

Zeeburgereiland Bedrijvenstrook

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf-1	11
Artikel 4 Bedrijf - 2	15
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Maatschappelijk	19
Artikel 7 Verkeer	21
Artikel 8 Leiding - Gas	22
Artikel 9 Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk 3 Algemene regels	26
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 11 Algemene bouwregels	27
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	30
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	31
Artikel 15 Parkeren	32
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	33
Artikel 16 Overgangsrecht	33
Artikel 17 Slotregel	34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijvenstrook Zeeburgereiland van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.M1818BPGST-VG02 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen en overkappingen maximaal mag, danwel minimaal moet worden bebouwd; een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage. Kelders en ondergrondse ruimten tellen niet mee voor de bepaling van de bebouwde oppervlakte;

1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.9 belwinkel

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 beperkt kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.13 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.14 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

1.18 bouwmarkt

detailhandel waarop het volledige assortiment van bouw en doe-het-zelf producten (zoals materieel en gereedschap, sanitair, elektra, verlichting en ruwe materialen, zoals hout, verf en schroeven, inrichtings- en kant en klaarproducten, keukens, badkamers, tegels, vloeren, vloerbedekking en behang) wordt aangeboden, met advisering over producten, toepassing en uitvoering, en aanvullende services waaronder verhuur van materiaal en gereedschap;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 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;

1.23 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.24 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;

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouwen

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.27 hoogtescheidingslijn

een op de verbeelding aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.28 horeca

- a. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- b. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;

1.29 internetcafé

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet;

1.30 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.31 kelder

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.32 kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.33 natuurvriendelijke oever

een geleidelijke overgang tussen water en land, waar verschillende plantensoorten zich ontwikkelen en zo levensvoorwaarden bieden aan diverse diersoorten;

1.34 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.35 object

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling;

1.36 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie;

1.37 peil

- a. voor gebouwen: + 1.80 meter NAP;
- b. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.38 perifere detailhandel

een voorziening in de vorm van een doe-het-zelf bouwmarkt, meubels of woninginrichting;

1.39 P+R

een parkeervoorziening bij een halte of station die in hoofdzaak bedoeld is voor automobilisten en touringcars die vervolgens met het openbaar vervoer of ander transport verder reizen. Een voorziening voor de verhuur van mobiliteit alsmede deelconcepten voor (brom/snor)fietsen daaronder begrepen;

1.40 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaakfunctie: Een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

1.41 short stay

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een week en maximaal zes maanden;

1.42 smartshop

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

1.43 speelvoorzieningen

speeltoestellen, maar ook de jeu de boule baan;

1.44 souterrain

een bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.45 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Bedrijvenstrook Zeeburgereiland' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1818BPGST-VG02.

1.46 verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.47 vestigingsgrootte

een gebouw waar een (dienstverlenend) bedrijf, een detailhandel, een kantoor of een horecabedrijf gevestigd is;

1.48 volumineuze detailhandel

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichting;

1.49 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.50 waterstaatsdoeleinden

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 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 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat minimaal moet of maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf-1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf-1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met in achtnaam van het bepaalde in 12.2;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' is tevens een P+R toegestaan;
- c. horeca III en IV, uitsluitend ter plaats van de functieaanduidingen 'sport' en 'horeca';
- d. sport, uitsluitend ter plaats van de functieaanduidingen 'sport' en 'horeca';
- e. perifere detailhandel;
- f. ondergeschikte detailhandel;

een en ander met inachtnaam van het bepaalde in 3.4.1, en met de daarbij behorende:

- g. ondergeschikte kantoren, met inachtnaam van het bepaalde in 3.4.1;
- h. erven;
- i. verblijfsgebied;
- j. bijbehorende bouwwerken;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. fiets- en voetpaden;
- o. groenvoorziening, waaronder gevelgroen;
- p. water, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het minimale bebouwingspercentage bedraagt 60%;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte ten minste de aangegeven minimale bouwhoogte;
- f. de eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 4 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub f bedraagt de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag 6 meter indien slechts sprake is van een gebouw met één bouwlaag;

- h. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten en op de grens van het bouwvlak worden gebouwd en staan 100% in de rooilijn voorzover op de afbeelding in paragraaf 2.2.5 van de toelichting 'rooilijnen en openingen' voorgeschreven;
- i. openingen in de gevelwand zijn toegestaan voorzover op de afbeelding in paragraaf 2.2.5 van de toelichting 'rooilijnen en openingen' aangegeven, waarbij geldt dat breedte van een gevelopening maximaal 5 meter bedraagt. Hoekkavels hebben de mogelijkheid om aan elke zijde een onderbreking van de gevel tot een maximale breedte van 5 meter te realiseren;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding –1', geldt dat de maximale omvang van een bedrijfsunit ten hoogste 250m² bvo bedraagt.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

3.3 **Specifieke bouwregels**

3.3.1 *Specifieke bouwregels*

- a. Gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn aangesloten op een warmtenet of een andere, voor wat betreft de milieubelasting, ten minste gelijkwaardige energie-infrastructuur, anders dan gas;
- b. Gebouwen zijn toegestaan indien ze voorzien zijn en blijven, van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gft(t)-afval;
- c. Gebouwen zijn toegestaan indien bij een aanvraag voor een vergunning aantoonbaar wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid, met dien verstande dat tenminste voldaan is, en blijft, aan de vereisten dat:
 - 1. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen;
 - 2. slechts FSC gecertificeerd hout wordt gebruikt;
- d. Gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn ontworpen om een lange levensduur te kunnen garanderen en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen;
- e. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Specifieke gebruiksregels*

- a. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 2.000m² bvo per bedrijf mag gebruikt worden voor ondergeschikte, bij het bedrijf behorende, kantoren, zoals bedoeld in 3.1, onder g;
- b. het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen, zoals bedoeld in 3.1 onder c en d mag in totaal niet meer bedragen dan 1.500m², met dien verstande dat het maximum metrage voor sport bedraagt ten hoogste 300m². Er zijn maximaal 4 horecavestigingen toegestaan, waarbij de maximale omvang per vestiging 300m² bedraagt. Ten hoogste één horecavestiging mag een combinatie met sport realiseren

- met een maximale omvang van 600m² bvo;
- c. voor ondergeschikte detailhandel, zoals bedoeld in 3.1 onder f, geldt dat maximal 20% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit winkelruimte, tot een maximum van 50m²;
 - d. de omvang van perifere detailhandel als bedoeld in artikel 3.1 onder e bedraagt ten hoogste 6.000m² bvo met dien verstande dat uitsluitend één bouwmarkt tot een maximum van 5.000m² bvo is toegestaan, en voor overige vormen van perifere detailhandel een gezamenlijk maximum en een maximum van 1.000m² bvo per vestiging geldt;
 - e. onder gebruik ten behoeve van een gemeentewerf/milieudienst (afval-inzamelingsdepot), wordt tevens verstaan ondergeschikt gebruik ten behoeve van educatieve doeleinden;
 - f. voor wat betreft de P+R als bedoeld in 3.1 onder b geldt dat het maximum aantal plaatsen voor auto's 600 bedraagt, en het maximum aantal plaatsen voor bussen 20.

3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. zelfstandige kantoren;
- b. bevi-bedrijven;
- c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- d. nieuwe activiteiten als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij debetreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.

3.5 Voorwaardelijke verplichting

Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 te bouwen als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen voor het betrokken gebouw niet een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan de volgende eisen, overeenkomstig pagina 30-32 ('natuurinclusief en klimaatbestendig') van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook in bijlage 3 bij deze regels:

- a. op het kavel wordt minimaal 30% intensief en hoogwaardig groen tot stand gebracht en in stand gehouden;
- b. het groen dient bij te dragen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en het voorkomen van hittestress;
- c. het groen wordt toegepast op maaiveld, dak en/of gevel;
- d. voor groen aan de gevel geldt een minimale diepte van 30 cm en een minimale breedte van 120 cm.

3.6 Afwijken van de bouwregels

- a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' - een hogere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 21,5 meter indien dit noodzakelijk is voor een kwalitatief hoogwaardige uitvoering van een P+R-voorziening, en mits dit niet leidt tot onevenredige bezwaren van stedenbouwkundige aard;
- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c, indien dit noodzakelijk is voor een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, en mits dit niet leidt tot onevenredige

bezwaren van stedenbouwkundige aard.

3.7 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan;

- a. de situering en toegankelijkheid van stallingsplaatsen voor fietsen en scooters in gebouwen;
- b. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 4 Bedrijf - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een nutsvoorziening in de vorm van een hulpwarmtevoorziening voor de productie, distributie van stoom, warm water en/of gekoelde lucht;

met de daarbij behorende,

- b. erven;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. ondergeschikte kantoren;
- e. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, waaronder gevelgroen;
- h. water, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het minimale bebouwingspercentage bedraagt 60%;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte ten minste de aangegeven minimale bouwhoogte;
- f. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten en op de grens van het bouwvlak worden gebouwd en staan 100% in de rooilijn voorzover op de afbeelding in paragraaf 2.2.5 van de toelichting 'rooilijnen en openingen' voorgeschreven.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen die onderdeel zijn van de installatie maximaal 30 m¹ bedraagt.

4.3 Specifieke bouwregels

4.3.1 Specifieke bouwregels

- a. Gebouwen zijn toegestaan indien ze voorzien zijn en blijven, van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gft(t)-afval;
- b. Gebouwen zijn toegestaan indien bij een aanvraag voor een vergunning aantoonbaar wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid, met dien verstande dat tenminste voldaan is, en blijft, aan de vereisten dat:
 1. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen;
 2. slechts FSC gecertificeerd hout wordt gebruikt;
- c. Gebouwen zijn toegestaan indien ze ontworpen zijn om een lange levensduur te kunnen garanderen en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen;
- d. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

4.4 Specifieke gebruiksregels

- a. voor zover sprake is van gasgestookte onderdelen van de hulpwarmtevoorziening bedraagt de bedrijfsduur van de voorziening maximaal 775 uur per jaar;
- b. maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 2.000m² bvo per bedrijf mag gebruikt worden voor ondergeschikte, bij het bedrijf behorende, kantoren, zoals bedoeld in 4.1, onder d.

4.5 Afwijken van de bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c, indien dit noodzakelijk is voor een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, en mits dit niet leidt tot onevenredige bezwaren van stedenbouwkundige aard.

4.6 Voorwaardelijke verplichting

Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 4.2.2 te bouwen als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen voor het betrokken gebouw niet een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan de volgende eisen, overeenkomstig pagina 30-32 ('natuurinclusief en klimaatbestendig') van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook in bijlage 3 bij deze regels:

- a. op het kavel wordt minimaal 30% groen tot stand gebracht en in stand gehouden;
- b. het groen dient bij te dragen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en het voorkomen van hittestress;
- c. het groen wordt toegepast op maaiveld, dak of gevel;
- d. voor groen aan de gevel geldt een minimale diepte van 30 cm en een minimale breedte van 120 cm.

4.7 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan;

- a. de situering en toegankelijkheid van stallingsplaatsen voor fietsen en scooters in gebouwen;
- b. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.

4.8 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. (volumineuze) detailhandel waaronder dagelijkse artikelen als nevenassortiment;
- b. zelfstandige kantoren;
- c. bevi-bedrijven;
- d. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- e. nieuwe activiteiten als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij debetreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, moes- en pluktuinen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. inspectie- en calamiteitenpaden;
- e. water en waterstaatsdoeleinden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- h. objecten van beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de bouwaanduiding 'specifieke vorm van groen-1', met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding maximaal één gebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een omvang van maximaal 40m² bvo.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een politiebureau;

met de daarbij behorende:

- b. erven;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. groenvoorziening, waaronder gevelgroen;
- h. water, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aldaar genoemde bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt ten minste 60%;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte ten minste de aangegeven minimale bouwhoogte;
- f. de eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 4 meter;
- g. gebouwen mogen uitsluitend aaneengesloten en op de grens van het bouwvlak worden gebouwd en staan 100% in de rooilijn voorzover op de afbeelding in paragraaf 2.2.5 van de toelichting 'rooilijnen en openingen' voorgeschreven;
- h. openingen in de gevelwand zijn toegestaan voorzover op de afbeelding in paragraaf 2.2.5 van de toelichting 'rooilijnen en openingen' aangegeven, waarbij geldt dat breedte van een gevelopening maximaal 5 meter bedraagt. Hoekkavels hebben de mogelijkheid om aan elke zijde een onderbreking van de gevel tot een maximale breedte van 5 meter te realiseren.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 m¹;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m¹;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal

2,5 m¹.

6.3 Specifieke bouwregels

- a. Gebouwen moeten zijn voorzien en blijven, van in pandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gft(-)afval;
- b. Bij een aanvraag voor een vergunning dient te worden voldaan aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid, met dien verstande dat tenminste voldaan is, en blijft, aan de vereisten dat:
 - 1. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen;
 - 2. slechts FSC gecertificeerd hout wordt gebruikt;
- c. Gebouwen moeten ontworpen worden om een lange levensduur te kunnen garanderen en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen;
- d. Voor minimaal 30% van het kaveloppervlak wordt voorzien in groen op maaiveld, daken en/of gevels;
- e. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

6.4 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan;

- a. de situering en toegankelijkheid van stallingsplaatsen voor fietsen en scooters in gebouwen;
- b. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erftoegangswegen;
- b. verblijfsgebied;
- c. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, en daarbij behorende bestaande detailhandel en wasstraat toegestaan;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. in- en uitritten;
- f. parkeervoorzieningen
- g. groenvoorzieningen, waaronder gevelgroen van gebouwen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. laad-en losvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. objecten van beeldende kunst.

7.2 Bouwregels

7.2 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande gebouwen binnen de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen'.

7.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 12 m1 voor speelvoorzieningen;
 - 2. maximaal 15 m1 voor palen en masten;
 - 3. maximaal 6 m1 voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

- a. aardgastransportleiding met belemmeringen strook;

met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen niet zijnde de bestemming Waterstaat - Waterkering, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Leiding - Gas.

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Binnen de belemmeringen strook van de leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 8.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming Leiding - Gas samenvalt, mits:

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

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

8.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmeringenstrook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
- i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;

- j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

8.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

- a. alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 8.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding;
- b. aan de omgevingsvergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aardgastransportleiding wordt beschermd.

8.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Leiding - Gas geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd en/of verwijderd, indien:

- a. er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} gelegen is binnen de zone(s). Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingen, zoals bedoeld in 9.1.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, maximaal 10 meter bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 9.2 niet onevenredig worden geschaad;
- b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies in wint bij de beheerder van de waterkering.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of

andere wijze;

- h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

9.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
- b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1,5 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen, dakterrassen, alsmede voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie.

11.2 Maximale maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verbodsregels

12.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, internetcafés en geldwisselkantoren;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

12.1.2 Afwijking

Het Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 12.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.2 Toegelaten bedrijven

12.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

- a. voor zover de gronden binnen de bestemming Bedrijf-1 en Bedrijf-2 mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn uitsluitend stadsverzorgende bedrijven toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder categorie 1 t/m 3.2.
- b. bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid met een P3 of G3 bij de indice Verkeer zijn niet toegestaan.

12.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 12.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 4.1 valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie 3.2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1 t/m 3.2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
- c. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangeduid met een de in 12.2.1 onder b genoemde indices of hoger, mits op basis van een mobiliteitsplan wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeersgeneratie.

12.2.3 Wijzigingsregel

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfstvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 12.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie 1 t/m 3.2, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan;
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
 3. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1,5 meter wordt vergroot ten behoeve van voorzieningen voor een dakterras;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken, alsmede bouwdelen voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
- d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling

Het Bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

14.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen

Het Bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Artikel 15 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het gebruik van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 - 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een bevoorradingsplan te worden overlegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 16.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 16.1 met maximaal 10%

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 16.1 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.

16.4 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.

16.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 16.4, 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.

16.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 16.4, 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.

16.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 16.4 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zeeburgereiland Bedrijvenstrook.