



Stationseiland

Bestemmingsplan

Toelichting en regels

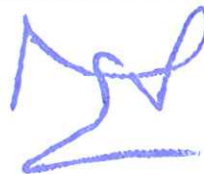


Colofon

Opdrachtgever	Projectbureau Zuidelijke IJoever
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A1201BPGST-VG01
Datum	18 december 2013
Planstatus	bestemmingsplan (vastgesteld)

Stationseiland

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 19-12-2013, NR. 252/1123
DE RAADSGRIFFIER,

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Dienstverlening	13
Artikel 4 Gemengd - 1	15
Artikel 5 Gemengd - 2	17
Artikel 6 Gemengd - 3	19
Artikel 7 Gemengd - 4	21
Artikel 8 Horeca	23
Artikel 9 Verkeer - 1	25
Artikel 10 Verkeer - 2	27
Artikel 11 Water	28
Artikel 12 Waarde - Archeologie	30
Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	33
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	33
Artikel 15 Algemene bouwregels	34
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 18 Algemene aanduidingsregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 19 Overgangsrecht	39
Artikel 20 Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Stationseiland' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1201BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 archeologisch rapport

Rapportage waarin de archeologische waarde van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, wordt vastgesteld die naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoet aan de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie als bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.8 archeologische waarde

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.9 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.10 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.11 bebouwing

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

1.12 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.13 bedrijfsvaartuig

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

1.14 beschermd stads- of dorpsgezicht

Een aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

1.15 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.16 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.20 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwwerk

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

1.27 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.28 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.29 culturele voorzieningen

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

1.30 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.

1.31 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;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.32 eerste bouwlaag

De volledige bouwlaag op of boven peil.

1.33 gebouw

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

1.34 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.35 geluidgevoelige functie

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

1.36 gevellijn

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

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 horeca I

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

1.39 horeca II

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

1.40 horeca III

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

1.41 horeca IV

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

1.42 horeca V

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

1.43 industrie

het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

1.44 industrieterrein

Terrein waaraan een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen, behorende tot het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit aangewezen bij categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, insluit.

1.45 internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.46 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 congres- en vergaderaccommodatie.

1.47 langzaamverkeersroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.48 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.49 maatschappelijke dienstverlening

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

1.50 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, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.51 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.52 onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.53 overig bouwwerk

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

1.54 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.55 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;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.56 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Stationseiland'.

1.57 prostitutie

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

1.58 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.59 recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.60 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 vergelijken inrichtingen.

1.61 smartshop

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

1.62 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken ten behoeve van railvervoer.

1.63 steiger

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

1.64 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.

1.65 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.66 terras - onbebouwd

Een buiten afgebakend liggend deel van het (horeca)bedrijf niet zijnde gebouwen, waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het (horeca)bedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.67 tramvoorzieningen

Dienstgebouwen alsmedeabri's, tramrails, bovenleidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer.

1.68 verbeelding

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan.

1.69 waterpeil

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.70 waterstaatkundige werken

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

1.71 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.72 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.73 windmolen

Een door wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt/turbine waarin winddruk omgezet wordt in mechanische energie.

1.74 woonark

Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, die feitelijk niet geschikt is om mee te varen.

1.75 woonboot

Een vaartuig daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf. Hieronder worden begrepen:

- a. woonark;
- b. woonschip;
- c. woonvaartuig.

1.76 woonschip

Een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. In geen geval mag het schip voorzien zijn van een opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

1.77 woonvaartuig

Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

1.78 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.

1.79 Geluidzone - industrie

Zone rond een industrieterrein als bedoeld in de artikelen 41 en 53 van de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het punt van een gebouw of bouwwerk, geen gebouwen zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Dienstverlening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. water;

met de daarbij behorende:

- c. steiger;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' 'geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van een steiger mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf peil.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

3.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. voor de in lid 3.1 onder a genoemde functie geldt dat uitsluitend 'zakelijke dienstverlening' is toegestaan, met inbegrip van 'baliefunctie'.

3.3.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bouwwerken als 'consumentverzorgende dienstverlening' en 'maatschappelijke dienstverlening'.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. detailhandel;
- c. baliefunctie;
- d. horeca I;
- e. horeca III;
- f. horeca IV;
- g. dienstverlening;
- h. showrooms;
- i. ateliers;
- j. telecommunicatievoorzieningen;
- k. spoorwegvoorzieningen;
- l. fietsenstallingen met reparatievoorzieningen;
- m. weg;
- n. busstation;
- o. media- en bijzondere voorzieningen;
- p. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'tunnel' is een ondergrondse tunnel ten behoeve van wegen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- q. langzaamverkeersroute;
- r. openbare ruimte;
- s. nutsvoorzieningen;
- t. bergingen en andere nevenruimten;
- u. water;
- v. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

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:

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. gebouwen dienen zodanig te worden gebouwd dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de goothoogte van het pand niet meer dan de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bedragen;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bouwhoogte van het pand niet meer dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bedragen;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bestaande vorm van het hoofdgebouw inclusief dakvorm en -helling ten tijde van de terinzagelegging

van het ontwerp van het bestemmingsplan niet worden veranderd.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 **Nadere eisen**

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid, indien de bouwwerken binnen een afstand van ten minste 15 meter gemeten uit de oever van het IJ worden gebouwd. 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. Van het stellen van voornoemde nadere eisen kan worden afgezien indien rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- 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.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

4.4.1 *Toegestaan gebruik*

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde functies geldt het maximum toegestane bruto vloeroppervlakte (bvo) voor de functies 27.000 m² bvo. Daarbij mag het aantal m² bvo voor de in lid 4.1 sub a, b, d, e en f genoemde functies in ieder geval niet meer bedragen dan:

1	Kantoor	12.500 m ²
2	Detailhandel en Horeca I, III en IV,	15.000 m ²

- b. voor de in lid 4.1 sub a genoemde functie geldt dat deze uitsluitend is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- c. binnen de bestemming is één voor publiek toegankelijke fiets- en voetgangersverbinding toegestaan;
- d. binnen de bestemming zijn twee voor publiek toegankelijke voetgangersverbindingen toegestaan;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'tunnel' is een ondergrondse tunnel ten behoeve van wegen toegestaan;
- f. voor de in lid 4.1 sub l genoemde functie geldt dat er 1.000 fietsparkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd op maaiveld;
- g. voor de in lid 4.1 sub e genoemde functie geldt dat tevens een 'internetcafé' is toegestaan;
- h. voor de in lid 4.1 sub g genoemde functie geldt dat tevens een 'geldwisselkantoor' is toegestaan.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. dienstverlening;
- c. horeca I;
- d. horeca III;
- e. horeca IV;
- f. horeca V;
- g. baliefunctie;
- h. detailhandel;
- i. showrooms;
- j. ateliers;
- k. telecommunicatievoorzieningen;
- l. media- en bijzondere voorzieningen;
- m. fietsenstalling met reparatievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- n. bergingen en andere nevenruimten;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. water;
- q. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

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:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. gebouwen dienen zodanig te worden gebouwd dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd;
- c. voor de in lid 5.1 sub m genoemde functie mag tot één bouwlaag onder maaiveld worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

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

5.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. voor de in lid 5.1 genoemde functies geldt een maximum toegestane bruto vloeroppervlakte (bvo) van 7.500 m² bvo;
- b. voor de in lid 5.1 sub a genoemde functie geldt dat deze uitsluitend is toegestaan vanaf de tweede bouwlaag;
- c. voor de in lid 5.1 sub m genoemde functie geldt dat er 2.000 fietsparkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd;
- d. voor de in lid 5.1 sub d genoemde functie geldt dat tevens een 'internetcafé' is toegestaan;
- e. voor de in lid 5.1 sub b genoemde functie geldt dat tevens een 'geldwisselkantoor' is toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca III;
- b. horeca IV;
- c. baliefunctie;
- d. dienstverlening;
- e. verkeer als bedoeld in artikel 9;
- f. showroom;
- g. ateliers;
- h. telecommunicatievoorzieningen;
- i. media- en bijzondere voorzieningen;
- j. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' is een steiger alsmede ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd op de aangeduide steiger toegestaan;

met de daarbij behorende:

- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. fietsenstallingen met reparatievoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. water;
- o. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

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:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven, met uitzondering van het bepaalde in lid 6.2.2 onder a;
- b. gebouwen dienen zodanig te worden gebouwd dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd;

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van een steiger mag niet meer dan 1,5 meter vanaf peil bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

6.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. voor de in lid 6.1 genoemde functies geldt het maximum toegestane brutovloeroppervlakte (bvo) voor de functies 1.535 m² bvo. Daarbij mag het aantal m² bvo voor de in 6.1 genoemde functies in ieder geval niet meer bedragen dan:

1	horeca III en IV, baliefunctie	1.500 m ² bvo
2	dienstverlening met inbegrip van geldwisselkantoor, showrooms, ateliers, telecommunicatievoorzieningen, fietsenstalling met reparatievoorzieningen, detailhandel, nutsvoorzieningen, horeca, media- en bijzondere voorzieningen.	35 m ² bvo

- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een terras - onbebouwd toegestaan;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' is een steiger met een op- en/of afstapvoorziening toegestaan;
- d. voor de in lid 6.1 sub a genoemde functie geldt dat tevens een 'internetcafé' is toegestaan;
- e. voor de in lid 6.1 sub d genoemde functie geldt dat tevens een 'geldwisselkantoor' is toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca I;
- b. horeca III;
- c. horeca IV;
- d. horeca V;
- e. kantoor;
- f. dienstverlening;
- g. showroom;
- h. ateliers;
- i. telecommunicatievoorzieningen;
- j. media- en bijzondere voorzieningen;
- k. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is openbare ruimte toegestaan;

met de daarbij behorende

- l. fietsenstalling met reparatievoorzieningen;
- m. bergingen en andere nevenruimten;
- n. nutsvoorzieningen
- o. water;
- p. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

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:

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. gebouwen dienen zodanig te worden gebouwd dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn tevens spoorwegvoorzieningen toegestaan;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat er tot aan de vloer van de tweede bouwlaag geen bebouwing mag worden gebouwd, behoudens de voor de hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot 6 meter hoogte geen bebouwing mag worden gebouwd behoudens de voor hoger gelegen bouwlagen benodigde ondersteuningsconstructie.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

7.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. voor de in lid 7.1 genoemde functies geldt het maximum toegestane brutovloeroppervlakte (bvo) voor de functies:

1	kantoor	3.500 m ²
2	horeca I, II, IV en V	12.000 m ²
3	dienstverlening met inbegrip van geldwisselkantoor , showrooms, ateliers, telecommunicatievoorzieningen, fietsenstalling met reparatievoorzieningen, detailhandel, nutsvoorzieningen, horeca, media- en bijzondere voorzieningen.	1.600 m ²

- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is openbare ruimte toegestaan;
- c. voor de in lid 7.1 sub b genoemde functie geldt dat tevens een 'internetcafé' is toegestaan;
- d. voor de in lid 7.1 sub f genoemde functie geldt dat tevens een 'geldwisselkantoor' is toegestaan;
- e. voor de in lid 7.1 sub m genoemde functie geldt dat de functie uitsluitend op en boven maaiveld is toegestaan.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca III;
- b. horeca IV;
- c. water;
- d. openbare ruimte;

met de daarbij behorende

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

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:

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte(m)' geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' geldt een maximum bruto vloeroppervlakte (bvo) zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, geldt voor de schoorsteen op de bebouwing op de De Ruijterkade Steiger 10, een maximum hoogte van 7 meter;
- d. gebouwen dienen zodanig te worden gebouwd dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de goothoogte van het pand niet meer dan de bestaande goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bedragen;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bouwhoogte van het pand niet meer dan de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bedragen;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de bestaande vorm van het hoofdgebouw inclusief dakvorm en -helling ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan niet worden veranderd;
- h. In afwijking van het bepaalde in 8.2.1. sub d, e en f geldt voor het NACO-gebouw ter plaatse van Waterplein-Oost dat kan worden afgeweken van het vereiste ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid, indien de bouwwerken binnen een afstand van ten minste 15 meter gemeten uit de oever van het IJ worden gebouwd. 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. Van het stellen van voornoemde nadere eisen kan worden afgezien indien rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- 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.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

8.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' geldt een maximum brutovloeroppervlakte (bvo) zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. voor de in lid 8.1 sub a genoemde functie geldt dat tevens een 'internetcafé' is toegestaan.

Artikel 9 Verkeer - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. tramvoorzieningen;
- c. metrotoegangen;
- d. openbare ruimte;
- e. liftschacht;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een onbebouwd terras ten behoeve van de aanpalende horecavestiging toegestaan;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- h. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd' zijn ondergrondse bergingen en nevenruimten toegestaan ten behoeve van de aanpalende bestemming;
- i. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'horeca' is horeca III en horeca IV toegestaan
- j. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een overkapping toegestaan;
- k. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een luifel toegestaan;

met de daarbij behorende

- l. nutsvoorzieningen;
- m. water;
- n. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van een liftschacht mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'horeca' mag de brutovloeroppervlakte (bvo) ten behoeve van horeca III en horeca IV niet meer dan 35 m² bedragen;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'horeca' mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag de maximum bouwhoogte niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is uitsluitend een luifel toegestaan.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan.

9.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid, indien de bouwwerken binnen een afstand van ten minste 15 meter gemeten uit de oever van het IJ worden gebouwd. 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. Van het stellen van voornoemde nadere eisen kan worden afgezien indien rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- 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.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

9.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'terras' is een onbebouwd terras ten behoeve van horeca III en horeca IV toegestaan;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemengd' zijn ondergrondse bergingen en nevenruimten toegestaan ten behoeve van de aanpalende bestemming.

Artikel 10 Verkeer - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. tramvoorzieningen;
- c. weg;
- d. openbare ruimte;
- e. langzaamverkeersroute;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan;

met de daarbij behorende

- g. nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtname van de volgende bepalingen:

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan.

10.3 Specifieke gebruiksregels

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

10.3.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'brug' is een brug toegestaan.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen;
- c. vaarwegen;
- d. waterberging;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. recreatief medegebruik;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' is een steiger toegestaan;
- h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van een steiger mag niet meer dan 1,5 meter vanaf peil bedragen;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 1 meter vanaf peil bedragen.

11.3 Nadere eisen

- a. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid, indien de bouwwerken binnen een afstand van ten minste 15 meter gemeten uit de oever van het IJ worden gebouwd. 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. Van het stellen van voornoemde nadere eisen kan worden afgezien indien rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:
 - 1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - 2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - 3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - 4. de toegankelijkheid van de rijksvaarweg voor hulpdiensten, en
 - 5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de rijksvaarweg.
- b. Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de hoogte en de situering van bouwwerken met het oog op de nautische veiligheid voor wat betreft het Open Havenfront. Het bevoegd gezag is in deze verplicht om advies in te winnen bij de nautisch beheerder, alvorens deze nadere eisen te stellen. Van het stellen van voornoemde nadere eisen kan worden afgezien indien rekening wordt gehouden met:
 - 1. de doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
 - 2. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
 - 3. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
 - 4. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten, en
 - 5. het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

11.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt:

- a. aan de steigers in het IJ en de kade van het IJ is uitsluitend een op- en of afstapvoorziening van bedrijfsvaartuigen ten behoeve van openbaar vervoer, partyschepen of naar de aard daarmee gelijk te stellen schepen toegestaan;
- b. aan de steigers in het Open Havenfront is uitsluitend een op- en of afstapvoorziening van bedrijfsvaartuigen toegestaan;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' is een steiger met de mogelijkheid van op- en afstappen toegestaan;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'ligplaats' is een ligplaats voor een of meer bedrijfsvaartuigen toegestaan alsmede een op- en/of afstapvoorziening.

11.4.2 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, alszijnde een permanente ligplaats voor woonboten, pleziervaartuigen en/of bedrijfsvaartuigen, met uitzondering van het bepaalde in lid 11.4.1 onder d.

Artikel 12 Waarde - Archeologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

12.2 Bouwregels

- a. Voor zover met betrekking tot de in lid 12.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. Het bepaalde in lid 12.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een gebied met een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² of een kleinere diepte dan 5 meter - NAP;
 2. een activiteit die het normale onderhoud betreft;
 3. een activiteit die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. Aan de omgevingsvergunning in lid 12.2 sub a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

12.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 12.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 12.1 genoemde archeologische waarden.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 12.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 5 meter - NAP, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen;

- c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 1 niet onevenredig schaden;
- d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. die betrekking heeft op een gebied met een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² of een kleinere diepte dan 5 meter -NAP;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

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

Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermd stads- of dorpsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Het bouwwerk dat op de verbeelding is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - 1', is een rijksmonument. Deze wordt beschermd door de Monumentenwet 1988. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

- a. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van gevelaccenten, gevel- en kroonlijsten, pilasters, overstekende daken, erkers, balkons en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan de tweede bouwlaag.
- c. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximum bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van trappenhuizen, liftinstallaties, technische installaties, dakterrassen, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 2 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen gebruiksverbod

- 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. In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van: inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht.
- c. Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt in ieder geval begrepen:
 - telefooninrichting / belhuis, automatenhal , prostitutiebedrijf, seksinrichting of smartshop;
 - 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;
 - windmolen;
 - regulier parkeren.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

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

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter, en een maximaal bruto vloeroppervlakte (bvo) van 10 m²;
- b. 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;
- c. 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.

Artikel 18 Algemene aanduidingsregels

18.1 Geluidzone - industrie

18.1.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het gezoneerde industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

18.1.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie', de volgende regel dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

18.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gebiedsaanduiding 'Geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, in gebruik geven en laten gebruiken van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

18.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 3.6 van de Wro bevoegd het plan te wijzigen voor:

- 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.

18.2 Overige zone - ondergronds railtracé - 1

18.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - ondergronds railtracé - 1" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor ondergronds railtracé en de daarbij behorende voorzieningen;

18.2.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van "Overige zone - ondergronds railtracé" de volgende bepalingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding een minimum diepte (m) van de bovenkant van het spoor van de Oostlijn geldt de minimum diepte zoals op de verbeelding is aangegeven;
 2. ter plaatse van de aanduiding een minimum diepte (m) van de bovenkant van het spoor van de Noord/Zuidlijn geldt de minimum diepte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.2.2 sub a onder 2 ten behoeve van het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwdiepte met maximaal 2,5

meter lager dan wel 2 meter hoger, mits het risicoprofiel van de Noord/Zuidlijn niet wijzigt.

18.3 Overige zone - ondergrondsrailtracé - 2

18.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - ondergrondsrailtracé - 2", gelden voor de daar voorkomende bestemming(en), aanvullende bouwregels in verband met de reservering van ruimte voor een ondergrondsrailtracé, met inbegrip van daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals perrons, voetgangersverbindingen en vluchtschachten en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer, alsmede onder- en bovengrondse in- en uitgangen, en de daarbij behorende voorzieningen.

18.3.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van "Overige zone - ondergrondsrailtracé" de volgende bepalingen:
 1. ter plaatse van de aanduiding een minimum diepte (m) van de bovenkant van het spoor van de Oostlijn geldt de minimum diepte zoals op de verbeelding is aangegeven;
 2. ter plaatse van de aanduiding een minimum diepte (m) van de bovenkant van het spoor van de Noord/Zuidlijn geldt de minimum diepte zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.3.2 Bouwregelssub a onder 2 ten behoeve van het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven bouwdiepte met maximaal 2,5 meter lager dan wel 2 meter hoger, mits het risicoprofiel van de Noord/Zuidlijn niet wijzigt.

18.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingzone - wijzigingsgebied' kan het bevoegd gezag de bestemming van deze gronden wijzigen ten behoeve van de functie 'fietsenstallingen met reparatievoorzieningen', met dien verstande dat:

- a. er tot maximaal 2 bouwlagen onder maaiveld mag worden gebouwd;
- b. er minimaal 7.000 fietsparkeerplekken gerealiseerd dienen te worden;
- c. de uitvoerbaarheid is aangetoond ondermeer door geohydrologisch onderzoek, bodemonderzoek en bouwkundig onderzoek;
- d. voor zover de realisatie van fietsenstallingen plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - ondergrondsrailtracé', dit deel van de fietsenstalling, op het moment dat later het ondergrondse railtracé van de Oostlijn daadwerkelijk wordt uitgevoerd, zal worden gesloopt en teruggebouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

19.2 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 in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Stationseiland.

De volledige naam is de aanhaaltitel.