

Sloterdijk

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>13</b>
Artikel 3	Gemengd - 1	13
Artikel 4	Gemengd - 2	16
Artikel 5	Gemengd - 3	18
Artikel 6	Gemengd - 4	20
Artikel 7	Gemengd - 5	23
Artikel 8	Gemengd - 6	26
Artikel 9	Groen	29
Artikel 10	Verkeer - 1	30
Artikel 11	Verkeer - 2	32
Artikel 12	Water	34
Artikel 13	Leiding - Gas	35
Artikel 14	Leiding - Water	37
Artikel 15	Waarde - Archeologie	38
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	40
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>41</b>
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 18	Algemene bouwregels	42
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	43
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	48
Artikel 23	Algemene procedureregels	49
Artikel 24	Overige regels	50
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs-en slotregels</b>	<b>51</b>
Artikel 25	Overgangsrecht	51
Artikel 26	Slotregel	53

# Regels

## **Hoofdstuk 1        Inleidende regels**

### **Artikel 1        Begrippen**

#### **1.1        plan:**

het bestemmingsplan Sloterdijk met identificatienummer NL.IMRO.0363.B1105BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2        bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

#### **1.3        aanduiding**

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

#### **1.4        aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5        aanduidingsvlak**

Een op de (digitale) verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6        ambulante handel**

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

#### **1.7        bebouwing**

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

#### **1.8        bedrijf**

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

#### **1.9        bestaande bebouwing of gebruik**

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

#### **1.10       bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.11       bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.12 bouwen**

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

### **1.13 bouwlaag**

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

### **1.14 bouwperceel**

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

### **1.15 bouwperceelgrens**

Een grens van een bouwperceel.

### **1.16 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.

### **1.17 bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo)**

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

### **1.18 consumentverzorgende dienstverlening**

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

### **1.19 culturele voorzieningen**

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

### **1.20 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.

### **1.21 dienstverlening**

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

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening.

### **1.22 dove gevel**

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

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

### **1.23 eerste bouwlaag**

De bouwlaag waarvan de vloer grenst aan het peil.

### **1.24 floorspace-index**

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

### **1.25 gebouw**

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

### **1.26 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer**

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

### **1.27 geluidsgevoelige functies (of gebouwen)**

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

### **1.28 geluidluwe 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.

### **1.29 gevellijn**

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

### **1.30 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit**

Categorieën van gevallen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), uitsluitend voor zover deze nog niet aanwezig dan wel vergund waren op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

### **1.31 groenvoorziening**

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

### **1.32 groothandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

### **1.33 horeca I**

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

### **1.34 horeca II**

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

### **1.35 horeca III**

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

### **1.36 horeca IV**

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

### **1.37 horeca V**

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

### **1.38 horeca VI**

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats hebben.

### **1.39 internetverkoop**

Handel via internet waarbij geen sprake is van het ter plekke bezichtigen, ophalen en/of betalen van de gekochte waar door of in opdracht van de kopende partij.

#### **1.40 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.

#### **1.41 kiosk**

Een gebouw dat gebruikt wordt voor horeca I en/of detailhandel.

#### **1.42 kunstwerk**

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

#### **1.43 kwetsbare objecten**

Objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder I, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) waaronder in ieder geval worden begrepen objecten waarbinnen op elk moment meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig zijn (die ieder tevens ten minste 8 uur per etmaal aanwezig zijn) en waarvan het brutovloeroppervlakte per persoon kleiner of gelijk is aan 30 m<sup>2</sup>, met uitzondering van kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 2, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

#### **1.44 maaiveld**

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

#### **1.45 maatschappelijke dienstverlening**

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

#### **1.46 minder zelfredzame personen**

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

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

#### **1.47 nutsvoorziening**

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



#### **1.48 ontspanning en vermaak**

Voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een klimhal, indoor kartbaan, laser-queste, indoor-minigolf, ijsbaan, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, dierentuin, kinderboerderij, sauna/ wellness, speeltuin, bioscoop en daarmee te vergelijken voorzieningen.

Met inbegrip van ondergeschikte horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen. De functie seks- en pornobedrijf en straatprostitutie vallen niet onder dit begrip.

#### **1.49 opslag**

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

#### **1.50 paviljoen**

Een vrijstaand gebouw dat gebruikt wordt voor horeca III en/of horeca IV.

#### **1.51 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

#### **1.52 planregels**

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Sloterdijk.

#### **1.53 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis**

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

#### **1.54 prostitutie**

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

#### **1.55 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

#### **1.56 seksinrichting**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijkbare inrichtingen.

### **1.57 short stay**

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

### **1.58 smartshop**

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

### **1.59 Staat van Inrichtingen**

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

### **1.60 stationsgebonden voorzieningen**

Voorzieningen die primair de reizigers bedienen.

### **1.61 telefooninrichting / belhuis**

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

### **1.62 transport**

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

### **1.63 tweede bouwlaag**

De bouwlaag, die direct boven de eerste bouwlaag gelegen is.

### **1.64 verbeelding**

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het Bestemmingsplan Sloterdijk.

### **1.65 verblijfsgebied**

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

### **1.66 waterkering**

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

**1.67 waterstaatkundige werken**

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

**1.68 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.

**1.69 wonen**

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

**1.70 woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden.

**1.71 zakelijke dienstverlening**

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

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de verticale bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.4      de begrenzing van de onderscheidene bestemmingen**

Voorzover niet in maten op de verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

### **2.5      de brutovloeroppervlakte van een gebouw**

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

### **2.6      de bouwhoogte van een antenne-installatie**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. culturele voorzieningen;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. detailhandel;
- f. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV en horeca V;
- g. sportvoorzieningen;
- h. ontspanning en vermaak;
- i. ambulante handel uitsluitend op het Orlyplein;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- k. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- l. toegangs- en ontsluitingswegen;
- m. kunstwerken;
- n. laad- en losruimten;
- o. voet- en fietspaden;
- p. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- q. tuinen en erven;
- r. terrassen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. water;
- u. watergangen;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
  2. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  3. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  4. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen

die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen en ondersteunende bebouwing;

- b. in afwijking van het gestelde onder a gelden voor kiosken en paviljoens de volgende bepalingen:
  1. kiosken en paviljoens mogen uitsluitend worden gerealiseerd op het Orlyplein;
  2. voor kiosken en paviljoens gelden de volgende maxima:
    - de maximale oppervlakte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
    - de maximale bouwhoogte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    - de maximale oppervlakte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
    - de maximale bouwhoogte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze inpandig gerealiseerd moeten worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' moeten gebouwen, kiosken en paviljoens tenminste 6 meter boven wegen, spoor en waterkering gerealiseerd worden.

### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### 3.2.3 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 4,5 meter geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

## 3.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- c. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- d. de in lid 3.2.1 genoemde kiosken mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca I en detailhandel;

*Sloterdijk (vastgesteld)*

- e. de in lid 3.2.1 genoemde paviljoens zijn uitsluitend toegestaan voor horeca III en horeca IV;
- f. de in lid 3.1 genoemde functies detailhandel en horeca I mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint worden gesitueerd.

## **Artikel 4      Gemengd - 2**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. culturele voorzieningen;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- f. horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV;
- g. sportvoorzieningen;
- h. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- j. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- k. toegangs- en ontsluitingswegen;
- l. kunstwerken;
- m. laad- en losruimten;
- n. voet- en fietspaden;
- o. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- p. tuinen en erven;
- q. terrassen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. water;
- t. watergangen;
- u. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- v. nutsvoorzieningen.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1      Gebouwen*

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:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
- c. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;
- d. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen en ondersteunende bebouwing.



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

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

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

#### 4.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

#### 4.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- c. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- d. de in lid 4.1 genoemde functie horeca I mag uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint worden gesitueerd.

## **Artikel 5      Gemengd - 3**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. culturele voorzieningen;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- f. detailhandel;
- g. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV en horeca V;
- h. sportvoorzieningen;
- i. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- k. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- l. toegangs- en ontsluitingswegen;
- m. kunstwerken;
- n. laad- en losruimten;
- o. voet- en fietspaden;
- p. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- q. tuinen en erven;
- r. terrassen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. water;
- u. watergangen;
- v. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. nutsvoorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1      Gebouwen*

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:

- a. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
- b. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
- c. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;
- d. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen en ondersteunende bebouwing.

*Sloterdijk (vastgesteld)*

### 5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### 5.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

### 5.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- c. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- d. de in lid 5.1 genoemde functies detailhandel en horeca I mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint worden gesitueerd.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk uitgesloten' is maatschappelijke dienstverlening niet toegestaan.

### 5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.4 lid e maatschappelijke dienstverlening toe te staan, indien is aangetoond dat vanuit het oogpunt van geur, stof, geluid, en gevaar, de functie verenigbaar is met de omliggende bedrijfsfuncties.

## **Artikel 6 Gemengd - 4**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel;
- c. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- d. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV, horeca V en horeca VI;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. sportvoorzieningen;
- i. ontspanning en vermaak;
- j. ambulante handel uitsluitend op het Orlyplein;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- l. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- m. toegangs- en ontsluitingswegen;
- n. kunstwerken;
- o. laad- en losruimten;
- p. voet- en fietspaden;
- q. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- r. tuinen en erven;
- s. terrassen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. water;
- v. watergangen;
- w. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- x. nutsvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Gebouwen*

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
  - 2. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  - 3. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  - 4. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen

*Sloterdijk (vastgesteld)*

die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen en ondersteunende bebouwing;

- b. in afwijking van het gestelde onder a gelden voor kiosken en paviljoens de volgende bepalingen:
  1. kiosken en paviljoens mogen uitsluitend worden gerealiseerd op het Orlyplein;
  2. voor kiosken en paviljoens gelden de volgende maxima:
    - de maximale oppervlakte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
    - de maximale bouwhoogte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
    - de maximale oppervlakte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
    - de maximale bouwhoogte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. bebouwing ten behoeve van geluidsgevoelige functies (of gebouwen) dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel, voor zover deze is opgenomen in de lijst met verplichte dove gevels in bijlage 2;
- d. woningen met een verplichte dove gevel dan wel vliesgevel en woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidsluwe zijde hebben.
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt bij transformatie van bestaande gebouwen naar wonen geen verplichting voor een geluidsluwe zijde;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient minimaal 70% van de gebouwen te worden opgericht in deze lijn;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' moeten gebouwen, kiosken en paviljoens tenminste 6 meter boven wegen, spoor en waterkering gerealiseerd worden;
- h. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze inpandig gerealiseerd moeten worden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn gebouwen ten behoeve van spoorwegvoorzieningen toegestaan.

### 6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 10 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn spoorbruggen met bijbehorende spoorwegvoorzieningen ten behoeve van het treinverkeer toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient het gehele perron aan weerszijde te zijn voorzien van een minimaal 4 meter hoge transparant geluidsscherm of een anderszins gelijkwaardige voorzieningen.

### 6.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

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

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder c, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een vliesgevel te realiseren indien:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit verband vastgestelde hogere waarden, onder voorwaarde dat voor zover het woningen betreft deze beschikken over een geluidsluwe zijde;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt bij transformatie van bestaande gebouwen naar wonen geen verplichting voor een geluidsluwe zijde.

#### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- c. de in lid 6.1 genoemde functies detailhandel en horeca I mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag /plint worden gesitueerd;
- d. de in lid 6.2.1 genoemde kiosken mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca I en detailhandel;
- e. de in lid 6.2.1 genoemde paviljoens zijn uitsluitend toegestaan voor horeca III en horeca IV;
- f. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten', zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet toegestaan.

#### **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.5, sub g, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

## **Artikel 7      Gemengd - 5**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor;
- d. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV, horeca V en horeca VI;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. sportvoorzieningen;
- i. ontspanning en vermaak;
- j. onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';

met de daarbij behorende:

- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- l. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- m. toegangs- en ontsluitingswegen;
- n. kunstwerken;
- o. laad- en losruimten;
- p. voet- en fietspaden;
- q. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- r. tuinen en erven;
- s. terrassen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. water;
- v. watergangen;
- w. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- x. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1      Gebouwen*

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
  - 1. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
  - 2. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  - 3. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  - 4. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen

- en ondersteunende bebouwing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient minimaal 70% van de gebouwen te worden opgericht in deze lijn;
- c. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze in pandig gerealiseerd moeten worden.

#### 7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### 7.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

### 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) zijn niet toegestaan;
- c. geluidsgevoelige functies (of gebouwen) ten behoeve van het onderwijs, zijn ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', uitsluitend toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag;
- d. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- e. de in lid 7.1 genoemde functies detailhandel en horeca I mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint worden gesitueerd.

### 7.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming Gemengd - 5, voor zover gelegen tussen de Arlandaweg en de Haarlemmervaart, te wijzigen door het toevoegen van de functie Wonen en geluidsgevoelige functies (of gebouwen), met dien verstande dat:

- a. de Haarlemmerweg ter plaatse van het plangebied is afgewaardeerd van rijksweg naar stadsweg;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. de woningen aan de zijde(n) waar de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden, worden voorzien van een dove gevel of een vliesgevel, dan wel een hogere



waarde wordt vastgesteld;

- d. woningen die voorzien zijn van een dove gevel of een vliesgevel, ten minste één geluidluwe zijde hebben. Deze regel geldt niet voor transformatie van bestaande gebouwen naar wonen.

## **Artikel 8      Gemengd - 6**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV, horeca V en horeca VI;
- f. dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. culturele voorzieningen;
- i. sportvoorzieningen;
- j. ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- k. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- l. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- m. toegangs- en ontsluitingswegen;
- n. kunstwerken;
- o. laad- en losruimten;
- p. voet- en fietspaden;
- q. pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- r. tuinen en erven;
- s. terrassen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. water;
- v. watergangen;
- w. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- x. nutsvoorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1      Gebouwen*

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

- a. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
  - 1. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', mag niet worden overschreden;
  - 2. de maximale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'maximum floorspace index' mag niet worden overschreden;
  - 3. de minimale floorspace index ter plaatse van de aanduiding 'minimum floorspace index' mag niet worden overschreden;

*Sloterdijk (vastgesteld)*

4. de op de verbeelding bepaalde minimale floorspace-index blijft buiten toepassing voor gebouwen die zich naar hun aard niet lenen voor de toepassing van de floorspace-index zoals bijgebouwen en ondersteunende bebouwing;
- b. bebouwing ten behoeve van geluidsgevoelige functies (of gebouwen) dient te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een vliesgevel, voor zover deze is opgenomen in de lijst met verplichte dove gevels in bijlage 2;
- c. woningen met een verplichte dove gevel dan wel vliesgevel en woningen waarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld, mogen uitsluitend worden gerealiseerd indien zij een geluidsluwe zijde hebben;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt bij transformatie van bestaande gebouwen naar wonen geen verplichting voor een geluidsluwe zijde;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient minimaal 70% van de gebouwen te worden opgericht in deze lijn;
- f. voor gebouwde parkeervoorzieningen geldt dat deze inpandig gerealiseerd moeten worden.

### 8.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. voor reclamemasten een bouwhoogte van 15 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte van 10 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' zijn spoorbruggen met bijbehorende spoorwegvoorzieningen ten behoeve van het treinverkeer toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dient het gehele perron aan weerszijde te zijn voorzien van een minimaal 4 meter hoge transparant geluidsscherm of een anderszins gelijkwaardige voorzieningen.

### 8.3 **Nadere eisen**

- a. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met een bouwhoogte van 60 meter of meer met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van bouwwerken ter voorkoming of beperking van windhinder. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een hoogbouweffectrapportage aan hen te overleggen.
- b. het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot de bevoorrading van de te vestigen functies ter voorkoming of beperking van geluidhinder voor omliggende bestaande of geprojecteerde woningen. In dat kader kan het bevoegd gezag van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een akoestisch onderzoek aan hen te overleggen.
- c. het bevoegd gezag kan, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, nadere eisen stellen aan bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken.

### 8.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder b, met dien verstande dat kan worden afgeweken van de verplichting om een dove gevel of een vliesgevel te realiseren indien:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeurswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. dan wel wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidswaarde overeenkomstig een in dit

verband vastgestelde hogere waarden, onder voorwaarde dat voor zover het woningen betreft deze beschikken over een geluidsluwe zijde;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt bij transformatie van bestaande gebouwen naar wonen geen verplichting voor een geluidsluwe zijde.

### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. parkeren is alleen op eigen terrein toegestaan;
- c. de in lid 8.1 genoemde functies detailhandel en horeca I mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag /plint worden gesitueerd;
- d. voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat per woning maximaal 30% van het brutovloeroppervlakte mag worden gebruikt met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten', zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet toegestaan.

### **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 8.5, sub f, en één of meer gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan, onder voorwaarde dat er op de betreffende locatie geen sprake is van een (dreigende) overschrijding als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), en daarover advies van de GGD is ingewonnen.

## **Artikel 9 Groen**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en watergangen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. ambulante handel;
- f. een hoteltrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca';

met de daarbij behorende:

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

### **9.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten dienste van parkeervoorzieningen.

### **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van lid 9.3 ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen.

## **Artikel 10 Verkeer - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. pleinen, terrassen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied;
- c. overbouwingen ten behoeve van de spoorwegen;
- d. bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer';
- f. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels en bruggen;
- h. ambulante handel;

met de daarbij behorende:

- i. gebouwde en ongebouwde fietsenstallingen;
- j. in- en uitritten;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. watergangen;
- n. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. andere verkeerskundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. geluid- en luchtschermen.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met dien verstande dat:
  1. de maximale bouwhoogte van de parkeervoorzieningen exclusief hekwerken niet meer mag bedragen dan 10 meter;
  2. gebouwen ten behoeve van de parkeervoorzieningen mogen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
  3. de totale maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de parkeervoorzieningen binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
  4. de maximale hoogte van liftinstallaties en trappenhuizen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter boven de bovenste bouwlaag;
- c. voor kiosken en paviljoens gelden de volgende maxima:
  1. de maximale oppervlakte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
  2. de maximale bouwhoogte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  3. de maximale oppervlakte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  4. de maximale bouwhoogte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### *10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. de in lid 10.2.1 genoemde kiosken mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca I en detailhandel;
- c. de in lid 10.2.1 genoemde paviljoens zijn uitsluitend toegestaan voor horeca III en horeca IV;
- d. voor de parkeervoorzieningen zoals bedoeld in lid 10.2.1 onder b geldt dat binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en Verkeer - 2 in totaal 750 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

## **Artikel 11 Verkeer - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. railverkeer;
- b. spoorbruggen;
- c. spoorwegvoorzieningen;
- d. stationsgebouwen;
- e. stationsgebonden voorzieningen zoals: detailhandel, horeca I, horeca IV en dienstverlening;
- f. overbouwingen ten behoeve van de spoorwegen;
- g. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- h. wegen, pleinen, terrassen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebied
- i. bruggen ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- j. ambulante handel;

met de daarbij behorende:

- k. wegen ten behoeve van openbaarvervoerstations en parkeervoorzieningen;
- l. gebouwde, ongebouwde en inpandige fietsenstallingen;
- m. geluid- en luchtschermen;
- n. taluds;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water;
- q. watergangen;
- r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. andere verkeerskundige voorzieningen;
- t. ondergrondse infrastructurele voorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale oppervlakte van het station mag niet meer bedragen dan 6.799 m<sup>2</sup>;
- b. de maximale bouwhoogte van het station mag niet meer bedragen dan 26 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van overige gebouwen ten behoeve van het spoor mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van een fietsenstalling mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd met dien verstande dat:
  - 1. de maximale bouwhoogte van de parkeervoorzieningen exclusief omheining niet meer mag bedragen dan 10 meter;
  - 2. gebouwen ten behoeve van de parkeervoorzieningen mogen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
  - 3. de totale maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de parkeervoorzieningen binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en Verkeer - 2 gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
  - 4. de maximale hoogte van liftinstallaties en trappenhuizen mag niet meer bedragen dan 3,50

*Sloterdijk (vastgesteld)*



meter boven de bovenste bouwlaag;

- f. voor kiosken en paviljoens gelden de volgende maxima:
  - 1. de maximale oppervlakte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>;
  - 2. de maximale bouwhoogte van een kiosk mag niet meer bedragen dan 4 meter;
  - 3. de maximale oppervlakte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  - 4. de maximale bouwhoogte van een paviljoen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- g. kiosken en paviljoens mogen uitsluitend gerealiseerd worden ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

#### *11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 11.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. de totale maximale oppervlakte van de in lid 11.1 onder e genoemde stationsgebonden voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2.500 m<sup>2</sup> bvo, waarvan maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo detailhandel;
- c. de in lid 11.2.1 genoemde kiosken mogen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van horeca I en detailhandel;
- d. de in lid 11.2.1 genoemde paviljoens zijn uitsluitend toegestaan voor horeca III en horeca IV;
- e. voor de parkeervoorzieningen zoals bedoeld in lid 11.2.1 onder e geldt dat binnen de bestemmingen Verkeer - 1 en Verkeer - 2 in totaal 750 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

## **Artikel 12 Water**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. waterberging;
- c. waterhuishouding;
- d. waterlopen;
- e. waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- f. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, duikers en andere waterbouwkundige constructies.

### **12.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van palen en masten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalings:

- a. het bepaalde in artikel 19 dient in acht te worden genomen;
- b. in aanvulling op artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het in ieder geval verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken ten dienste van:
  - 1. ligplaats voor woonschepen en woonarken;
  - 2. het afgemeerd houden van schepen.

## **Artikel 13 Leiding - Gas**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **13.2 Bouwregels**

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

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

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

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

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

- a. Het is verboden op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
  2. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
  3. het aanleggen en verbreden van wateren;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
  6. het aanbrengen van drainage;
  7. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
  8. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
  9. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan voor normaal onderhoud;
  10. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  11. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
  12. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het verbod als bedoeld in lid a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
  1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
  4. onder de Wet informatieuitwisseling ondergrondse netten valt.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de exploitant van de gasleiding gehoord is.

- d. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien het uitvoeren van werken of werkzaamheden geen schade aan de gasleiding toebrengt.
- e. Aan de onder lid a genoemde vergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de gasleiding wordt beschermd.

## **Artikel 14    Leiding - Water**

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

## **Artikel 15 Waarde - Archeologie**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden;
- b. de bestemming Waarde - Archeologie is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **15.2 Bouwregels**

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

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 15.1 genoemde gronden sprake is van verstoring in de waterbodem, 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 waterbodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot verstoring van de waterbodem leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b, is niet van toepassing op een verstoring in de waterbodem:
  1. die kleiner is dan 10.000 m<sup>2</sup> ;
  2. die het normale onderhoud betreft;
  3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.

### **15.3 Nadere eisen**

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

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

#### *15.4.1 Verboden werkzaamheden*

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;

*Sloterdijk (vastgesteld)*

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

#### *15.4.2 Archeologisch materiaal*

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

#### *15.4.3 Voorwaarden met betrekking tot mogelijke verstoring archeologisch materiaal*

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

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

#### *15.4.4 Toegestane werkzaamheden*

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

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m<sup>2</sup>;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. op archeologisch onderzoek gericht zijn;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

### **15.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

## **Artikel 16 Waterstaat - Waterkering**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. waterstaatkundige werken, waaronder inbegrepen waterkeringen;
- b. de bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.



## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 17    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 18 Algemene bouwregels**

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

- a. stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. gevelaccenten en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,50 meter langs een rijweg danwel 2,40 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,50 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 meter;
- d. trappenhuizen, liftinstallaties, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevel;
- e. dakterrassen, hekwerken en balustrades, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,20 meter.

## Artikel 19 Algemene gebruiksregels

### 19.1 Minima en maxima per functie

In het gehele plangebied is maximaal 800.000 m<sup>2</sup> bvo aan de volgende functies toegestaan, waarvan voor:

- a. kantoren: een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 537.000 m<sup>2</sup>;
- b. bedrijven: een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 15.000 m<sup>2</sup>;
- c. wonen:
  1. maximaal aantal: 2000 woningen;
  2. maximaal bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van de in lid 19.1, lid c, sub 1 genoemde woningen gezamenlijk: 100.000 m<sup>2</sup>;
- d. horeca V: een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 80.000 m<sup>2</sup>, binnen deze 80.000 m<sup>2</sup> is maximaal 10.000 m<sup>2</sup> bvo congresruimte toegestaan;
- e. horeca VI: een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 40.000 m<sup>2</sup>;
- f. maatschappelijke dienstverlening: een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 60.000 m<sup>2</sup>;
- g. culturele voorzieningen, ontspanning en vermaak en sportvoorzieningen: een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 15.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. ten aanzien van voorzieningen ten behoeve van ontspanning en vermaak, binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3, een maximale oppervlakte is toegestaan van 5000 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en binnen de bestemmingen Gemengd - 4, Gemengd - 5 en Gemengd - 6, een maximale oppervlakte is toegestaan van 750 m<sup>2</sup> bvo per vestiging.
- h. detailhandel, dienstverlening, horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 25.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. ten aanzien van de functie detailhandel een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) in het totale plangebied geldt van 5.200 m<sup>2</sup>, waarvan 1.500 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandelsvoorzieningen is gereserveerd voor de stationsgebonden voorzieningen binnen de bestemming Verkeer - 2;
  2. per detailhandelsvestiging een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) is toegestaan van 300 m<sup>2</sup> en 1 supermarkt is toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 1000 m<sup>2</sup> met uitzondering van stationsgebonden voorzieningen in de vorm van een supermarkt. De supermarkt is alleen toegestaan ten behoeve van de in het plangebied te realiseren woningen;
  3. van de functie horeca II in het gehele plangebied maximaal 2 vestigingen zijn toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 2000 m<sup>2</sup> per vestiging binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3 en een maximale bruto vloeroppervlakte (m<sup>2</sup> bvo) van 300 m<sup>2</sup> per vestiging binnen de bestemmingen Gemengd - 4, Gemengd - 5 en Gemengd - 6.

### 19.2 Staat van Inrichtingen

- a. Voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van functies anders dan wonen mag dit uitsluitend voor functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder categorie 1, 2 of 3.1;
- b. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:
  1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
  2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
  3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
  4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mogen de volgende functies met milieuhindercategorie 3.2 gerealiseerd worden:

1. een busstation, uitsluitend binnen de bestemming Verkeer - 1;
2. een spoorwegstation, uitsluitend binnen de bestemming Verkeer - 2;

### **19.3 Parkeernorm**

Voor de functies in het gebied gelden de volgende parkeernormen:

- kantoren: 1 parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> bvo voor A-locaties;
- kantoren: 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo voor B-locaties (vanaf 250 meter van het station);
- bedrijven: 1 parkeerplaats per 125 m<sup>2</sup> bvo.

### **19.4 Aanvulling algemeen gebruiksverbod**

Tot strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten dienste van:

- a. een telefooninrichting of belhuis, automatenhal, casino, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, partycentra;
- b. perifere en grootschalige detailhandel;
- c. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
- d. inrichting en bedrijf als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- e. het gebruik van water en aangrenzende gronden ten behoeve van woonboten en andere vaartuigen.

## **Artikel 20 Algemene aanduidingsregels**

### **20.1 Geluidzone - industrie**

#### *20.1.1 Bouwregels*

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

#### *20.1.2 Specifieke gebruiksregels*

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

#### *20.1.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag is op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen door:

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

### **20.2 Veiligheidszone**

#### *20.2.1 Algemeen*

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone' is de vestiging van functies voor minder zelfredzame personen niet toegestaan.

### **20.3 Veiligheidszone - windturbine 2**

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - windturbine 2' mogen in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en), op of in deze gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

## Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is burgemeester en wethouders bevoegd:

- a. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van gebouwen voor nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale brutovloeroppervlakte van 30 m<sup>2</sup>;
- b. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. met een omgevingsvergunning af te wijken van de op de verbeelding aangegeven bestemmingsgrenzen die met ten hoogste 3 meter mogen worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
- e. met een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, die mag worden overschreden ten behoeve van:
  1. lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 10 meter;
  2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, technische installaties onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie tot ten hoogste 15 meter;
- f. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing voor een functie die:
  1. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
  2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën;
- g. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van bouwwerken voor het opwekken van duurzame energie en bouwwerken voor de besparing van energie mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de bouwhoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
  2. de brutovloeroppervlakte mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen.
- h. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van de minimum floorspace index mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
  1. stedenbouwkundige inpasbaarheid van het initiatief;
  2. de functie niet verenigbaar is met een minimum floorspace index;
- i. met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels ten behoeve van een automatenhal.

## **Artikel 22    Algemene wijzigingsregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat:

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



## **Artikel 23    Algemene procedureregels**

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

- a. het bevoegd gezag legt het ontwerpbesluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van twee weken ter inzage;
- b. voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bevoegd gezag in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
- c. in de kennisgeving wordt vermeld waar en wanneer de stukken ter inzage zullen liggen, wie in de gelegenheid wordt gesteld om een zienswijze in te dienen en op welke wijze dit dient te gebeuren;
- d. belanghebbenden kunnen bij het bevoegd gezag naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen;
- e. de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld onder d bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

## **Artikel 24 Overige regels**

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

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

### **Artikel 25    Overgangsrecht**

#### **25.1    Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, 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:

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

#### **25.2    Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 25.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 25.1 met maximaal 10%.

#### **25.3    Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **25.4    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.

#### **25.5    Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 25.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan: strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **25.6    Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 25.4, na 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.

#### **25.7    Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 25.4, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



## **Artikel 26 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Sloterdijk.

### **Bijlagen bij toelichting**

- Bijlage 1** Gebiedsstrategie Sloterdijk
- Bijlage 2** Ruimtelijke onderbouwing Heathrowstraat 5
- Bijlage 3** Akoestischonderzoek Heathrowstraat 5
- Bijlage 4** M.e.r.-beoordeling, bk ruimte & milieu, RM110096,3 juli 2012
- Bijlage 5** Verkeersonderzoek, Dienst InfrastructuurVerkeer en Vervoer, rapportnummer 110176,23 april 2012
- Bijlage 6** Akoestischonderzoek haalbaarheid functiewijzigingen, M+P raadgevende ingenieurs, 25 april 2012
- Bijlage 7** Akoestischonderzoek, geluidreducerende maatregelen en gezondheidseffecten, M+P raadgevende ingenieurs, 25 april 2012
- Bijlage 8** Akoestischonderzoek, geluidsbelasting en ontheffing hogere grenswaarden, M+P raadgevende ingenieurs 3 april 2013
- Bijlage 9** Onderzoek luchtkwaliteit, M+P raadgevende ingenieurs, M+P.OGA.11.03.1, 25 juni 2012
- Bijlage 10** Geuronderzoek, M+P raadgevende ingenieurs, M+P.OGA.11.03A.1, 3 april 2013
- Bijlage 11** Inventarisatie risico'sexterne veiligheid plangebied Sloterdijk, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 20 december 2012
- Bijlage 12** Externe veiligheidsrisico'shogedruk aardgasleidingen, Dienst Milieu en Bouwtoezicht, 19 oktober 2012
- Bijlage 13** Advies externe veiligheid, Brandweer Amsterdam-Amstelland,19 september 2012
- Bijlage 14** Windhinderonderzoek, Peutz rapportnummer WO 161-1, 14 december 2006
- Bijlage 15** Hoogbouweffectrapportage kavel J, bk ruimte & milieu, projectnummer RM090071,8 december 2009
- Bijlage 16** Archeologisch bureauonderzoek, Bureau Monumenten en Archeologie, januari 2012
- Bijlage 17** Cultuurhistorische verkenning, Bureau Monumenten en Archeologie, 26 maart 2012
- Bijlage 18** Natuurwaardenonderzoek, Dienst Ruimtelijke Ordening december 2011
- Bijlage 19** Besluit hogere waarden Wet geluidhinder