



Gemeente  
Amsterdam

## Ontwerpbestemmingsplan

## Sloterdijk I Mediacollege

## Regels



**Colofon**

*Opdrachtgever*  
*Opdrachtnemer*  
*IMRO\_idn*

## Inhoudsopgave

|                    |                                     |           |
|--------------------|-------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>      |                                     | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>            | <b>6</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                           | 6         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                     | 15        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>            | <b>16</b> |
| Artikel 3          | Gemengd                             | 16        |
| Artikel 4          | Groen                               | 20        |
| Artikel 5          | Verkeer                             | 21        |
| Artikel 6          | Leiding - Gas                       | 23        |
| Artikel 7          | Waarde - Archeologie                | 25        |
| Artikel 8          | Waterstaat - Waterkering            | 27        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>              | <b>28</b> |
| Artikel 9          | Anti-dubbeltelregel                 | 28        |
| Artikel 10         | Algemene bouwregels                 | 29        |
| Artikel 11         | Algemene gebruiksregels             | 30        |
| Artikel 12         | Gebiedsaanduidingen                 | 31        |
| Artikel 13         | Algemene zorgplicht                 | 33        |
| Artikel 14         | Maatwerkvoorschriften               | 34        |
| Artikel 15         | Gedoogplicht                        | 35        |
| Artikel 16         | Verplichtingen                      | 36        |
| Artikel 17         | Beleidsregels                       | 37        |
| Artikel 18         | Overige regels                      | 38        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotbepalingen</b> | <b>39</b> |
| Artikel 19         | Overgangsrecht                      | 39        |
| Artikel 20         | Slotregel                           | 40        |



## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

het bestemmingsplan Sloterdijk I Mediacollege met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1701BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2        bestemmingsplan:**

een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

#### **1.3        aanduiding:**

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

#### **1.4        aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5        aanduidingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

#### **1.6        bebouwing:**

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

#### **1.7        bebouwingspercentage:**

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of functievak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

#### **1.8        bed & breakfast:**

het bedrijfsmatig aanbieden van nachtverblijf verstrekt in een woning, waarbij:

- maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning of woonboot voor bedrijfsmatig nachtverblijf wordt gebruikt en;
- maximaal 4 gasten tegelijk ontvangen mogen worden en;
- de woning of woonboot geschikt blijft voor het huisvesten van minimaal één huishouden.

#### **1.9        bedrijf:**

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

**1.10 bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijven.

**1.11 bedrijfsvloeroppervlak/brutovloeroppervlak (bvo):**

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

**1.12 bestaand (in relatie tot bebouwing):**

de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken.

**1.13 bestaand (in relatie tot gebruik):**

het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;

**1.14 Bevi-inrichtingen:**

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

**1.15 bevoegd gezag:**

het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, een en ander zoals bedoeld in de Wabo.

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.18 bouwlaag:**

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

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

een 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, geen gebouw zijnde:**

een bouwwerk dat geen gebouw is.

**1.23 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.

**1.24 consumentverzorgende dienstverlening:**

persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, nagelstudio's, schoonheidsinstituten, fitness, sauna en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

**1.25 creatieve functie:**

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

**1.26 cultuur en ontspanning:**

activiteiten gericht op educatie, vermaak en ontspanning en naar de aard daarbij behorende toeristische, recreatieve en culturele activiteiten, met uitzondering van horeca niet zijnde ondergeschikte horeca.

**1.27 detailhandel in volumineuze goederen:**

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt. Horeca wordt hier niet onder begrepen.

**1.28 detailhandel:**

het bedrijfsmatig aan particulieren te koop of te huur aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt. Ondergeschikte horeca wordt hier onder begrepen.

**1.29 dove gevel:**

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

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A);

- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

### **1.30 energieprestatiecoëfficiënt (EPC):**

een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft, deze wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in de norm NEN 7120.

### **1.31 floorspace - index:**

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

### **1.32 fysieke leefomgeving:**

de fysieke leefomgeving omvat in ieder geval de volgende thema's:

- a. bouwwerken;
- b. infrastructuur;
- c. watersystemen;
- d. water;
- e. bodem;
- f. lucht;
- g. landschappen;
- h. natuur;
- i. cultureel erfgoed.

### **1.33 gebouw:**

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

### **1.34 gebruik:**

het gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

### **1.35 geluidsgevoelige objecten:**

woningen en andere geluidsgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen), zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

### **1.36 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 dm<sup>3</sup> per seconde per m<sup>2</sup> vloeroppervlak van de achterliggende woning(en).



### **1.37 geurgevoelige objecten:**

woningen en andere geurgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen), zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit.

### **1.38 gevoelige bestemmingen:**

objecten zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

### **1.39 groenvoorziening:**

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

### **1.40 hoofdfunctie:**

de belangrijkste functie waar de kenmerkende activiteiten plaatsvinden waarvoor het hoofdgebouw en/of de gronden mogen worden gebruikt.

### **1.41 hoofdgebouw:**

één of meerdere panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

### **1.42 horeca-inrichting:**

een inrichting die in zijn algemeenheid is gericht op activiteiten zoals de bedrijfsmatige verstrekking van dranken en/of etenswaren, en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, en/of het verlenen van logies met gehele of gedeeltelijke verzorging, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, onderverdeeld in de volgende categorieën:

- horeca I

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

- horeca II

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

- horeca III

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

- horeca IV

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

- horeca V

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

**1.43 kantoor:**

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

**1.44 maaiveld:**

de hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

**1.45 maatschappelijke voorzieningen:**

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

**1.46 maatvoeringsvlak:**

het geometrisch bepaald vlak, dat onder andere goot- en bouwhoogtes, bebouwingspercentages en woningtypes scheidt.

**1.47 modalsplit autoverkeer:**

het percentage autoverplaatsingen ten opzichte van het totaal aantal verplaatsingen.

**1.48 NEN:**

de door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidde op het moment van vaststelling van het plan.

**1.49 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

**1.50 nutsvoorzieningen:**

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

**1.51 omgevingsvergunning:**

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

### **1.52 ondergeschikte horeca:**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca 3 en 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

### **1.53 opslag:**

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

### **1.54 parkeervoorziening:**

elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van (gemotoriseerd) verkeer.

### **1.55 peil:**

onder peil wordt verstaan:

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

### **1.56 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis:**

consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie A uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging, waarbij:

- in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

### **1.57 publieksgerichte zakelijke dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

### **1.58 sociale veiligheid:**

een situatie in de fysieke leefomgeving die overzichtelijk, herkenbaar en controleerbaar is.

### **1.59 Staat van Bedrijfsactiviteiten:**

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

**1.60 stille zijde:**

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

**1.61 transport:**

het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

**1.62 verkeersareaal:**

gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, fiets- en voetpaden en bermen.

**1.63 verkeersvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het verkeer, zoals betonning, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties, geleiderail etc.

**1.64 voorgevel:**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op uitstraling ervan, als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**1.65 voorgevellijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

**1.66 watergang:**

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan.

**1.67 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.68 waterkering:**

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

**1.69 waterstaatkundige werken:**

werken, waaronder begrepen kunstwerken, verbandhoudend met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, oeverbeschermingen, uitgezonderd steigers.

**1.70 webwinkel:**

het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

**1.71 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.

**1.72 wonen:**

gehuisvest zijn in een woning of ander daartoe bedoeld object.

**1.73 woning:**

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van een huishouden in een zelfstandige dan wel onzelfstandige woning.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de afstand:**

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel, bouwvlak of bestemming worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

### **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 goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.4     de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6     brutovloeroppervlakte van een gebouw:**

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld;

### **2.7     vloeroppervlakte:**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Gemengd**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met uitzondering van de eerste bouwlaag, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- b. maatschappelijke voorzieningen gericht op onderwijs inclusief ondergeschikte horeca;
- c. (bedrijfs)activiteiten gerelateerd aan en additioneel aan de functie genoemd onder b;
- d. overige maatschappelijke voorzieningen;
- e. bedrijven, zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de als Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. consumentverzorgende dienstverlening;
- g. publieksgerichte zakelijke dienstverlening;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. creatieve functies zoals genoemd in de van deze regels deel uitmakende Lijst creatieve functies die als Bijlage 2 is opgenomen;
- j. horeca-activiteiten in de categorie III en IV;

met de daarbij behorende:

- k. verkeersareaal;
- l. verkeersvoorzieningen;
- m. gebouwde parkeervoorzieningen;
- n. geluidswerende voorzieningen en luchtschermen;
- o. water en waterberging en watercompensatie;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen;
- s. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- t. voorzieningen ten behoeve van energie opwekking en energie opslag;
- u. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- v. tuinen en erven;
- w. groenvoorzieningen;
- x. speelvoorzieningen op on- en/of verhard terrein;
- y. bergingen en andere nevenruimten;
- z. laad- en losvoorzieningen;
- aa. ondergrondse- en bovengrondse technische infrastructuur;
- ab. overige voorzieningen ten behoeve van deze functie.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

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

##### *3.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan indien deze:
  1. worden opgericht binnen een bouwvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 30 meter, met dien verstande dat hoogteaccenten zijn toegestaan, onder de voorwaarden dat:
    - de hoogteaccenten niet hoger mogen zijn dan 45 meter met uitzonderingen van maximaal twee hoogteaccenten die niet hoger mogen zijn dan 60 meter;
    - naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de hoogteaccenten geen onevenredige gevolgen hebben op de cultuurhistorische waarden in de directe omgeving en sprake is van een zorgvuldige inpassing in de bestaande stedelijke omgeving;
  3. de floor space index niet meer bedraagt dan 3,2;
- b. ondergronds bouwen is toegestaan, met dien verstande dat:
  1. buiten de footprint van het gebouw het ondergronds bouwwerk volledig onder maaiveld dient te liggen;
  2. met geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat door het ondergronds bouwen geen onevenredige negatieve effecten optreden op de ondergrondse waterhuishouding, dan wel dat met het treffen van maatregelen eventuele negatieve effecten voorkomen kunnen worden.

### 3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter.

### 3.2.4 *Regels vanwege geluid*

Voor het bouwen van geluidgevoelige functies of gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gevels aan de noordzijde, de oostzijde en de westzijde van het gebouw dienen als dove gevel, dan wel als geluidwerend vlies, te worden uitgevoerd met dien verstande dat ten minste een compenserende maatregel dient te worden gerealiseerd uit trede 1, 2 of 3 van de compensatieregeling, zoals opgenomen in bijlage 3, in het belang van zuinig en doelmatig ruimtegebruik en het bereiken van een optimale leefomgevingskwaliteit;
- b. woningen met een verplichte dove gevel dan wel een geluidwerend vlies én woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van tenminste één stille zijde.

## 3.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder a, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een geluidwerend vlies te realiseren indien:
  1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  2. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een hiervoor vastgestelde hogere grenswaarde, onder voorwaarde dat voor zover het woningen betreft deze beschikken over ten minste een stille zijde;
  3. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de voorwaarden onder 1 en 2 niet doelmatig dan wel onwenselijk zijn om stedenbouwkundige, architectonische en technische redenen en dat voor deze gevallen een Stap-3 besluit op grond van de Interimwet Stad en Milieubenadering genomen wordt, met dien verstande dat daarbij een compenserende maatregel uit trede 1 dient te worden gerealiseerd volgens de compensatieregeling, zoals opgenomen in bijlage 3 in het belang van zuinig en doelmatig ruimtegebruik en het bereiken van een optimale leefomgevingskwaliteit.



- b. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder a, voor (delen van) gebouwen indien er ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
  - 1. geen sprake is van vestiging van een functie welke is aan te merken als gevoelig in de zin van de Wet geluidhinder, dan wel;
  - 2. geen sprake is van situering van geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- c. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 onder b voor het toestaan van een stille zijde met een geluidsniveau van 3dB(A) hoger dan de voorkeursgrenswaarde, indien:
  - 1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde ondanks technische maatregelen niet doelmatig is, dan wel onwenselijk om stedenbouwkundige en architectonische redenen niet haalbaar is;
  - 2. slaapkamers worden gesitueerd aan de meest geluidsluwe kant van de woning;
  - 3. een compenserende maatregel worden gerealiseerd uit trede 1 en een compenserende maatregel uit trede 1, 2 of 3 volgens de compensatieregeling, zoals opgenomen in bijlage 3 in het belang van zuinig en doelmatig ruimtegebruik en het bereiken van een optimale leefomgevingskwaliteit.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de gronden gelden voorts de volgende gebruiksregels:

#### **3.4.1 Programma**

Het totaal aantal bvo van de in 3.1 aangewezen gronden mag niet meer bedragen dan 63.000 m<sup>2</sup> bvo, waarbij geldt dat:

- a. het oppervlakte bvo voor wonen, als bedoeld in lid 3.1 onder a, niet meer mag bedragen dan 40.000 m<sup>2</sup> bvo, met dien verstande dat:
  - 1. niet meer dan 75% van het totale oppervlakte bvo, uitgesloten het oppervlakte bvo ten behoeve van het bepaalde in 3.1 onder b, mag worden gebruikt voor wonen;
  - 2. ten minste 35.000 m<sup>2</sup> bvo wordt gerealiseerd binnen de eerste 10 bouwlagen, gemeten vanaf peil;
  - 3. maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bvo wordt gerealiseerd in maximaal twee hoogteaccenten;
- b. het oppervlakte bvo voor onderwijs, als bedoeld in lid 3.1 onder b, niet meer mag bedragen dan 23.500 m<sup>2</sup>;
- c. het oppervlakte bvo voor de activiteiten, als bedoeld in lid 3.1 onder c, niet meer mag bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
- d. het oppervlakte bvo voor de activiteiten als bedoeld in lid 3.1 onder d, niet meer mag bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- e. het oppervlakte bvo voor de activiteiten als bedoeld in lid 3.1 onder e t/m i, niet meer mag bedragen dan 7.600 m<sup>2</sup>;
- f. het oppervlakte bvo voor de activiteiten als bedoeld in lid 3.1 onder j, niet meer mag bedragen dan 600 m<sup>2</sup>.

### 3.4.2 *Parkeren*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend voor zover bij de aanvraag wordt aangetoond dat, gelet op de omvang en functie van het gebouw, en met het oog op de parkeersituatie in de omgeving en de (toekomstige) bereikbaarheid van plangebied, alsmede van de omgeving, in een passend aantal parkeerplaatsen voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer wordt voorzien, zoals bedoeld in de beleidsregel 'parkeren' en met dien verstande dat parkeerplaatsen uitsluitend in een gebouwde voorziening mogen worden gebouwd.

### 3.4.3 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

- a. Bevi-bedrijven;
- b. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D;
- c. detailhandel, waaronder detailhandel in volumineuze goederen;
- d. zelfstandige kantoren;
- e. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- f. afvalinzamelingssystemen tenzij inpandig.

### 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegde gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder e, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:

1. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als Bijlage 1, voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
2. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als Bijlage 1, voorkomt en valt onder categorie 3.1 of hoger, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als Bijlage 1, valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt;

### 3.6 **Maatwerkvoorschriften**

- a. het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning voor bouwplannen met een bouwhoogte van 30 meter of meer, ter voorkoming van overmatige 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 windtunnelonderzoek aan hen 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 hen te overleggen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen op on- en/of verhard terrein;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- e. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze functie.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen en met dien verstande dat:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen niet zijn toegestaan.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. verkeersvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor bijbehorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. ondergrondse- en bovengrondse technische infrastructuur;
- f. speelvoorzieningen op on- en/of verhard terrein;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterberging en watercompensatie;
- i. geluidswerende voorzieningen en luchtschermen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen en gedenktekens;
- m. voorzieningen ten behoeve van energie opwekking en energie opslag;
- n. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- o. overige voorzieningen ten behoeve van deze functie.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

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 bepalingen en met dien verstande dat (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen niet zijn toegestaan.

#### *5.2.2 Gebouwen*

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 6 meter en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen/-voorzieningen bedraagt 5 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van verkeer, kunstobjecten en lichtmasten bedraagt 10 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5 meter.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de gronden geldt voorts dat geen laad- en losvoorzieningen zijn toegestaan.

#### **5.4 Afwijken**

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 voor het plaatsen van (ondergrondse) afvalinzamelingssystemen, indien:

- a. aangetoond is dat inpassing van de afvalverzamelersystemen in de bebouwing als bedoeld in Artikel 3 architectonisch, stedenbouwkundig en technisch tot een onwenselijke situatie leiden;
- b. de verkeersveilige inrichting van de openbare ruimte, zoals bedoeld in 16.4, niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzen percelen niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 6 Leiding - Gas**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de gasleiding;  
met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

### **6.2 Samenhang andere bestemmingen**

Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6 'Leiding - Gas';
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 'Waterstaat - Waterkering';
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7 'Waarde - Archeologie'.

### **6.3 Bouwregels**

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de gasleiding.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *6.4.1 Algemeen*

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.3 teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan.

#### *6.4.2 Voorwaarden*

Bij toepassing van het bepaalde in lid 6.4.1 wordt getoetst of de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten. Voorts dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.5.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen 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, dan wel het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- g. het graven, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- j. het plaatsen van onroerende objecten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- k. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

#### 6.5.2 *Voorwaarden*

De in lid 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengt;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

#### 6.5.3 *Toegestane werkzaamheden*

Het onder 6.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. onder de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten valt.

## **Artikel 7 Waarde - Archeologie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **7.2 Samenhang andere bestemmingen**

Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6 'Leiding - Gas';
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 'Waterstaat - Waterkering';
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7 'Waarde - Archeologie'.

### **7.3 Bouwregels**

Op en onder de in lid 7.1 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 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een bodemverstoring:
  1. die betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
  2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

### **7.4 Maatwerkvoorschriften**

Bij omgevingsvergunning kunnen maatwerkvoorschriften gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

### **7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.5.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 3 meter onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;



- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het bebossen van gronden dan wel het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- g. het graven, verbreden of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten.

#### *7.5.2 Archeologisch materiaal*

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 7.5.1 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.

#### *7.5.3 Voorwaarden*

Voorzover de in lid 7.5.1 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.

#### *7.5.4 Toegestane werkzaamheden*

Het onder 7.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> of een kleinere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de functie 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien:

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

## **Artikel 8 Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Toelaatbare activiteiten**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

### **8.2 Samenhang andere bestemmingen**

Voor zover nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 6 'Leiding - Gas';
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8 'Waterstaat - Waterkering';
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 7 'Waarde - Archeologie'.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 9          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 10 Algemene bouwregels**

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

- a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. ten behoeve van stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
- c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- d. tot maximaal 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen en luifels;
- e. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd;
- f. de materialen van de nieuw te bouwen bouwwerken moeten gezond en 'recyclebaar' zijn.

## **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

### **11.1 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.

### **11.2 Verbodsregels**

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 11.1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. een automatenhal;
- b. een seksinrichting;
- c. prostitutie;
- d. een prostitutiebedrijf;
- e. een belwinkel;
- f. een geldwisselkantoor;
- g. massagesalons;
- h. bedrijfsmatige opslag van materialen, voertuigen, machines, etc.
- i. 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 12 Gebiedsaanduidingen**

### **12.1 geluidzone - industrie**

#### *12.1.1 Algemeen*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd tot de 'geluidzone - industrie' behorend bij het industrieterrein Westpoort.

### **12.2 overige zone - bedrijfshinder**

#### *12.2.1 Verbod*

Op de gronden met de aanduiding 'overige zone - bedrijfshinder' mogen geen geluidgevoelige functies en geurgevoelige functies worden opgericht.

#### *12.2.2 Afwijking geluidshinder*

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van geluidgevoelige functies, mits:
  1. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat het geluidniveau op de gevel acceptabel is en een stille zijde kan worden gerealiseerd;
  2. advies is verkregen van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
  3. geen sprake is van situering van geluidsgevoelige onderwijsactiviteiten als bedoeld in de Wet geluidhinder binnen de aanduiding;
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van geluidgevoelige functies indien uit akoestisch onderzoek volgt dat sprake is van een onaanvaardbare mate van geluidhinder, mits bronmaatregelen worden getroffen bij het aanwezige bedrijf en een compensatiemaatregel wordt getroffen uit trede 2 of 3 van de compensatieregels, zoals opgenomen in bijlage 3.

#### *12.2.3 Afwijking geurhinder*

- a. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van geurgevoelige functies, mits:
  1. met onderzoek is aangetoond dat de geurhinder acceptabel is;
  2. advies is verkregen van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
  3. geen sprake is van situering van geurgevoelige onderwijsactiviteiten als bedoeld in het Activiteitenbesluit binnen de aanduiding;
- b. Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het oprichten van geurgevoelige functies indien uit onderzoek volgt dat sprake is van een onaanvaardbare mate van geurhinder, mits bronmaatregelen worden getroffen bij het aanwezige bedrijf en een compensatiemaatregel wordt getroffen uit trede 2 of 3 van de compensatieregels, zoals opgenomen in bijlage 3.

#### *12.2.4 Maatwerkvoorschriften*

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevingsvergunning maatwerkvoorschriften op te leggen ter beperking van de geluidhinder dan wel de geurhinder, zoals de toepassing van bronmaatregelen met dien verstande dat vooraf advies dient te zijn ingewonnen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

#### *12.2.5 Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'overige zone - bedrijfhinder' geheel of gedeeltelijk vervalt, indien de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf zijn beëindigd.

### **12.3 overige zone - luchtkwaliteit**

#### *12.3.1 Verbod*

Op de gronden met de aanduiding 'overige zone - luchtkwaliteit' mogen:

- a. bestaande gevoelige bestemmingen met niet meer dan 10% worden uitgebreid, met dien verstande dat bij onderwijsvoorzieningen het aantal leerlingen met niet meer dan 10% mag toenemen;
- b. in de eerste lijnsbebouwing geen nieuwe gevoelige bestemmingen, in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen, worden opgericht.

#### *12.3.2 Afwijking*

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.3.1 voor het oprichten van nieuwe gevoelige bestemmingen, dan wel het uitbreiden van bestaande gevoelige functies met meer dan 10%, mits:

- a. een uitbreiding van 10% slechts eenmalig is toegestaan
- b. een advies is verkregen van de GGD;
- c. compenserende maatregelen worden getroffen ter verbetering van de gezondheidssituatie, zoals meer groen, voorzieningen die meer bewegen stimuleren, minder hittestress en meer zonbescherming.

### **Artikel 13 Algemene zorgplicht**

- a. Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:
  1. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
  2. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
  3. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.
- b. Aan de verplichtingen, bedoeld in het eerste lid, wordt in ieder geval voldaan, voor zover in het omgevingsplan of een beleidsregel of een andere gemeentelijke verordening specifieke regels zijn gesteld met het oog op de leefomgeving, en die regels worden nageleefd.



## **Artikel 14   Maatwerkvoorschriften**

Het bevoegd gezag kan met het oog op de zorgplicht zoals genoemd in artikel 13, maatwerkvoorschriften geven voor de activiteiten genoemd in de artikelen 3 en 5.

## **Artikel 15 Gedoogplicht**

### **15.1 Onderhoud voorzieningen ten behoeve van verkeer**

De rechthebbende op een bouwwerk is verplicht toe te laten dat voorwerpen, borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd op of aan het bouwwerk.

## **Artikel 16 Verplichtingen**

### **16.1 Afkoppelen regenwater**

De rechthebbende op sloten en andere wateren en riolen en putten buiten gebouwen voorziet in het afkoppelen van regenwater van het riool op het open water.

### **16.2 Waterhuishouding**

Bij realisatie van de transformatie dienen maatregelen te worden uitgevoerd ten behoeve van een goede waterhuishouding, waarbij een goed beheer van het watersysteem is veiliggesteld en met dien verstande dat bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> voorafgaand aan het verharden van het plangebied ten minste 10% oppervaktewater compensatie of een, naar het oordeel van de waterbeheerder, alternatieve vorm van waterberging, dient te zijn gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied.

### **16.3 Duurzame ontwikkeling**

De initiatiefnemer dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen te voldoen aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid, met dien verstande dat tenminste voldaan is aan de vereiste dat:

- a. er gasloos gebouwd wordt;
- b. gebouwd wordt met een epc van tenminste 0,2;
- c. minimaal 25% van het aantal parkeerplaatsen voorzien is van een elektrisch oplaadpunt;
- d. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen.

### **16.4 Verkeersveiligheid**

Het bevoegd gezag dient de openbare ruimte verkeersveilig in te richten.

### **16.5 Bodemkwaliteit**

De initiatiefnemer dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel voorafgaand aan het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, met een onderzoek aan te tonen dan de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie(s).

### **16.6 Sociale kwaliteit en veiligheid**

De initiatiefnemer dient bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen te voldoen aan de vereisten ten aanzien van sociale kwaliteit en veiligheid, waarbij ten minste wordt voorzien in voldoende verlichting.

### **16.7 Gezondheid**

Bij de inrichting van het plangebied dient vanwege gezondheid en hittestress:

- a. voldoende zonbescherming en schaduwplekken tegen uv-straling te worden gerealiseerd;
- b. voldoende groen- en watervoorzieningen en voldoende en watertappunten te worden gerealiseerd.

## **Artikel 17    Beleidsregels**

- a. Ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de in artikel 3, artikel 4 en artikel 5 genoemde bestemming wordt de beleidsregel 'Parkeren' betrokken;
- b. De beleidsregel genoemd onder a kan na vaststelling van dit plan door de gemeenteraad worden vastgesteld en gewijzigd.
- c. Bij de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt de beleidsregel betrokken zoals die op dat moment luidt.

## **Artikel 18 Overige regels**

### **18.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 19      Overgangsrecht**

#### **19.1      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 sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub 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.

#### **19.2      Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in sub 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 in sub 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. Sub 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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: regels van het 'bestemmingsplan Sloterdijk I Mediacollege' van de gemeente Amsterdam