

Transformatorstation Bijlmer-Noord

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening	7
Artikel 4 Verkeer	8
Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS	9
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	9
Artikel 6 Algemene bouwregels	9
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	10
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	10
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	10
Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	11
Artikel 10 Overgangsrecht	11
Artikel 11 Slotregel	11
Bijlagen bij regels	12
Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten	12

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan 'Transformatorstation Bijlmer-Noord' met identificatienummer NL.IMRO.0437.BP150kVstation-VG01 van de gemeente Ouder-Amstel.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.6 bestaand bouwwerk:**
het op de dag van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande bouwwerk, evenals een bouwwerk dat wordt of mag worden gebouwd krachtens een voor deze dag verleende of krachtens een voor deze dag aangevraagde, maar nog te verlenen omgevingsvergunning.
- 1.7 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

- 1.10 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.
- 1.13 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.
- 1.14 gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.15 geluidsgevoelige objecten**
woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- 1.16 geluidzone - industrie**
een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.
- 1.17 geluidszoneringsplichtige inrichting:**
een inrichting die op een gezoneerd terrein gevestigd moet zijn als bedoeld in art 40 Wet geluidhinder, zijnde een inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, alsmede artikel 41 Wet geluidhinder een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone (50 dB(A)) moet worden vastgesteld.
- 1.18 maaiveld:**
de bovenkant van het oorspronkelijke dan wel (verhoogd of verlaagd) aangelegd terrein waar een gebouw zal worden opgericht.
- 1.19 nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval.

1.20 peil:

- a. de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer voor gebouwen indien de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer ligt tussen 0 en 0,15 m boven het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein;
- b. in alle andere gevallen is dit de bovenkant van het bestaande gemiddelde aansluitende afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.21 verbeelding:

de analoge en digitale verbeelding van de bestemming(en) bij dit bestemmingsplan.

1.22 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.23 Wgh:

Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling, alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinste is.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Bij ondergronds bouwen: vanaf peil tot aan de bovenkant van de laagst gelegen afgewerkt vloer onder peil van een gebouw.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een transformatorstation voor elektriciteitsdistributie in ten hoogste categorie 4.2 van de bij deze regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' met de daarbij behorende voorzieningen;

met daarbij behorend(e):

- b. verhardingen, in- en uitritten;
- c. wegen en paden;
- d. kabels en leidingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 9 meter bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties mag niet meer dan 8.60 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onderhoud en beheer', uitsluitend voor een vrije zone die de bereikbaarheid van het aangrenzende transformatorstation moet garanderen voor onderhoud en beheer.

4.2 Bouwregels

- a. Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 10 meter;
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op de gronden, zoals bedoeld onder 4.1, onder j van deze regels.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met het oog op:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 6 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. gevel- 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 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,20 meter boven het aangrenzende straatpeil;
- d. trappenhuisen, dakterrassen, hekwerken, zonnepanelen en andere duurzaamheidsmaatregelen, technische installaties, onder meer ten behoeve van de opwekking en/of besparing van energie, en vergelijkbare ondergeschikte bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,50 meter.

Artikel 7 Algemene 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 en bouwwerken ten dienste van:

- a. bewoning;
- b. een telefooninrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor of smartshop;
- 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 c.q. aanduiding en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Wetgevingszone - wet geluidhinder

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wet geluidhinder' is een industrieterrein in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder aanwezig, waar de vestiging is toegestaan van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken.

8.2 Geluidszone - industrie

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is de geluidzone aanwezig behorend bij het industrieterrein Transformatorstation Bijlmer-Noord.

8.2.2 Toelaatbaarheid geluidsgevoelige gebouwen

Binnen deze geluidzone is de vestiging van geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in artikel 1.15 niet toegestaan, tenzij een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde van maximaal 55 dB(A) voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van een geringe overschrijding van de voorgeschreven maatvoering tot een maximum van 10% van de voorgeschreven maatvoering.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan 'Transformatorstation Bijlmer-Noord' van de gemeente Ouder-Amstel.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten