



Bestemmingsplan Stationseiland 1e Herziening

Ontwerp

Colofon

Opdrachtgever	Ruimte en Economie, Verkeer & Openbare Ruimte
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A1601BPGST-OW01
Datum print	27 Februari 2018
Planstatus	ontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Verkeer	10
Artikel 4 Water	12
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10 Overgangsrecht	19
Artikel 11 Slotregel	20

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Stationseiland 1e herziening' met identificatienummer NL.IMRO.0363.NL.IMRO.0363.A1601BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

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 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 verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 bebouwing

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

1.7 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.8 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.9 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.13 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 deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.14 gebouw

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

1.15 horeca III

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

1.16 horeca IV

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

1.17 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.18 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.

1.19 ondergrondse fietsparkeervoorziening

Fietsparkeervoorziening gelegen onder maaiveld.

1.20 opslag

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

1.21 peil

- 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P.

1.22 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Stationseiland 1e herziening'.

1.23 steiger

Boven, op of in het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarover gelopen kan worden, ten dienste van een op- en/of afstapvoorziening.

1.24 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.25 waterstaatkundige werken

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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 bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare ruimte;
- b. verblijfsgebied;

met de daarbij behorende

- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterstaatkundige werken;
- e. straatmeubilair;
- f. overige gebouwde en ongebouwde voorzieningen ten behoeve van de openbare ruimte en het verblijfsgebied;
- g. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 3' (h=3), horeca III;
- h. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 4' (h=4), horeca IV;

alsmede voor:

- i. een ondergrondse fietsenstalling met bijbehorende gebouwde en ongebouwde voorzieningen;
- j. een aanvaarbescherming.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemene bouwregels

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

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 25 meter;
- b. maximum bouwhoogte gebouwde voorzieningen ten behoeve van de ondergrondse fietsenkelder: 3 meter;
- c. maximum bouwdiepte bouwwerken geen gebouwen zijnde: 0 meter;
- d. maximum bouwdiepte ondergrondse fietsenstalling: zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'diepte';
- e. maximum bouwdiepte tunnel: bestaande bouwdiepte;
- f. maximum bouwdiepte overige gebouwen: 0 meter;
- g. maximum bouwhoogte overige gebouwen: 0 meter.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nautische veiligheid

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid. Het bevoegd gezag is in deze verplicht om advies in te winnen bij de nautisch beheerder en de brandweer alvorens deze nadere eisen te stellen. Nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op het veiligstellen van:

- a. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;

- d. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
- e. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het is toegestaan de in artikel 3.2.1 lid g aangegeven maximum bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, technische installaties, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter;
- b. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van een horecagelegenheid en voor zover:
 - 1. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
 - 2. de maximale brutovloeroppervlakte 300 m² bedraagt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en of in gebruik geven van de gronden met de bestemming 'Verkeer' voor het aanmeren van vaartuigen.

3.6 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van:

- a. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name in verband met de loop van fiets- en voetgangersstromen binnen het bestemmingsvlak en naar de omgeving;
- b. de situering van in- en/of uitritten van de ondergrondse fietsenberging;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- d. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing;
- e. de waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- f. de verkeersveiligheid.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen;
- c. vaarwegen;
- d. waterberging;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- g. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 3' (h=3), horeca III;
- h. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 4' (h=4), horeca IV.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van steigers is niet toegestaan;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen steigers zijnde, bedraagt niet meer dan 1 meter, mits de nautische veiligheid niet in het geding komt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2 onder a ten behoeve van het bouwen van steigers, waarbij geldt dat:
 - 1. de maximum bouwhoogte niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - 2. het bevoegd gezag verplicht is, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in te winnen bij de nautisch beheerder en de brandweer.
- b. Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel 4.2 voor het bouwen van een horecagelegenheid en voor zover:
 - 1. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
 - 2. de maximale brutovloeroppervlakte 300 m² bedraagt.

4.4 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden aan:

- a. de situering en afmetingen van overige bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid, waarbij geldt dat:
 - 1. het bevoegd gezag verplicht is advies in te winnen bij de nautisch beheerder en brandweer alvorens nadere eisen te stellen;
 - 2. nadere eisen kunnen worden gesteld met het oog op het veiligstellen van:
 - de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en;
 - het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.
- b. de situering en/of vormgeving van gebouwen, met name in verband met de loop van fiets- en voetgangersstromen binnen het bestemmingsvlak en naar de omgeving;

- c. de situering van in- en/of uitritten van de ondergrondse fietsenberging;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
- e. een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing;
- f. de waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
- g. de verkeersveiligheid.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het gestelde in artikel 4.1 ten behoeve van het gebruik van de bestemming voor steigers en op- en afstapvoorzieningen, waarbij geldt dat:

- a. de steigers en op- en afstapvoorzieningen uitsluitend ten behoeve van bedrijfsvaartuigen, het openbaar vervoer, partyschepen of naar aard daarmee gelijk te stellen schepen gebruikt mogen worden;
- b. het bevoegd gezag is verplicht, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in te winnen bij de nautisch beheerder.

4.6 Specifieke gebruiksregels

4.6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en of in gebruik geven van water, als een permanente ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen en/of bedrijfsvaartuigen.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt voorts in ieder geval aangemerkt 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.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - ondergronds railtracé' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergronds railtracés en de daarbij behorende voorzieningen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, indien dit in verband met de bebouwing van het ondergronds railtrace als bedoeld in artikel 8 lid 1 en het waarborgen van de integriteit daarvan, noodzakelijk is, nadere eisen stellen aan andere bouwplannen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot constructieve en uitvoeringstechnische aspecten, waaronder mede begrepen uitvoeringsmethoden en hulpconstructies verbandhoudende met de uitvoering van deze andere bouwplannen, alsmede met betrekking op de situering van (onderdelen van) die andere bouwplannen. In verband hiermee kunnen burgemeester en wethouders tevens van een initiatiefnemer van een bouwplan verlangen een of meerdere onderzoeken te overleggen naar de effecten van het betreffende bouwplan op de (hoofd)draagconstructie van het ondergronds railtrace, waaronder mede begrepen de effecten van uitvoeringsmethoden en hulpconstructies, verbandhoudende met de uitvoering van bouwplannen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. 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 met een maximum bouwhoogte van 2 meter;
- b. 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.

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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde 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 Stationseiland 1e herziening.

De volledige naam is de aanhaaltitel.