



Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

Tweede Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland

**bestemmingsplan
regels**



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 11-9-2013, NR. 161/035
DE RAADSGRIFFIER,

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Maatschappelijk - 1	14
Artikel 5	Maatschappelijk - 2	15
Artikel 6	Wonen - 1	16
Artikel 7	Wonen - 4	17
Artikel 8	Wonen - 7	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 10	Overgangsrecht	20
Artikel 11	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Tweede Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1301BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.9 afwijken

Waar in deze planregels is bepaald dat het bevoegde gezag kan afwijken van andere planregels, worden regels inzake afwijking bedoeld, als in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.12 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.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

- a. Indien geen bouwvlak binnen het betreffende bestemmingsvlak is opgenomen: Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;
- b. Indien een bouwvlak binnen het betreffende bestemmingsvlak is opgenomen: Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.15 bedrijf

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

1.16 bestaande bebouwing of gebruik

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

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel

1.24 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

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

1.26 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.27 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.28 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.

1.29 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond, dan wel het maaiveld.

1.30 gebouw

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

1.31 geldwisselkantoor

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

1.32 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.

1.33 geluidluwe zijde

De zijde van een gebouw waar het geluid de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet overschrijdt, dan wel een serre of loggia op dusdanige wijze wordt gerealiseerd, waardoor deze voorkeurswaarde op de scheidingsconstructie van de achtergelegen verblijfsruimte wordt bereikt.

1.34 gevellijn

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

1.35 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.36 hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.37 horeca I

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

1.38 horeca II

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

1.39 horeca III

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

1.40 horeca IV

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

1.41 horeca V

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

1.42 hoofdgebouw

Een of meer 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.

1.43 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).

1.44 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.

1.45 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde activiteiten in een inrichting als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.46 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.47 nutsvoorziening

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

1.48 omgevings-afwijkingsbesluit

Een omgevings-afwijkingsbesluit is een besluit dat het bevoegde gezag neemt om binnen het plan gestelde regels af te wijken van andere planregels als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.49 omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Waar in dit plan de begrippen "bouwvergunning" en "aanlegvergunning" gebruikt worden, wordt bedoeld: omgevingsvergunning.

1.50 ontheffing / afwijken

Waar in deze planregels is bepaald dat het bevoegde gezag ontheffing kan verlenen van andere planregels, worden regels inzake afwijking bedoeld, als in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 overbouwing / onderdoorgang

Een gebied waar een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.52 overig bouwwerk

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

1.53 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.

1.54 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor gebouwen: het N.A.P.
- b. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aangrenzende maaiveld.

1.55 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Tweede Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.56 prostitutie

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

1.57 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de verbeelding aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen vlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.58 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.

1.59 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.60 smartshop

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

1.61 Staat van Inrichtingen

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

1.62 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.

1.63 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.64 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Tweede Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.65 waterkering

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

1.66 waterstaatkundige werken

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

1.67 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.

1.68 wegrand

De buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

1.69 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten, tenzij anders bepaald is elders in de planregels:

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 scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 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.

2.5 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 scheidsmuren, 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 peil tot aan het punt van het bouwwerk, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een bouwwerk aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

Artikel 3 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. sub e: de zinssnede '...', met uitzondering van geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen;' vervalt.

lid 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a. sub b vervalt;
- b. de navolgende subleden worden aansluitend vernummerd.

Artikel 4 Maatschappelijk - 1

Artikel 6 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 6.2 Bouwregels

- a. sub b vervalt;
- b. de navolgende subleden worden aansluitend vernummerd.

Artikel 5 Maatschappelijk - 2

Artikel 7 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 7.2 Bouwregels

- a. sub b: vervalt en hiervoor in de plaats komt sub b inhoudende: woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

na lid 7.2 Bouwregels wordt een nieuw lid ingevoegd namelijk 7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 7.2 onder b voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

- wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
- dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

lid 7.3 Specifieke gebruiksregels wordt vernummerd naar lid 7.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 6 Wonen - 1

Artikel 11 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 11.2 Bouwregels

- a. sub a, onder 2, vervalt;
- b. sub a, onder 9, vervalt
- c. de navolgende subleden worden aansluitend vernummerd;
- d. sub d wordt toegevoegd inhoudende: woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

lid 11.3 Ontheffing van de bouwregels wordt Afwijken van de bouwregels

- a. lid vervalt in zijn geheel en hiervoor in de plaats komt de volgende inhoud:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 11.2 onder d voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

- wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
- dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

Artikel 7 Wonen - 4

Artikel 14 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 14.2 Bouwregels

- a. sub a, onder 2, vervalt;
- b. sub a, onder 6, vervalt
- c. de navolgende subleden worden aansluitend vernummerd;
- d. sub d wordt toegevoegd inhoudende: woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

na lid 14.2 Bouwregels wordt een nieuw lid ingevoegd namelijk 14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 14.2 onder d voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

- wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
- dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

lid 14.3 Specifieke gebruiksregels wordt vernummerd naar lid 14.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 8 Wonen - 7

Artikel 17 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 17.2 Bouwregels

- a. sub a, onder 2, vervalt;
- b. sub a, onder 8, vervalt;
- c. de navolgende subleden worden aansluitend vernummerd;
- d. sub d wordt toegevoegd inhoudende: woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

lid 17.3 Ontheffing van de bouwregels wordt Afwijken van de bouwregels

- a. lid vervalt in zijn geheel en hiervoor in de plaats komt de volgende inhoud:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 17.2 onder d voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

- wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
- dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

lid 17.3 Specifieke gebruiksregels wordt vernummerd naar lid 17.4 Specifieke gebruiksregels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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.

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 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 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: Tweede Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

