

# Nota van wijzigingen bestemmingsplan

## 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020'

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden (met bijbehorende stukken) hebben vanaf 11 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 9 zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota zienswijze bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Uithoorn 2020''.

Deels hebben de zienswijzen geleid tot een wijziging in het vast te stellen bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In deze nota van wijzigingen worden expliciet de doorgevoerde wijzigingen in de regels en op de verbeelding benoemd, omdat dat de juridisch bindende bepalingen zijn.

Opgemerkt wordt dat in de toelichting tekstuele aanpassingen en aanvullingen zijn gedaan, teneinde het plan vollediger te maken. Omdat de toelichting geen juridische werking heeft, worden deze niet uitgebreid behandeld.

### Wijzigingen regels

1. In de artikelen 1, 2, 4 en 7 zijn beperkte aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn:
  1. Definitie '1.42 kantoor' was in het ontwerpbestemmingsplan: *het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;*

en is in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in: *het bedrijfsmatig verlenen van diensten **met een administratief karakter**, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.*

2. De volgende definitie van 'primaire wateren' wordt toegevoegd aan artikel 1: *Primaire wateren: wateren waaraan het waterschap een belangrijke functie toekent in de aan- en afvoer van water en waterberging'.*

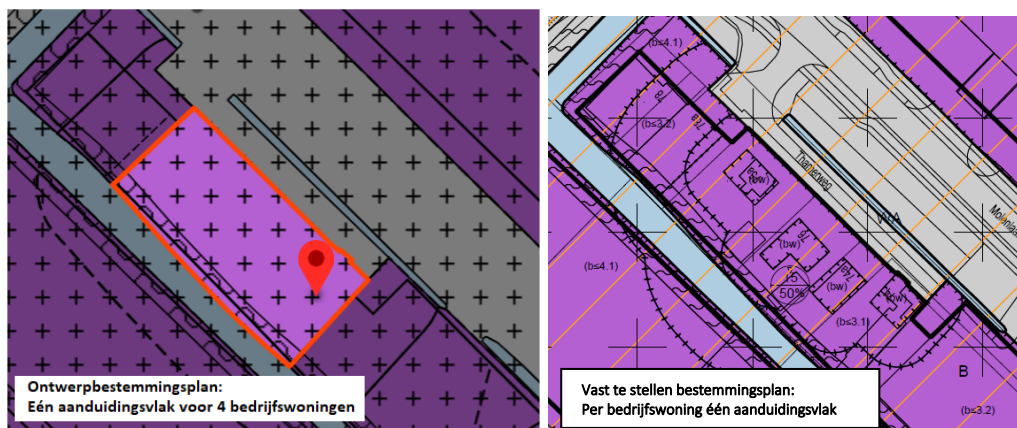
3. De bepaling 'ondergeschikte bouwdelen', in regeling 2.7 is aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan was de regeling als volgt: *bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrens maximaal 1,5 meter bedraagt en de overschrijding van de maximaal toegelaten bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.*

en is in het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd in: *bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwgrens maximaal 1,5 meter bedraagt .*

4. Aan bepaling 4.2.1 (de algemene bouwbevestigingen van de bestemming 'gemengd') is toegevoegd:  
*met dien verstande dat:*
  - e. per bouwperceel één woning is toegestaan;
  - f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaan.
  
5. Bepaling 4.2.3, onder a was in het ontwerpbestemmingsplan: *de gezamenlijke oppervlakte, inclusief uitbreiding hoofdgebouw zoals bedoeld in [artikel 8.2.2 sub d](#), mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijk oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;*  
  
en is in het vast te stellen bestemmingsplan is de verwijzing naar het juiste artikel gewijzigd in: *de gezamenlijke oppervlakte, inclusief uitbreiding hoofdgebouw zoals bedoeld in [artikel 4.2.2 sub d](#), mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de gezamenlijk oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m<sup>2</sup>;*
  
6. In bepaling 7.1, onder h stond in het ontwerpbestemmingsplan: *ter plaatse van de aanduiding 'steiger': tevens een steiger, waarbij ook overslag is toegestaan.*  
  
Deze bepaling is geschrapt. Daarvoor in de plaats is een algemene bepaling voor steigers opgenomen in artikel 19.2. Zie bijlage, behorende bij nummer 2.
  
7. In de artikelen 3, 19 en 22 van de regels zijn meerdere wijzigingen doorgevoerd. Voor de leesbaarheid is ervoor gekozen om die artikelen helemaal toe te voegen met 'wijzigingen bijhouden'. Deze treft u als bijlage bij deze nota aan.

### **Wijzigingen verbeelding**

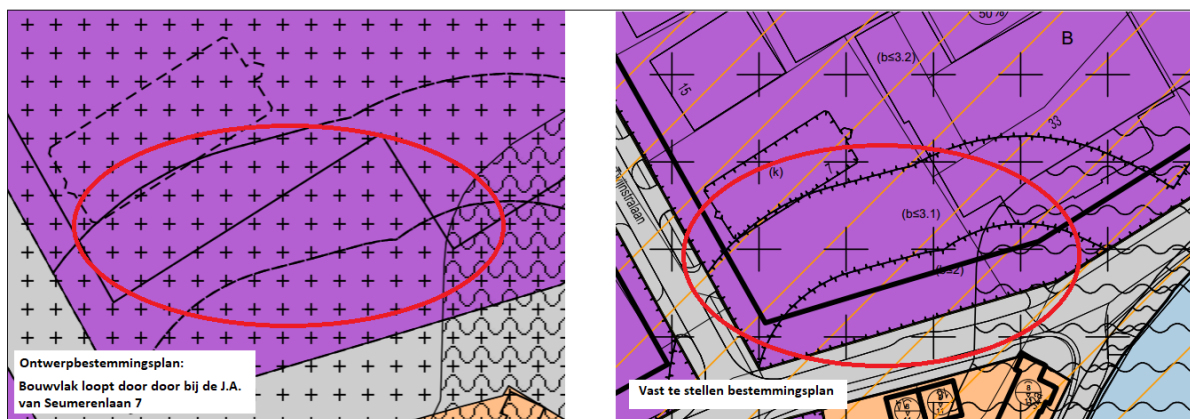
1. De VNG-richtafstanden waren niet op alle plekken juist verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De gehele plankaart is nagelopen en de zonering is op verschillende plekken aangepast (ambtshalve wijziging). De zonering die nu verwerkt is, is als volgt:
  - a. Bedrijven ten opzichte van een rustige woonwijk (= omliggende woonwijken): voor een categorie 3.1 bedrijf geldt een richtafstand van 50 meter.
  - b. Bedrijven ten opzichte van gemengd gebied (= Amsteldijk noord en Thamerweg): zonering kan met één stap 'verlaagd' worden. Voor een categorie 3.1 bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter.
  - c. Bedrijven ten opzichte van bedrijfswoningen (= Industrieweg 2 en Thamerweg 75 – 76): zonering kan met twee stappen 'verlaagd' worden. Voor een categorie 3.1 bedrijf geldt een richtafstand van 10 meter.
2. De bedrijfswoningen aan de Thamerweg 74 t/m 76 zijn in verband met de bodemkwaliteit specifiek aangeduid (ambtshalve wijziging).



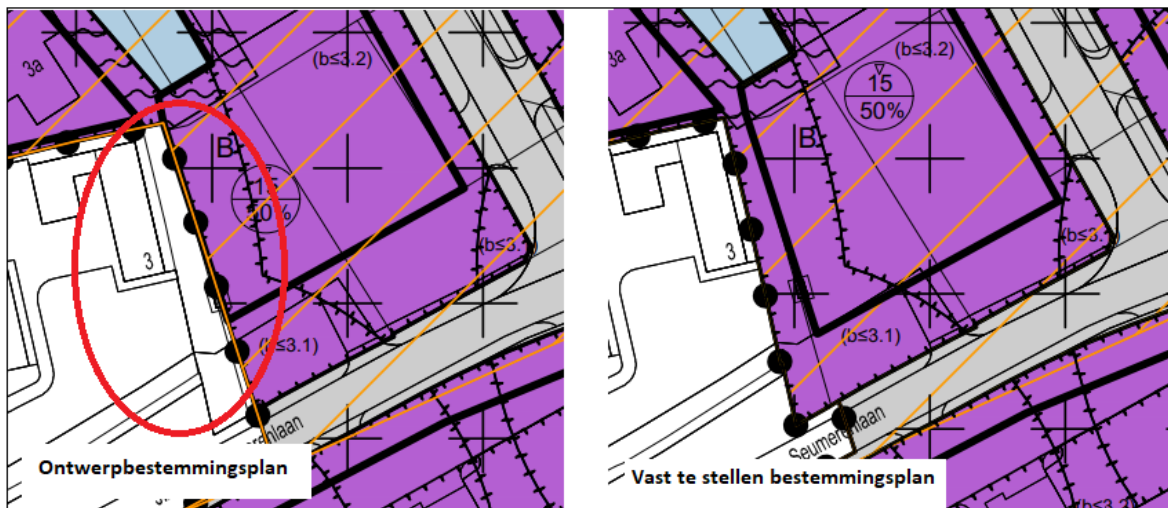
3. In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor verschillende locaties een aanduiding 'kantoor (k)' opgenomen. Deze aanduiding komt niet terug in de regels. In de regels is opgenomen dat bestaande zelfstandige kantoren zijn toegestaan. De aanduiding heeft daarmee geen toegevoegde waarde en wordt voor alle de locaties geschrapt (ambtshalve wijziging).

De aanduiding is voor de volgende adressen er af gehaald:

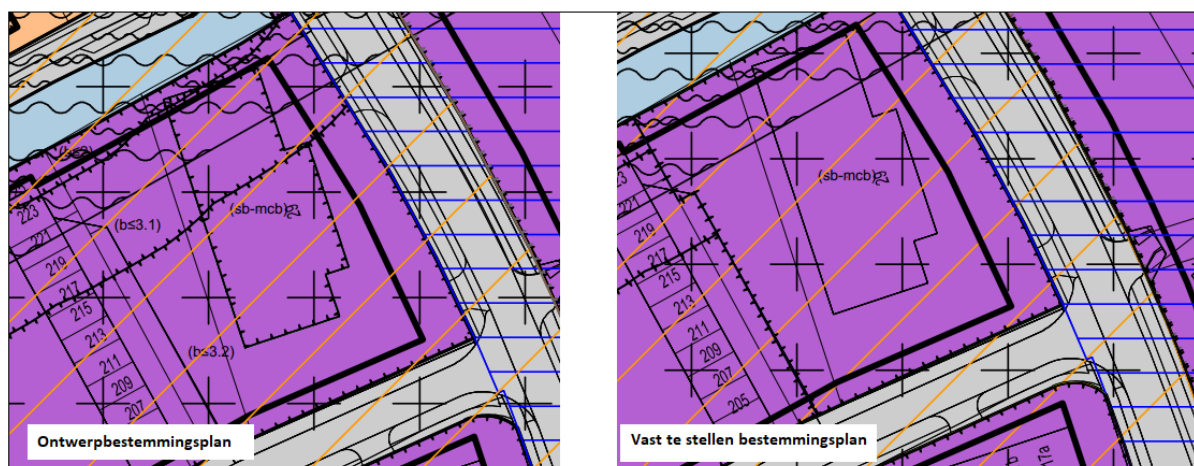
- a. Amsterdamseweg 14
  - b. T.J. Twijnstralaan 17
  - c. J.A. van Seumerenlaan 7
  - d. Amsteldijk-Noord 35
  - e. Molenlaan 51-69
  - f. Amsteldijk-Noord 120
  - g. Amsteldijk-Noord 130
  - h. Amsteldijk-Noord 194
  - i. Anton Philipsweg 1
4. Bouwvlak bij J.A. van Seumerenlaan 7 is aangepast, conform bestaande rechten (naar aanleiding van zienswijze).



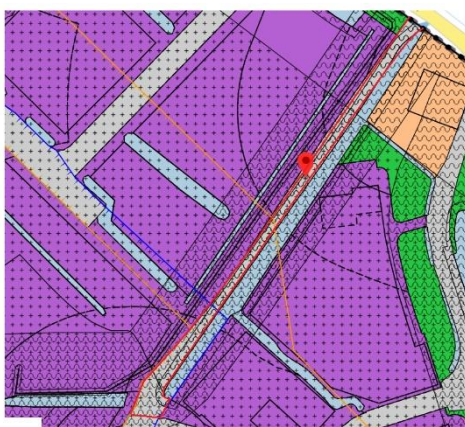
5. Kadastrale percelen 9906 + 9907 zijn binnen de grens van het vast te stellen bestemmingsplan getrokken (naar aanleiding van zienswijze).



6. Molenlaan 29: de functieaanduiding is op het gehele perceel gelegd in plaats van alleen op het pand (naar aanleiding van zienswijze).

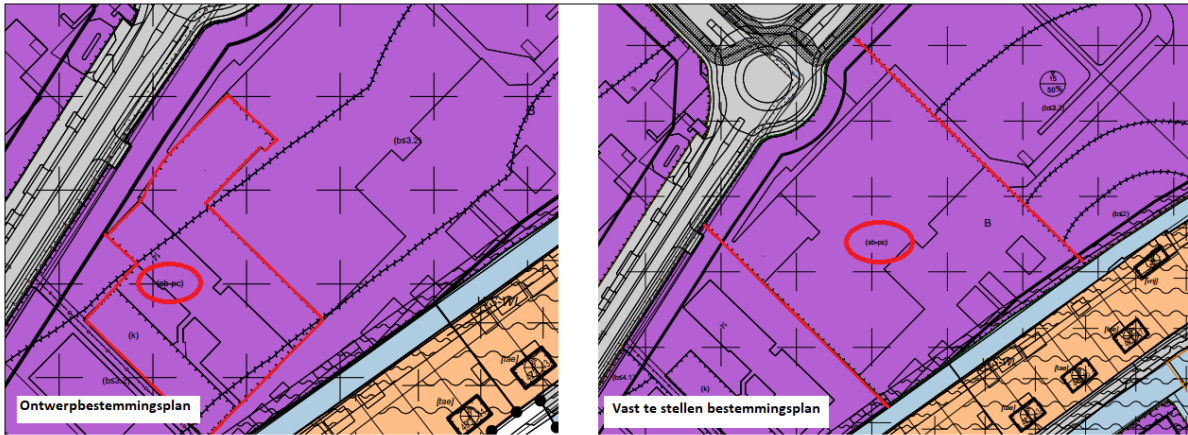


7. Bestemming verkeer tussen Amsteldijk Noord en Hollandsche Dijk is gewijzigd in bestemming bedrijf (naar aanleiding van zienswijze).

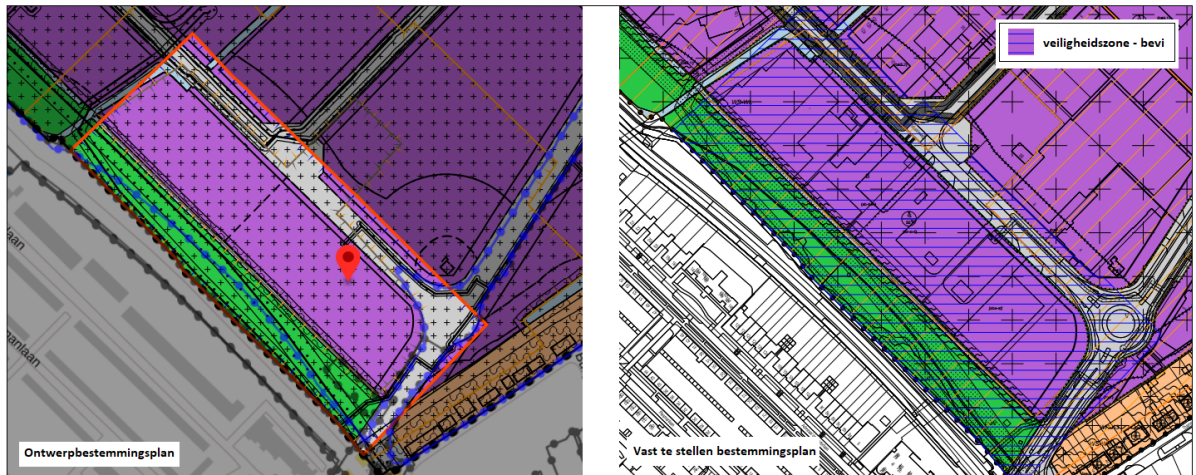


8. Amsterdamseweg 12: de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – ppg coatings' is verplaatst (ambtshalve wijziging).

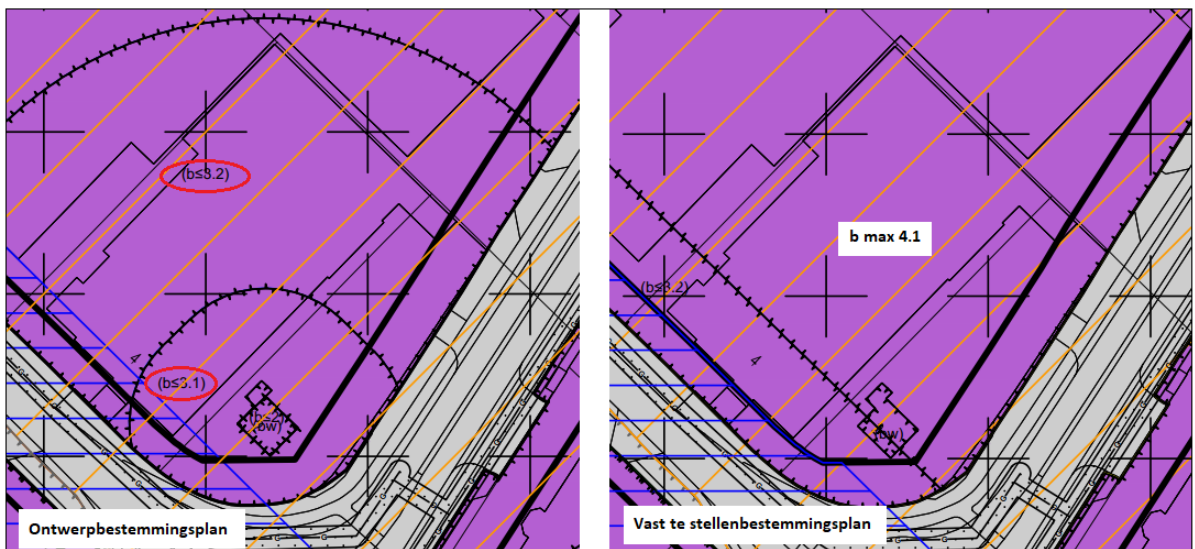




9. 'Veiligheidszone – bevi' van Industrieweg 7 is aangepast. Daar waar de veiligheidszone bouwvlakken van omliggende bedrijven overschreed, is deze op de bouwgrens gelegd (ambtshalve wijziging).

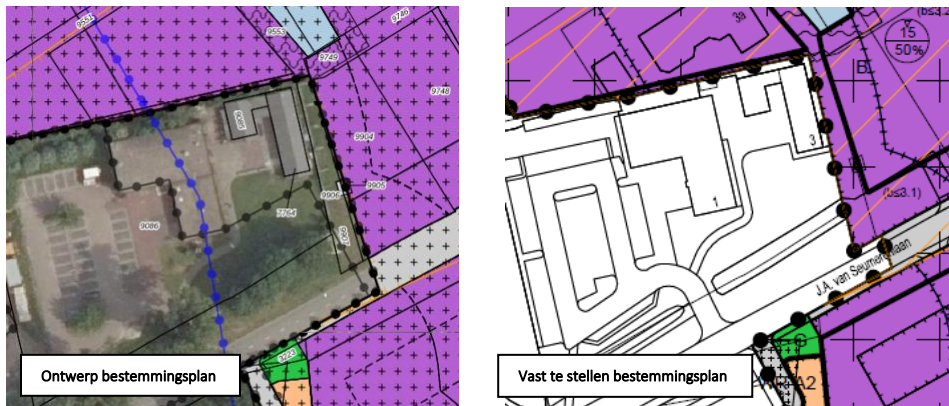


10. De VNG-zonering voor Industrieweg 2-4 is aangepast. De bedrijfswoning aan Industrieweg 2 hoort bij het bedrijf aan Industrieweg 4. Daarmee geldt er geen 'zoneringsplicht' voor de bedrijfswoning (naar aanleiding van zienswijze).

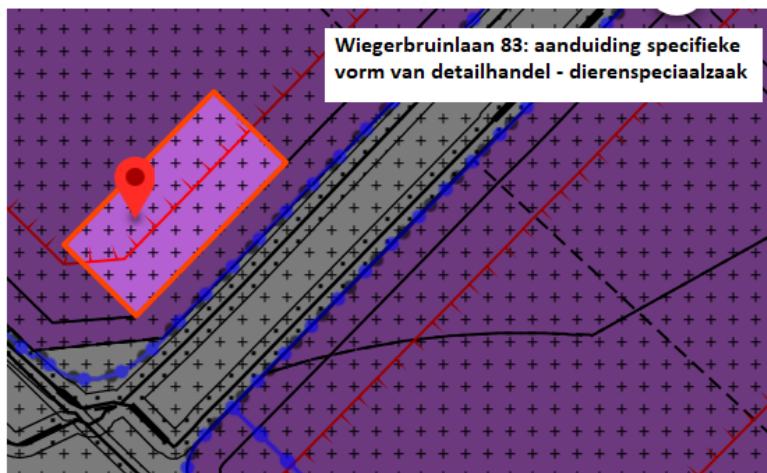


11. In artikel 21.2.1. lid a van de regels staat vermeld dat bevi bedrijven alleen zijn toegestaan ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bevi'. De aanduiding stond in het

- ontwerpbestemmingsplan niet op de verbeelding. Deze is in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen voor de percelen aan de Molenlaan 30 en de Industrieweg 7 (ambtshalve wijziging).
12. Strook grond tegen het terrein van de scouting is meegenomen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan (naar aanleiding van zienswijze).



13. De ligging van de hoge drukgasleiding (8 bar) van Stedin is op onderdelen aangepast (ambtshalve wijziging).
14. Wiegerbruinlaan 83: aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – dierenspecialzaak' is toegevoegd (ambtshalve wijziging).



15. Aanduiding 'steiger' is van de verbeelding afgehaald. Is een algemene bepaling in de regels voor in de plaats gekomen (artikel 19.2.1.) (ambtshalve wijziging).

## **2 Bestemmingsregels**

**2**

Artikel 3 Bedrijf

2

Artikel 19 Algemene bouwregels

8

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

9

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven in categorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2': bedrijven in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1': bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2': bedrijven in categorie 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- f. zakelijke en creatieve dienstverlening;
- g. ondersteunende kantoren;
- h. ondersteunende horeca;
- i. bestaande perifere detailhandel;
- j. bestaande zelfstandige kantoren;
- k. bestaande publiekgerichte- en maatschappelijke dienstverlening;
- l. ondersteunende en productiegebonden detailhandel;
- m. internethandel;
- n. nutsvoorzieningen;

alsmede voor, ter plaatse van de aanduiding:

- o. 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning, tenzij een ander aantal is genoemd op de verbeelding;
- p. 'specifieke vorm van bedrijf - duurzame machinefabriek': duurzame machinefabriek met maximale milieucategorie 3.2;
- q. 'specifieke vorm van bedrijf - dansschool en partycentrum': dansschool en horeca categorie IV;
- r. 'specifieke vorm van bedrijf - metaalconstructiebedrijf': een metaalconstructiebedrijf met maximale milieucategorie 3.2;
- s. 'specifieke vorm van bedrijf - ppg coatings': een bedrijf wat is gespecialiseerd in het vervaardigen van verf, vernis e.d., drukt en mastiek met maximale milieucategorie 4.2;
- t. 'specifieke vorm van bedrijf - oliën- en vettenfabriek': een oliën en vettenfabriek met maximale milieucategorie 3.2;
- u. 'specifieke vorm van bedrijf - vervaardiging van producten van kunststof': een bedrijf dat producten vervaardigt van kunststof met maximale milieucategorie 5.3;
- v. 'specifieke vorm van detailhandel - dierenspecialzaak': detailhandel gespecialiseerd in de verkoop van dieren, diervoeding en dierenbenodigdheden;
- w. 'waterzuiveringsinstallatie': waterzuiveringsinstallatie met maximale milieucategorie 4.2;

met daarbij horende:

- x. opslagruimten, magazijnen, opslag-, laad- en losplaatsen;
- y. parkeervoorzieningen, (ontsluitings-)wegen, verhardingen en open terreinen;
- z. groen-, water-, waterhuishoudkundige voorzieningen.



## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in [artikel 3.1](#) genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ~~c.~~ gebouwen dienen uitsluitend plat te worden afgedekt;
- ~~d.~~ c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- ~~e.~~ de afstand tussen gebouwen en de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 meter.

### 3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. deze zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt maximaal 6 meter, respectievelijk 10 meter;
- ~~c.~~ bestaande bedrijfswoningen mogen worden veranderd, vernieuwd of herbouwd, met dien verstande dat de inhoud van ~~de een bestaande~~ bedrijfswoning met maximaal 10% toe mag nemen;
- ~~e.~~ d. voor de woningen aan de Thamerweg 74 t/m 76 geldt een maximale inhoudsmaat van niet meer mag bedragen dan 450 m<sup>3</sup>.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- ~~b.~~ de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag voor de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter bedragen;
- ~~b.~~ c. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 3 meter bedragen;
- ~~e.~~ d. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen rondom nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- ~~d.~~ e. de bouwhoogte van één schoorsteen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - schoorsteen', mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- ~~e.~~ f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub d](#) voor het overschrijden van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande dat:

- a. tot 80% kan worden afgeweken als ter plaatse een maximum bebouwingspercentage van 50% is aangegeven;
- b. tot 50% kan worden afgeweken als ter plaatse een maximum bebouwingspercentage van 25% is aangegeven;
- c. de ondernemer kan aantonen dat een hogere bebouwingspercentage vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- d. het verhogen geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en naastgelegen gronden;
- e. ~~voor de uitbreiding van de bebouwing voorzien wordt in de benodigde waterberging van 40 mm gedurende 2 uur op eigen terrein;~~
- f.e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, zoals bepaald in [artikel 23.1](#).

### 3.3.2 *Bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2 sub b](#) voor het overschrijden van het op de verbeelding aangegeven bouwhoogte tot maximaal 20 meter, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat een hogere bouwhoogte vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het verhogen van de bouwhoogte geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en naastgelegen gronden;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernormen, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- d. dit niet van mogelijk is in de gebieden die grenzen aan woongebieden, zoals bij de Thamerkerk en woningbouw langs de Thamerweg, de Amstel, Zijdelwaard en in de Vinckebuurt;
- e. in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m<sup>2</sup> ~~de toelichting van het wijzigingsplan~~ een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling ~~bevat wordt gegeven~~.

### 3.3.3 *Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.4 sub e](#) voor het overschrijden van de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 25 meter, met dien verstande dat:

- a. aangetoond wordt dat een hogere bouwhoogte vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het verhogen van de bouwhoogte geen onevenredige aantasting tot gevolg heeft van de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en naastgelegen gronden.

## 3.4 *Specifieke gebruiksregels*

### 3.4.1 *Algemeen*

- a. Bevi-inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding '~~specifieke vorm van bedrijf – bevi~~'veiligheidszone – bevi'. ~~Hiervoor gelden tevens de regels van artikel 21.2;~~
- b. geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gezoneerd industrieterrein';
- c. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan;
- d. bij functieverandering of uitbreiding van de hoofdgebouwen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, volgens de parkeernormen, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);

~~e. in geval van uitbreiding van verharding en/of bebouwing wordt voor deze uitbreiding voorzien in de benodigde waterberging van 40 mm gedurende 2 uur op eigen terrein.~~

### 3.4.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in [artikel 20.1](#), wordt in elk geval gerekend:

- a. wonen, anders dan bedoeld in [artikel 3.1 sub o](#);
- b. kamergewijze verhuur en logies.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 Workshops

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) ten behoeve van workshops als ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. de workshop bedrijfsgerelateerd is;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- c. de groepsrisico wordt berekend en verantwoord;
- d. de workshop plaats vindt in bestaande bebouwing.

#### 3.5.2 Bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3.1](#) maar niet in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voorkomen;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een naast hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3.1](#), indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in [artikel 3.1](#).

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van bedrijfsactiviteiten dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken:

1. geluidproductie;
2. geurproductie;
3. stofuitwerp;
4. de verontreiniging van lucht en bodem;
5. de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf;
6. verkeersaantrekkende werking en parkeren;
7. externe veiligheid.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.6.1 Horecabedrijf

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van één zelfstandige horecabedrijf met een categorie I of II, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. deze niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';

- b. het groepsrisico berekend is en een verantwoording is opgesteld;
- c. ~~voldoende veiligheid voor gebruikers en omgeving is gebleken. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij de veiligheidsregio;~~
- d. een horecabedrijf mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup> bvo;
- e. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- f. deze, indien gevestigd aan de Amsterdamseweg, ontsloten dient te worden op een ventweg;
- g. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- h. dat uit onderzoek blijkt dat de extra verkeersgeneratie niet bijdraagt aan een afname van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- i. dat uit onderzoek blijkt dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen;
- j. in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m<sup>2</sup> de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat.

### 3.6.2 Perifere detailhandel

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van perifere detailhandel, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. perifere detailhandel is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- b. het groepsrisico berekend is en een verantwoording is opgesteld;
- c. als het totaal winkelvloeroppervlak van deze perifere detailhandel meer dan 1500 m<sup>2</sup> bedraagt, geldt dat:
  1. dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
  2. de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht;
- d. het totaal aan perifere detailhandel / detailhandel in volumineuze goederen op het gehele bedrijventerrein mag niet meer bedragen dan 60.000 m<sup>2</sup>;
- e. voldoende veiligheid voor gebruikers en omgeving is gebleken. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij de veiligheidsregio;
- f. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de parkeernormen, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- g. ondersteunende horeca is toegestaan tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw;
- h. nieuwe perifere detailhandel aan de Amsterdamseweg dient ontsloten te worden op een ventweg;
- i. dat uit onderzoek blijkt dat de extra verkeersgeneratie niet bijdraagt aan een afname van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- j. dat uit onderzoek blijkt dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen;
- k. in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m<sup>2</sup> de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat.

### 3.6.3 Publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. publiekgerichte en maatschappelijke dienstverlening is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- b. het groepsrisico berekend is en een verantwoording is opgesteld;



- c. voldoende veiligheid voor gebruikers en omgeving is gebleken. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij de veiligheidsregio;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- e. ondersteunende horeca is toegestaan tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 20% van het bruto vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw;
- f. deze, indien gevestigd aan de Amsterdamseweg, ontsloten dient te worden op een ventweg;
- g. dat uit onderzoek blijkt dat de extra verkeersgeneratie niet bijdraagt aan een afname van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- h. dat uit onderzoek blijkt dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen;
- i. in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m<sup>2</sup> de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat.

### 3.6.4 Zelfstandige kantoren

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen voor het toestaan van zelfstandige kantoren, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi';
- b. het groepsrisico berekend is en een verantwoording is opgesteld;
- ~~c. voldoende veiligheid voor gebruikers en omgeving is gebleken. Hiervoor kan advies ingewonnen worden bij de veiligheidsregio;~~
- ~~d.~~ voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, zoals bepaald in [artikel 23.1](#);
- ~~e.~~ nieuwe zelfstandige kantoren aan de Amsterdamseweg dienen ontsloten te worden op een ventweg;
- ~~f.~~ waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- ~~g.~~ dat uit onderzoek blijkt dat de extra verkeersgeneratie niet bijdraagt aan een afname van de verkeersveiligheid en bereikbaarheid;
- ~~h.~~ dat uit onderzoek blijkt dat de verschillende milieuaspecten geen belemmering vormen;
- ~~i.~~ in geval het een uitbreiding betreft van meer dan 500 m<sup>2</sup> de toelichting van het wijzigingsplan een beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat.

## Artikel 19 Algemene bouwregels

### 19.1 Bestaande afmetingen en afstanden

- a. In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte en oppervlakte van bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo ([en woningwet](#)) tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan;
- b. in die gevallen dat de afstand tot enige grens van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wabo ([en woningwet](#)) tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- c. in het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en sub b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### 19.2 Bouwen steigers, bruggen, dammen en duikers

#### 19.2.1 Bouwregels

Voor het bouwen van steigers in de Amstel gelden de volgende bepalingen:

- a. steigers zijn toegestaan aangrenzend aan bouwvlakken met de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Gemengd', mits er een (bedrijfs-)woning aanwezig is, maar ook daar waar deze bouwvlakken uitsluitend door een weg gescheiden worden van de Amstel;
- b. de steiger dient evenwijdig aan de oever te worden gebouwd;
- c. per woning is slechts één steiger toegestaan; de lengte en breedte van de steiger mogen niet meer bedragen dan 6 meter x 1,2 meter;
- d. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan het peil;
- e. de steiger mag de oeverlijn niet meer dan 0,5 overschrijden.
- a-f. voldaan moet worden aan de regels van de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;

## Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

### 22.1 Afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van dit plan voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder bouwhoogtes en percentages) met ten hoogste 10%, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 2,5 meter bedragen en geen vergroting van bouwvlakken inhouden anders dan bedoeld onder a;
- c. de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, wachthuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations, telecommunicatievoorzieningen en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 25 m<sup>2</sup> mag bedragen en de goothoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. het plaatsen van lichtmasten op gronden met de bestemming 'Verkeer', met dien verstande dat de hoogte niet meer bedraagt dan 15 meter.

### 22.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, afmeting en nokrichting van de bebouwing op grond van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.