dat:

- a. geringe afwijkingen zijn toegestaan 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;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie is toegestaan die:
 - 1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën binnen de geldende bestemming;
 - 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 binnen de geldende bestemming.

Artikel 12 Algemene procedureregels

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

- a. het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag 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 13 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het gestelde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het gestelde onder a 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 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Sloterdijk Kavel 9.