



Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Derde Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland

Vastgesteld

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 2 juli 2014, NR. 163/415
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Opdrachtgever

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.M1304BPGST-VG01

Datum print 2 Juni 2014

Planstatus vastgesteld

Derde partiële herziening RI-Oost,
Zeeburgereiland

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Doelstelling	7
1.3	Ligging en begrenzing	8
1.4	Bevoegdheden	9
1.5	Crisis- en herstelwet	9
1.6	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Plankader	11
2.1	Beschrijving van het plangebied	11
2.2	Geschiedenis van het plangebied	11
2.3	Het vigerende bestemmingsplan	12
2.4	Overige plannen en besluiten	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	Het ruimtelijk kader	21
4.1	Ruimtelijk-functionele aspecten	21
4.2	Stedenbouwkundige aspecten	21
Hoofdstuk 5	Milieuaspecten	23
5.1	Algemeen	23
5.2	MER	23
5.3	Geluid	24
5.4	Natuur en landschap	29
5.5	Bodem	30
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Luchthavenindelingsbesluit	32
5.9	Luchtkwaliteit	32
5.10	Verkeer en parkeren	33
5.11	Water	34
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Artikelgewijze toelichting	40
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
8.1	Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)	45
8.2	Ontwerpbestemmingsplan	46

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland' geeft concrete invulling aan het ruimtelijk beleid voor dit gedeelte van Zeeburgereiland. Op basis van het bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost alsmede het bestemmingsplan Eerste Partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland en het bestemmingsplan Tweede Partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland geeft dit bestemmingsplan aan op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

1.2 Doelstelling

Met de opzet van het stedenbouwkundig plan van RI-Oost is rekening gehouden met de geluidhinder van de wegen nabij het plangebied. Zo schermt de bebouwing langs de Zuiderzeeweg, de IJburglaan en de Kaap Kotweg het geluid af voor het achterliggend gebied waar de vrije kavels zijn gelegen. Door deze opzet blijft de geluidhinder van de hoofdwegen beperkt tot de buitenste schil/randbebouwing. Deze opzet houdt tevens een fasering in realisering in, namelijk eerst een de randbebouwing realiseren zodat een zodanig geluidsniveau wordt geschapen voor de achterliggende bebouwing waarvoor dan geen hogere waarden hoeven te worden vastgesteld. Het voorgaande is in het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland vastgelegd.

Door voortschrijdend inzicht is inmiddels duidelijk geworden dat de achterliggende bebouwing dat wil zeggen de bouwblokken aan de westzijde van RI-Oost, eerder gerealiseerd gaan worden dan de randbebouwing. Doordat de randbebouwing vooralsnog niet gerealiseerd wordt, ondervindt de achterliggende bebouwing een hogere geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt en waarvoor dus hogere waarden moeten worden vastgesteld. Dit blijkt uit akoestisch onderzoek dat verricht is naar de gevolgen van het loslaten van de fasering.

Om de eerder voorgestane fasering voor een aantal blokken aan de noordzijde van RI-Oost planologisch gezien los te laten waardoor de achterliggende bebouwing/blokken aan de noordzijde een hogere geluidsbelasting gaat ondervinden, is het bestemmingsplan Tweede Partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, vastgesteld.

Voor de westzijde van het plangebied heeft zich een initiatiefnemer aangediend om het gebied tot ontwikkeling te brengen. De beoogde ontwikkeling past niet in het gedetailleerde bestemmingsplan. Kwantitatief wijkt het programma echter niet af van hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De initiatiefnemer wenst een grotere vrijheid in de positionering van de bouwblokken om zo beter in te kunnen spelen op de huidige vraag in de markt waarmee de afzetmogelijkheden van de woningen vergroot zullen worden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een derde partiële herziening noodzakelijk.

De bestemmingsplannen Eerste en Tweede Partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, kenmerken zich als gedetailleerde eindplannen. De plekken van de 30 bouwblokken en de wegen zijn vastgelegd. Het programma is per bouwblok vastgelegd. Dit detailniveau blijkt te hoog voor de westzijde van dit gebied. In dit gebied is bij de uitvoering van het plan een grotere flexibiliteit gewenst. In het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wordt de voorzien in de gewenste flexibiliteit. Voorliggend bestemmingsplan kenmerkt zich als een globaal eindplan.

*ligging plangebied op Zeeburgereiland**begrenzing plangebied*

1.4 Bevoegdheden

De gemeenteraad heeft bij besluit van 26 januari 1994, no. 34, de Verordening op de Stadsdelen vastgesteld. Bij deze verordening is onder meer de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen aan de stadsdelen overgedragen met uitzondering van de gebieden die zijn aangewezen als grootstedelijk gebied.

In 2012 zijn bevoegdheden in het kader van de Wabo ten aanzien van een gedeelte van Zeeburgereiland overgedragen aan stadsdeel Oost. Zeeburgereiland is aangewezen als zijnde grootstedelijk gebied, waarbij de bevoegdheden op grond van in ieder geval de Wro - waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan - bij de Centrale Stad liggen. Ook na de invoering van het nieuwe bestuurlijk stelsel blijft de Centrale Stad bevoegd tot het vaststellen van een bestemmingsplan.

1.5 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis.

Hiertoe zijn wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan moet worden gezien als een onderdeel van deze categorie.

1.6 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de regels en een verbeelding die vergezeld gaat van een toelichting. Op de verbeelding zijn de toekomstige bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

Bij besprekingen met ontwikkelende partijen worden vaak kavel/bouwbloknummers gehanteerd. Voor de volledigheid worden de kavels met bijbehorende kavel/bouwbloknummers in het figuur hieronder weergegeven.



overzicht kavel/bouwbloknummers (in wit aangeduid) van de kavels op RI-Oost

Het voorliggende bestemmingsplan ziet op de kavel/bouwbloknummers: 7, 8, 9, 15, 16, en 21. Daarnaast is in het moederplan ten onrechte geen bebouwingspercentage voor de bouwvlakken ten behoeve van de slibvijzelgemalen opgenomen. Deze omissie wordt in deze partiële herziening herseld, voor de slibvijzelgemalen is een bebouwingspercentage van 100% opgenomen.

Bij de ontwikkeling van Zeeburgereiland moet het eiland worden voorzien van een waterkering. Inmiddels is gestart met de uitvoering van de gefaseerde aanleg van de dijk rond het eiland. De beschermingszone van de nieuw aan te leggen waterkering valt deels binnen het plangebied. Voorzover de beschermingszone van de waterkering binnen het plangebied valt, is deze opgenomen in het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

Hoofdstuk 2 Plankader

2.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied wordt (globaal) begrensd aan de noordwest-zijde door de Zuiderzeeweg, aan de zuidwest-zijde door de IJburglaan, aan de zuidoost-zijde door de toekomstige Kaap Kot weg en aan de noordzijde door de grens van het stadsdeel Noord in het Buiten-IJ. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



het gehele Zeeburgereiland, gezien vanuit het oosten

2.2 Geschiedenis van het plangebied

Ontstaansgeschiedenis

Het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Oost (RI-Oost) is gelegen op het Zeeburgereiland, in het oosten van de stad. Dit eiland is ontstaan tussen 1892 en 1899 door de aanleg van de Oranjesluizen, de bijbehorende strekdam en de voltooiing van de zuidelijke dijk vanaf wat nu het Amsterdam-Rijnkanaal is. Het westelijk deel is tussen 1908 en 1913 volgestort met bagger en was vanaf 1929 begaanbaar. Op 30 november 1957 ontstond een vaste oeververbinding tussen Amsterdam en Amsterdam-Noord door de aanleg van de Amsterdamse brug en de Schellingwouderbrug.

Gewijzigde omstandigheden

De positie van het Zeeburgereiland binnen de stad is in de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. Twintig jaar geleden was het eiland nog de oostelijke stadsrand van Amsterdam. Aan de overkant van het

Amsterdam Rijnkanaal, ten westen van het eiland, lag het Oostelijk Havengebied, dat in de loop der jaren in onbruik was geraakt als havengebied en was veranderd in een extensief gebruikte rommelzone. Ten oosten van het Zeeburgereiland lag het open water van het IJmeer.

Het Oostelijk Havengebied is in de jaren tachtig en negentig geherstructureerd tot een populaire stedelijke woonwijk. In 1996 is de Piet Heintunnel geopend, de verbinding tussen het Oostelijk Havengebied en de ringweg A10 op het Zeeburgereiland. Ten oosten van het Zeeburgereiland wordt IJburg gebouwd. Sinds 2003 rijdt de IJtram over het Zeeburgereiland, die IJburg verbindt met de binnenstad. Het Zeeburgereiland, waaronder het RI-Oostterrein, is geen stadsrand meer, maar ligt midden tussen de nieuwste Amsterdamse wijken. Die positie vraagt om een transformatie van het gebied.

De keuze voor (hoofdzakelijk woningbouw)

Een belangrijke reden voor de keuze voor woningbouw is de blijvend grote vraag naar woonruimte. Die vraag is niet alleen een gevolg van de bevolkingsgroei, maar vooral ook van de groei van het aantal huishoudens en de individuele ruimtebehoefte. De doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt is de afgelopen jaren afgenomen.

De woningmarkt raakt verstopt en er is een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouw noodzakelijk om de doorstroming weer op gang te brengen. Met het besluit de Rioolwaterzuiveringsinstallatie te sluiten en te verplaatsen naar het westelijk havengebied is een grote blokkade voor woningbouw op het Zeeburgereiland opgeheven. Door de herontwikkeling kunnen 5.000 tot 6.000 woningen worden gerealiseerd op het Zeeburgereiland. Naast woningbouw, is een bovenwijks voorzieningenprogramma onderdeel van de plannen. Redenen voor het opnemen van dat programma zijn de ligging van het eiland op een knooppunt van infrastructuur, de goede bereikbaarheid vanaf het Centraal Station met het openbaar vervoer en vooral de toevoeging van circa 30.500 woningen aan de oostkant van de stad (het Oostelijk Havengebied, IJburg en het Zeeburgereiland samen). Dit alles vraagt om de toevoeging van nieuwe, buurtoverstijgende voorzieningen.

De transformatie van het Zeeburgereiland zal gefaseerd plaatsvinden. Voor de gehele ontwikkeling is een milieueffectrapportage doorlopen. Voor elke fase zal een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Als eerste werd een bestemmingsplan opgesteld voor het RI-Oostterrein omdat dit deelgebied het eerst vrij is gemaakt. Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van dat laatstgenoemde bestemmingsplan.

In 2010 zijn naar aanleiding van de economische crisis en de tekorten in het Vereveningsfonds een tweetal projectenschouwen gehouden. Per project is in beeld gebracht of die kan worden voortgezet en zo ja, of dat dan met een gewijzigd bouwprogramma zal moeten gebeuren. Voor het plangebied van het voorliggende plan is besloten dat het programma volledig kan worden uitgevoerd. In de fasering van de uitvoering is niets gewijzigd. De raad heeft op 15 en 16 december 2010 met de projectenschouwen ingestemd.

2.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost is op 30 september 2009 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld en is sinds maart 2010 onherroepelijk. Het plan heeft betrekking op de eerste fase van de herontwikkeling van het Zeeburgereiland en beslaat het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Oost (RI-Oost). Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van:

- maximaal 1.950 woningen,
- 20.000 m² basisvoorzieningen en

- maximaal 68.500 m² bovenwijkse voorzieningen.

Het bestemmingsplan is een vertaling van het stedenbouwkundig plan RI-Oost, maar biedt meer flexibiliteit, welke nodig is voor de verdere planontwikkeling.

Om woningbouw te kunnen realiseren is de primaire waterkering langs de westrand van het eiland verlegd naar de noordoostelijke en zuidelijke kant.

Op 13 juli 2010 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland vastgesteld en dit bestemmingsplan is sinds oktober 2011 onherroepelijk. Wegens enkele stedenbouwkundige correcties is het onherroepelijke bestemmingsplan RI-Oost (moederplan) op onderdelen herzien. Op 11 september 2013 is het bestemmingsplan Tweede partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland vastgesteld (onherroepelijk op 8 november 2013), hierin is de verplichte fasering in de bouw losgelaten. De stedenbouwkundige correcties zijn naar aard en omvang gering. In grote lijnen blijven de stedenbouwkundige uitgangspunten uit het moederplan in tact. Qua programma zijn de plannen nagenoeg identiek.

2.4 Overige plannen en besluiten

Schellingwoude

Op 30 mei 2012 heeft de stadsdeelraad van stadsdeel Noord het bestemmingsplan Schellingwoude vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het stadsdeel de aanwezige bebouwing en functies vastgelegd. Van enige strijd van het voorliggende bestemmingsplan met de toekomstige ontwikkelingen in Amsterdam Noord is geen sprake.

Zonebesluit industrielaawaai

In 1986 heeft de gemeenteraad van Amsterdam voor het Oostelijk Havengebied- Zeeburgereiland op basis van de Wet geluidhinder, onderdeel industrielaawaai, een geluidzone vastgesteld door middel van een zonebesluit. Dit zonebesluit heeft, zoals de naam al zegt, betrekking op het Oostelijk Havengebied en het Zeeburgereiland. De hierin vastgestelde geluidzone omvat het gebied vanaf het Centraal Station tot het werkgebied Cruquius en het Zeeburgereiland.

In dit besluit zijn de volgende gezoneerde industrieterreinen aangewezen: het werkgebied Cruquius, de noordwestpunt van het Zeeburgereiland (het noordelijk deel van de Sluisbuurt) en het deel van het Zeeburgereiland ten oosten van de Zuiderzeeweg ligt (het voormalige RI-Oost terrein, de Oostpunt en de Baaibuurt-Oost). Het onderhavige bestemmingsplan bestrijkt, zoals reeds hiervoor opgemerkt, uitsluitend het terrein van de voormalige RI-Oost.

Facetherziening zonebesluit Oostelijk Havengebied-Zeeburg

Op 7 juli 2010 heeft de gemeenteraad de Facetherziening zonebesluit Oostelijk Havengebied-Zeeburg vastgesteld. Dat bestemmingsplan beoogt uitsluitend te voorzien in de actualisatie (verkleining) van de oorspronkelijke geluidzone uit 1986 (zie paragraaf hierboven). Na actualisatie heeft de geluidzone alleen nog betrekking op het werkgebied Cruquius. Bij de ligging van deze nieuwe zone zijn de huidige geluidrechten van de bedrijven uit hun milieuvergunningen en de volgens de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit in acht genomen. Het plangebied van het voorliggende plan maakt geen deel (meer) uit van een Zonebesluit industrielaawaai.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een toevoeging van functies ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen. In de verdeling van de reeds toegelaten functies in het plangebied wordt meer flexibiliteit geboden. In het voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Om deze reden ontbreekt de noodzaak om het voorliggende plan aan het vigerende beleid van het rijk, de provincie, de regio, de gemeente en het stadsdeel Oost te toetsen. Op welke wijze de reeds toegestane functies passen in het vigerende beleid, is aangegeven in de toelichting van het Bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost.

Tijdens de voorbereiding van het voorliggende plan is ten aanzien van enkele aspecten nieuw beleid van kracht geworden, dan wel in voorbereiding. Met nieuw beleid wordt bedoeld: beleid dat sinds de vaststelling van de vorige plannen van kracht is; beleid van voor die datum is reeds in dat plan opgenomen. Welk nieuw beleid er is, en welke gevolgen dat beleid voor het voorliggende plan heeft, wordt hieronder aangegeven. Daarbij moet vermeld worden dat het meeste nieuwe beleid betrekking heeft op nieuwe ontwikkelingen, die het voorliggende plan niet bevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zal de Nota Ruimte en de bijbehorende Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;

- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Om die reden bevat deze structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en ook bevat het Barro minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende bestemmingsplan het onderwerp rijksvaarweg van toepassing. Bij de rijksvaarweg gaat het om het IJ. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. Ten aanzien van de rijksvaarwegen wordt opgemerkt dat het Barro niet de verplichting oplegt om de vrijwaringszones op de verbeelding behorende bij een bestemmingsplan op te nemen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat met dit bestemmingsplan de vigerende planologisch juridische mogelijkheden opnieuw worden vastgelegd met dien verstande dat de akoestische gevolgen van het loslaten van de randbebouwing in deze herziening wordt vastgelegd. In deze zin worden er geen nieuwe bestemmingen toegestaan anders dan reeds op grond van een bestemmingsplan direct is toegestaan. Voor het overige is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met dit beleid opgesteld.

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Zo is een aantal digitale eisen voor ruimtelijke plannen gewijzigd en verbeterd. Een andere wijziging is de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De voorgaande systematiek is niet nieuw en werd voorheen de SER-ladder genoemd. Het Rijk

adviseerde dit afwegingskader al op enkele beleidsterreinen zoals bij bedrijventerreinen. De SER-ladder is ook in enkele beleidsregels overgenomen. Nu wordt deze systematiek algemeen voorgeschreven bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en deze wordt ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Het voorliggende bestemmingsplan gaat bieden meer flexibiliteit bij de uitvoering van de eerder vastgestelde bestemmingsplannen. Het totale programma wijzigt niet.

De Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland betreft een meer flexibele invulling van een stedelijke ontwikkeling die reeds mogelijk was gemaakt in het moederplan waarbij wordt voorzien in een regionale behoefte. Volgens de provinciale woonvisie van de provincie Noord-Holland wordt voor de Metropoolregio ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad met 100.000 woningen in de periode 2010- 2020, waarvan ongeveer 75.000 voor Noord-Holland Zuid. Voor een goed en gevarieerd woonmilieu zijn bijbehorende voorzieningen, zoals bijvoorbeeld scholen, winkels en horeca, noodzakelijk.

3.2.2 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's, zoals de 'Nota Anders omgaan met Water' en 'Waterbeleid in de 21^{ste} eeuw'. Deze nota's hebben geen betekenis meer als beleidsdocument. Het beleid van het Nationaal Waterplan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Voor dit bestemmingsplan is geen watertoets uitgevoerd daar de herziening geen gevolgen heeft voor het omgevingsaspect water. Het maximaal te verharden oppervlakte blijft gelijk.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 3 november 2010 is de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 in werking getreden. In de Structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. Uitgangspunt is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoog stedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt het landelijk gebied open en dichtbij. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken. In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen benoemd. De drie hoofdbelangen zijn:

1. klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
2. ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad;

3. duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Voorliggend bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid, en is voor het overige daarmee niet in strijd.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Tegelijkertijd met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) in werking getreden (november 2010). De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Met het inwerking treden van de Wro is het streekplan als beleidsdocument en het goedkeuringsvereiste voor gemeentelijke bestemmingsplannen komen te vervallen. Voor het streekplan is de structuurvisie in de plaats gekomen, echter deze is uitsluitend zelfbindend voor de provincie. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar gemeenten toe, heeft de provincie de beschikking gekregen over de zogenaamde provinciale verordening. Deze verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Wel zal hierin duidelijk het provinciaal belang naar voren moeten komen. Het uitgangspunt daarbij is dat de bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijk beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet en het provinciale beleid daarbij zoveel mogelijk eenduidig wordt geregeld.

Waar in het provinciaal planbeleid ruimte bestaat voor nadere afwegingen of in de bewoordingen beleidsruimte voor maatwerk aanwezig is, is in deze verordening gebruik gemaakt van het instrument ontheffing door Gedeputeerde Staten (GS) of – in een enkel geval – nadere regels door GS. Hierdoor wordt de verordening flexibeler ten behoeve van maatwerk situaties. De verordening richt zich op de inhoud van het bestemmingsplan. Het gaat daarbij niet alleen om de inhoud in strikt juridische zin, maar ook om eisen aan de toelichting.

Aan de verordening zijn in een bijlage diverse kaarten verbonden. Daarnaast zijn in de bijlage toetsingskader voor de toepassing van regels opgenomen. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de PRVS nu het gericht is op de bundeling van activiteiten met de vereiste ruimtelijke kwaliteit en bundeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam'

Economisch sterk, duurzaam, goed wonen en werken, veel ruimte voor groen Amsterdam. De Structuurvisie is op 17 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad en daarmee het toekomstbeeld voor de stad.

De Structuurvisie heeft een stad voor ogen waar het goed toeven is, met voldoende geschikte woningen op diverse locaties, de aantrekkingskracht van een wereldstad met een attractief vestigingsmilieu en ruimte voor groen. Er komen 70.000 woningen bij, aan de Zuidas, de IJeoers op het Zeeburgereiland en in de stedelijke vernieuwingsgebieden. Ook in de Coen- en Vlothaven komen woningen, maar de havenbedrijven worden voor de stad behouden. Andere belangrijke onderdelen van de visie op de metropool zijn:

- kiezen voor binnenstedelijk verdichten om groen buitengebied te sparen;
- parken en groen essentieel voor groei stedelijke economie (groot groenonderzoek);
- kiezen voor duurzame energie: wind, zon, warmtenet;

- regionaal OV moet beter, bustangenten naar Zaanstad en van Sloterdijk naar Schiphol. Metroring sluiten over Noord (ontsluiten IJeoers);
- voor het eerst ecologische structuur en Hoofdbomenstructuur in Amsterdamse Structuurvisie en uitbreiding oppervlakte Hoofdgroenstructuur;
- centrummilieu binnen de ring uitbreiden: autoluw, meer stadsstraten.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze Structuurvisie opgesteld.

Hoofdstuk 4 Het ruimtelijk kader

4.1 Ruimtelijk-functionele aspecten

Zeeburgereiland

Sinds 2 maart 2010 vigeerde voor het voorliggende plangebied het bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost (verder genoemd in deze paragraaf: het voorgaande bestemmingsplan) en in oktober 2011 is het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan Tweede partiële herziening RI-Oost is vastgesteld in september 2013. Het voorliggende plan moet beschouwd worden als de opvolger van deze plannen. Zoals in de toelichting bij het voorgaande bestemmingsplan is beschreven, is het de ambitie om het Zeeburgereiland te transformeren van een typisch stadsrandgebied in een gebied voor stedelijk wonen en werken. In alle te ontwikkelen deelgebieden wordt gestreefd naar een gemengd gebied waar het wonen de belangrijkste bestemming is, met ruimte voor bedrijvigheid en voorzieningen die passen in een stedelijk milieu.

Zoals eerder gesteld, behelst het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van het voorgaande bestemmingsplannen geen toevoeging van functies of wijzigingen aan de reeds vastgelegde functies. Derhalve wordt hier niet nader ingegaan op de voorkomende functies in het plangebied.

4.2 Stedenbouwkundige aspecten

Zeeburgereiland

Het Zeeburgereiland ligt aan de oostzijde van Amsterdam, tussen het Oostelijk Havengebied en de nieuwe wijk IJburg in het IJmeer. Met de verstedelijking van het Zeeburgereiland wordt het een belangrijke schakel in de verstedelijkingsas Centraal Station – IJburg en ontstaat een aaneengesloten stedelijk gebied. Vanwege de grote woningbouwbehoefte in Amsterdam wordt een relatief hoge dichtheid gerealiseerd in overeenstemming met het geldende ruimtelijk beleid. Het openbaar vervoer zal met een hogere dichtheid beter kunnen worden benut en zou kunnen uitbreiden met meerdere haltes. Als langs de IJburglaan en de Zuiderzeeweg zal worden gebouwd, veranderen deze van een ruim en open profiel in wegen met een meer stedelijk wegprofiel. Daarmee vormen de wegen minder een barrière tussen de verschillende deelgebieden.

Op en rond het Zeeburgereiland bevinden zich belangrijke rij- en vaarroutes die invloed hebben op de ontwikkeling van het gebied. Over de Zuiderzeeweg en de IJburglaan rijdt veel verkeer en worden ook brandbare gassen en vloeistoffen vervoerd. Het Zeeburgereiland ligt ook aan belangrijke nautische routes, met wachtplaatsen voor binnenvaartschepen, een calamiteitensteiger en bunkerschepen. Bij de herontwikkeling is rekening gehouden met de gevolgen voor de externe veiligheid, de geluidhinder en de luchtverontreiniging van de wegen. Een en ander conform het voorgaande Bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost.

RI-Oost

Het plangebied beslaat voor een groot deel het terrein van de voormalige rioolwaterzuiveringsinstallatie Oost en komt overeen met het plangebied van het voorgaande bestemmingsplan binnen de ringsloot. De rioolzuivering is in november 2006 buiten werking gesteld en ontmanteld. Een aantal karakteristieke gebouwen zoals de hoge siloconstructies is behouden. Deze bebouwing kan zich door vorm en functie onderscheiden binnen het deelgebied en zo vanaf het begin van de ontwikkeling bijdragen aan het imago en positieve beeldvorming van het gebied.

De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door de oorspronkelijk orthogonale opzet van de rioolzuiverings-bebouwing, loodrecht op de oeverlijn. Enkele grotere voorzieningen (scholen voor voortgezet onderwijs en de voetbal/sportvelden) zijn mede bepalend voor het karakter van het gebied.

Hetzelfde geldt voor de te behouden en te hergebruiken bestaande gebouwen. De hoofdopzet sluit volledig aan bij het voorgaande Bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost.

De bebouwing in de noordstrook langs het Buiten-IJ is maximaal 4 lagen hoog en sluit aan bij de buiten het plangebied gelegen vrije kavels waarvan een deel al in aanbouw is. Voor de overige bebouwing in het plangebied is een grotere mate van vrijheid gewenst om in te kunnen spelen op de marktvraag. Binnen het plangebied wordt een gevarieerd ensemble nagestreefd, met significante verschillen in hoogte en vorm. Bebouwing langs het sportpark zal optimaal profiteren van de ligging aan de open groene ruimte. Door enkele woonblokken hoger dan de omringende bebouwing te maken kunnen deze woningen weer profiteren van de uitzichten over het water van het Buiten-IJ of het IJ. Door grotere verschillen in hoogte en vorm te realiseren kan vorm worden gegeven aan een gevarieerde en levendige opzet van de buurt. Voor maximaal 4.000 m² grondoppervlak is bebouwing tot maximaal 40 meter mogelijk. De stedelijke, compacte opzet voor deze woonbuurt binnen de ring A10 sluit hiermee aan bij de uitrol van het centrumgebied van Amsterdam zoals beoogd in de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Algemeen

Zoals reeds gesteld in paragraaf 1.1, behelst het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan géén toevoeging van functies en ook geen locatiewijziging van de reeds toegelaten functies. Om deze reden ontbreekt de noodzaak om het voorliggende plan te toetsen aan beleid en wetgeving omtrent alle milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit, water en externe veiligheid met uitzondering van het aspect geluidhinder. Milieuonderzoeken - met uitzondering van akoestisch onderzoek - zijn ten behoeve van het voorliggende plan dan ook niet uitgevoerd.

In het kader van het bestemmingsplan RI-Oost en het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland is onderzoek verricht naar de verkeersaantrekkende werking. In het kader van het bestemmingsplan Tweede partiële herziening is RI-Oost Zeeburgereiland, is dit onderzoek geactualiseerd. Dit geactualiseerde onderzoek ligt ook ten grondslag aan voorliggend bestemmingsplan.

5.2 MER

Ten behoeve van de ontwikkelingen op het gehele Zeeburgereiland is in 2008 een Milieueffectrapport (MER) opgesteld welke is bijgevoegd als Bijlage 2 van deze toelichting. Deze MER was procedureel gekoppeld aan het eerste plan dat zag op de uitvoering van (een deel van) de ontwikkelingen: de vrijstelling (ex artikel 19.2 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening) voor het bouwrijp maken van het RI-Oostterrein. Het MER schrijft een aantal noodzakelijke milieu maatregelen voor, die gekoppeld moeten worden aan de besluiten tot uitvoering van de ontwikkelingen, zoals de bestemmingsplannen (artikel 7.35 van de Wet milieubeheer schrijft dat voor). In het bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost als ook de bestemmingsplannen Eerste en Tweede partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland zijn voor zover mogelijk en voor zover van toepassing, alle zogenoemde "7.35"-maatregelen opgenomen. Genoemde bestemmingsplannen zijn actuele bestemmingsplannen.

Deze noodzakelijke milieumaatregelen vervallen niet met het herzien van een bestemmingsplan. In het voorliggende plan zijn daarom alle noodzakelijke milieu maatregelen, voor zover mogelijk en voor zover van toepassing, opgenomen:

- *Afschermende gesloten bebouwing realiseren langs de hoofdinfrastructuur. In aanbouw voorafgaand aan bebouwing op RI-Oost.*
Deze maatregel was gekoppeld aan de verplichte aaneengesloten bebouwing aan een gevellijn, waar de gevellijn op de verbeelding is aangegeven bij diverse bestemmingen die geluidsgevoelige functies mogelijk maken. In het moederplan was deze aanbeveling overgenomen door een verplichte fasering op te leggen. Dit plan geeft een andere invulling aan deze aanbeveling. Het woon- en leefklimaat blijft evenwel gewaarborgd.
- *Realisatie geluidscherm van 6 meter langs A10 voorafgaand aan bebouwing RI-Oost.*
De bouw van genoemd geluidscherm is in december 2010 reeds afgerond.
- *Gefaseerd beëindigen of verplaatsen van geluidhinderlijke industrie.*
Met de vaststelling van de "Facetherziening zonebesluit Oostelijk Havengebied-Zeeburg", zoals genoemd in paragraaf 2.4, is dit proces juridisch-planologisch bezegeld. Met het fysiek verdwijnen van nagenoeg alle geluidhinderlijke industrie van het Zeeburgereiland is dit proces voltooid.

Een m.e.r.-actualisatie is niet noodzakelijk als het voornemen niet wezenlijk afwijkt van de in het MER beschouwde alternatieven, en als er voldoende recent milieuonderzoek is uitgevoerd om de gevolgen van het voornemen te beoordelen en volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Daarnaast is het van belang dat wijzigingen in automome ontwikkeling, beleid of wet- en regelgeving het destijds gekozen voorkeursalternatief en/of meest milieuvriendelijk alternatief niet beïnvloeden.

Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen worden aangemerkt als een aangewezen activiteit waarvoor op grond van de C-lijst een m.e.r.-plicht geldt.

Wel kan de activiteit worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots overschreden. Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Ook op grond van de toetsing conform artikel 2, vijfde lid, onder b van het Besluit m.e.r. zijn er geen omstandigheden op grond waarvan een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 moet worden gedaan. Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III van de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Er bestaat derhalve geen plicht of aanleiding voor het volgen van een m.e.r.(beoordelings)procedure. Bovendien is voor het gebied een actueel bestemmingsplan vastgesteld. Het voorliggend plan voegt geen programma toe.

5.3 Geluid

In de voorliggende bestemmingsplannen, RI-Oost, Zeeburgereiland (onherroepelijk, maart 2010) en Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland (onherroepelijk, oktober 2011) is een fasering opgenomen en geborgd in de regels. Deze fasering houdt in dat een aantal blokken pas gebouwd mogen worden als de afschermende bebouwing is gerealiseerd. In het bestemmingsplan Tweede partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland is deze fasering voor een aantal blokken losgelaten. Hiertoe zijn voor deze blokken (2A, 2B, 3A, 3B, 4B, 5B, 18A, 18B, 19, 22, 23 en 23B) hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld.

Door voorschrijdend inzicht en de huidige economische situatie in combinatie met het feit dat de initiatiefnemer meer vrijheid wenst in de positionering van de bouwblokken (7, 8, 9, 15, 16 en 21) om zo beter in te kunnen spelen op de huidige vraag in de markt waarmee de afzetmogelijkheden van de woningen vergroot zullen worden. Dit heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan RI-Oost en het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland op enkele akoestische aspecten die samenhangen met het loslaten van positionering van de bouwblokken en de eerder voorgestane fasering en welke zijn vastgelegd in het bestemmingsplannen Eerste en Tweede partiële herziening RI-Oost Zeeburgereiland gewijzigd moeten worden, waarbij een goed woon- en leefmilieu nog steeds gegarandeerd blijft. Voor deze beoogde wijzigingen is het opstellen van een bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland noodzakelijk.

5.3.1 Situatie

Ten oosten en ten westen van rijksweg A10 ter hoogte van afslag Zeeburg is het Zeeburgereiland gesitueerd. Het gebied RI-Oost is binnen de geluidzone van de rijksweg A10 gesitueerd. In onderstaande afbeelding is de situatie RI-Oost weergegeven. Dit onderzoek omvat het westelijk deel van het bestemmingsplangebied, kavels 7, 8, 9, 15, 16, en 21.

Het plangebied valt binnen de geluidzones van de volgende wegen:

- Rijksweg A10;
- IJburglaan;
- Zuiderzeeweg;

5.3.2 Resultaten onderzoek

Tauw heeft opdracht gekregen voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek welk benodigd is voor het opstellen van deze partiële herziening. Het doel van het akoestisch onderzoek is de te verwachten geluidbelasting ter plaatse van de hierboven genoemde bouwblokken te bepalen. Het volledige akoestische onderzoek is als Bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

De berekende geluidbelasting wordt getoetst aan de grenswaarden in de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in dit onderzoek tevens de gecumuleerde geluidbelasting in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar wegverkeerslawaaï en indien noodzakelijk spoorweg- en industrielawaai.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer is berekend met gebruikmaking van 'Standaard Rekenmethode II' zoals genoemd in het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012' (RMG). Hiertoe is een rekenmodel opgesteld met behulp van het rekenprogramma Geomilieu versie 2.12. Naast het nieuwe RMG geldt voor rijkswegen de Wet milieubeheer per 1 juli 2012 in plaats van de Wet geluidhinder. Hierdoor zijn de uitgangspunten voor de verkeersgegevens voor de rijksweg en spoorweg gewijzigd.

De resultaten per geluidsbron zijn in het onderstaande weergegeven. Voor de volledige resultaten wordt verwezen naar Bijlage 3 van deze toelichting.

- Rijksweg A10

De voorkeursgrenswaarde in het woongebied wordt overschreden, met uitzondering van een vlak aan de noordwest kant. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Voor deze woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden hogere waarden aangevraagd.



- IJburglaan

De voorkeursgrenswaarde aan de noordkant van het woongebied wordt niet overschreden. Aan de zuidkant wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden hogere waarden aangevraagd.



- Zuiderzeeweg

De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van verkeer op de Zuiderzeeweg wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Aan de westkant van het woongebied is een hogere waarde nodig van maximaal 58 dB. Voor het overige deel van het woongebied is een hogere waarde nodig van maximaal 53 dB met uitzondering van een vlak in het noordoosten en het noordwesten. In het noordoostelijk deel wordt op de eerste en tweede bouwlaag de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Op de hogere bouwlagen is een hogere waarde nodig van maximaal 53 dB.



Voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in het gebied worden ten aanzien van de Zuiderzeeweg hogere waarden aangevraagd.

5.3.3 Amsterdams geluidbeleid

Volgens de Wet geluidhinder en het besluit geluidhinder kan hogere waarde worden vastgesteld wanneer toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn of als er overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn. In het Amsterdam geluidbeleid is aangegeven in welke situaties en onder welke voorwaarden meegewerkt kan worden aan het verzoek tot vaststellen van hogere waarden. In het Amsterdams beleid is opgenomen dat een woning waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld in principe dient te beschikken over een stille zijde. Van dit principe kan gemotiveerd worden afgeweken.

Voor het bestemmingsplan Derde partiële herziening wordt voorgesteld om af te wijken van dit principe, omdat:

- de woningbouwopgave voor woningen in Amsterdam stagneert door de economische crisis. Geluidsluwe zijde vergen extra investeringen waarvoor op dit moment geen financiële ruimte is. Wanneer de verplichting tot het realiseren van stille zijden wordt opgelegd, kunnen de woningen niet worden gebouwd;
- de inbreuk op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal slechts tijdelijk zijn. Op het moment dat de bebouwing langs de Zuiderzeeweg en de A10 is gerealiseerd zullen de woningen beschikken

over een stille zijde. In de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar is vastgelegd dat de bebouwing langs deze wegen binnen 5 jaar gerealiseerd zal zijn. Gelet op het feit dat binnen vijf jaar de akoestische situatie zal voldoen aan Amsterdams beleid (stille zijde) kan van de ontwikkelaar niet verlangd worden, voor deze tijdelijke periode (maximaal 5 jaar), extra investeringen te doen voor het treffen van akoestische maatregelen;

- het Meet- en Rekenvoorschrift 2012 wordt gecorrigeerd waardoor de berekende geluidbelasting vanwege de rijksweg A10 met 2 dB zal afnemen.

5.3.4 TAVGA

Het akoestisch onderzoek en de onderbouwing voor hogere waarden zijn op 18 december 2014 en op 12 maart 2014 voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het TAVGA heeft ten aanzien van het akoestisch onderzoek als de onderbouwing voor hogere waarden positief geadviseerd. Het TAVGA heeft geen aanleiding gezien om in afwijking van het Amsterdams geluidbeleid geen verplichting op te nemen voor het realiseren van een stille zijde. Het TAVGA merkt op dat het bestuur gemotiveerd kan afwijken van het Amsterdams beleid.

5.3.5 Conclusie

In het kader van de Wet geluidhinder zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland'.

5.4 Natuur en landschap

5.4.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot natuur en landschap zijn twee wettelijke regelingen van belang:

1. Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998). Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

2. Soortenbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Daarnaast zijn waardevolle gebieden uit de ecologische hoofdstructuur beschermd op basis van beleid, zoals het Structuurschema Groene Ruimte of het provinciale ecologische beleid. De effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten moeten worden onderzocht en getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

5.4.2 Resultaten onderzoek

Nabij het plangebied bevindt zich het aangewezen Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Het plangebied bevindt zich op geruime afstand van dit Natura 2000-gebied. Het voorliggende bestemmingsplan neemt de bouw- en functiemogelijkheden over uit het moederplan dan wel uitwerkingsplannen. Het bestemmingsplan heeft zodoende geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Uit de natuurtoets blijkt dat in de nabijheid van het RI-Oost terrein de beschermde plantensoort rietorchis voorkomt in de bedrijvenstrook en de berm van de ringweg A10. Door de herontwikkeling van het gebied zullen groeiplaatsen van deze soort verdwijnen. In de natuurtoets wordt aanbevolen om de planten uit te steken op de locaties waar de groeiplaatsen verdwijnen en te verplaatsen. Hierdoor wordt verzekerd dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Voor het uitsteken en verplaatsen kan een ontheffing worden verleend.

5.4.3 Conclusie

In het kader van de natuurwetgeving zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan 'Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland'.

5.5 Bodem

De Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland maakt geen nieuw gebruik mogelijk. Het gebruik van de gronden en de bouwmogelijkheden op en in de gronde is reeds vastgelegd in het bestemmingplan RI-Oost, Zeeburgereiland. Voor deze bestaande functies is bij het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland onderzoek naar de kwaliteit van de bodem uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat op verschillende locaties rekening moet worden gehouden met bodemverontreinigingen en zal een bodemsanering moeten worden uitgevoerd. Bij de vaststelling van het moederplan is reeds een raming van de te verwachten saneringskosten opgesteld. Bij de begroting van de kosten voor de ontwikkeling van het gebied is rekening gehouden met de kosten van de sanering. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal hier rekening mee gehouden worden. Nader bodemonderzoek is daarom in het kader van deze herziening niet aan de orde.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

Monumentenwet

De Monumentenwet 1988 biedt bescherming aan de bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Per 1 september 2007 is de wijziging van de Monumentenwet 1988 ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (Wet op de archeologische monumentenzorg) in werking getreden. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a.1 van de Monumentenwet 1988). Met dit artikel heeft de wetgever het bestemmingsplan als het instrument bij uitstek aangewezen voor de bescherming van archeologische waarden. Dat betekent dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet alleen rekening moet worden gehouden met bekende monumenten, maar ook met de omstandigheid dat in bepaalde terreinen nog archeologische resten in de bodem kunnen worden aangetroffen. Om zo tijdig mogelijk hierop te kunnen anticiperen is het nodig de archeologische verwachting van een gebied in kaart te brengen door middel van een archeologisch bureauonderzoek.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kan in een bestemmingsplan voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verplicht worden gesteld. Ook kan in een bestemmingsplan in het belang van de archeologische monumentenzorg bepaald worden dat de aanvrager van zo een vergunning een rapport dient over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van B&W in voldoende mate is vastgesteld.

Verder kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een rapport dient over te leggen als bedoeld in artikel 39, tweede lid en kan worden bepaald dat aan zo een vergunning voorschriften kunnen worden verbonden als bedoeld in artikel 39, derde lid, van de Monumentenwet 1988.

Archeologie Amsterdam

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

Het archeologiebeleid is gebaseerd op het principe dat zowel bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bij bodemversturende (bouw)activiteiten altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een archeologisch bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid. Bij de formulering van het beleid staat altijd de balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces centraal.

Volgens het onderzoek zoals dat is uitgevoerd bij het moederplan, het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland, zijn binnen het bestemmingsplangebied geen wettelijk beschermde archeologische monumenten aangewezen. Inventarisatie heeft uitgewezen dat op het RI-Oosterrein een lage archeologische waarde te verwachten is. De kans dat in dit gebied nog archeologische waarden worden aangetroffen is dan ook laag. Verdergaand archeologisch onderzoek op het terrein is daarom niet noodzakelijk.

5.6.1 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat de herontwikkeling van het RI-oosterrein plaats vindt op een wijze die in overeenstemming is met de wet- en regelgeving ter bescherming van het archeologisch en cultureel erfgoed. Van een aantasting van cultuurhistorische of archeologische waarden is geen sprake.

5.7 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen); en het gebruik van luchthavens. Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

In het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland is reeds ingegaan op het aspect externe veiligheid. In onderhavige partiële herziening wordt slechts in de wijziging van de fasering van de reeds bestemde bouwblokken voorzien en enkele andere wijzigingen van beperkte aard, deze wijzigingen hebben geen gevolgen voor de externe veiligheid.

5.7.1 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het vaststellen en uitvoeren van de Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland

5.8 Luchthavenindelingsbesluit

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur, die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart.

Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

Voorliggende bestemmingsplan wijzigt de maximum bouwhoogte. Het noordelijk deel van het plangebied ligt in een horizontaal hoogtebeperkend vlak van Schiphol. De beperking is 146 m + NAP. De maximum bouwhoogte in het gebied bedraagt 40 meter, de toegestane bouwhoogte blijft hiermee ruimschoots onder de gestelde beperking.

Volgens het in voorbereiding zijnde LIB 2013 bedraagt de toetshoogte in het gebied 80 meter. Ook hier blijft de maximum bouwhoogte in het gebied ruimschoots onder.

5.8.1 Conclusie

Het LIB vormt geen belemmering voor het vaststellen en uitvoeren van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland

5.9 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit)

De toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd, die op 15 november 2007 in werking is getreden. De wijzigingen die de Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland mogelijk maakt, zijn niet van invloed op de luchtkwaliteit, het programma en het aantal parkeerplaatsen in het gebied blijft gelijk. Gelet hierop, kan worden aangenomen dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt beperking. Het project mag zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Gevoelige bestemmingen

Volgens de 'Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' dienen gevoelige bestemmingen, zoals kinderdagverblijven en ziekenhuizen, op voldoende afstand te hebben tot nabijgelegen snelwegen, provinciale wegen en drukke stadstraten. Over de Zuiderzeeweg rijden ongeveer 12.000 voertuigen per etmaal en wordt daarmee aangemerkt als een drukke stadstraat volgens de Amsterdamse richtlijn. Dit betekent dat binnen een zone van 50 meter vanaf de wegrand van de

Zuiderzeeweg geen gevoelige bestemmingen gevestigd mogen worden. Het bestuur kan van deze richtlijn gemotiveerd afwijken.

Bij voorliggend bestemmingsplan is van deze richtlijn gemotiveerd afgeweken. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn (ook) gevoelige bestemmingen toegestaan. Voor de ontwikkeling van het gebied is het van belang dat de ontwikkelaar voldoende vrijheid en flexibiliteit heeft om het gebied te kunnen ontwikkelen en woningbouw kan realiseren. Gelet op het groot maatschappelijk belang van woningbouw op deze locatie wordt voorrang gegeven aan het belang van woningbouw boven het belang waarin de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen voorziet. Het woon- en leefklimaat is afdoende gewaarborgd door de minimale wettelijke kaders die bij voorliggend bestemmingsplan in acht zijn genomen.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen en uitvoeren van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

5.10 Verkeer en parkeren

Het verkeers- en vervoersbeleid van Amsterdam is gericht op de verbetering van de leefbaarheid in de stad en het behoud van de bereikbaarheid ervan. Het gemeentelijk parkeerbeleid draagt daaraan bij met maatregelen die tot doel hebben het niet-noodzakelijk autoverkeer naar en in de stad, terug te dringen. Op die manier wordt onder meer de bereikbaarheid van de stad voor noodzakelijk autoverkeer gewaarborgd.

Autoverkeer

Het Zeeburgereiland ligt aan de route van IJburg naar het centrum van Amsterdam. De hoofdwegenstructuur op het eiland bestaat uit de IJburglaan, de Zuiderzeeweg en de Ringweg A10.

Langzaamverkeer

Het Zeeburgereiland kent twee belangrijke fietsroutes. Eén fietsroute loopt via de IJburglaan en de Zuiderzeeweg van IJburg naar het oostelijk deel van de stad. De tweede fietsroute loopt over de Zuiderzeeweg en verbindt Amsterdam Oost met Noord.

Openbaar vervoer

Het Zeeburgereiland is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het wordt ontsloten door 3 OV-lijnen: een buslijn van Amsterdam Noord naar Amsterdam Oost, een spitsbus naar Amsterdam Noord en een tramlijn tussen IJburg en het Centraal Station.

Vaarwegen

Het eiland ligt aan belangrijke nautische routes, namelijk het Amsterdam Rijnkanaal en de Vaargeul Amsterdam-Lelystad door het BuitenIJ en de Oranje sluizen. Deze routes vormen de verbinding tussen het Noordzeekanaalgebied en de rest van Nederland voor de grootste scheepsklassen uit de binnenvaart.

In het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland is reeds ingegaan op verschillende aspecten en zijn eventuele maatregelen beschreven. Zo is bijvoorbeeld in verband met de waterstaatkundige veiligheid de waterkering in het moederplan vastgelegd en wordt voorzien in maatregelen om de capaciteit van de OV-lijnen beter te benutten. De wijzigingen in voorliggend partiële herziening maken hierop geen veranderingen mogelijk.

Parkeren

Voor de verschillende functies wordt, volgens het moederplan, uitgegaan van de volgende parkeernormen. Voor wonen: gemiddeld maximaal 1,25 parkeerplaats per woning, waarvan maximaal

0,5 parkeerplaats in de openbare ruimte en voor het niet-wonenprogramma buiten de flexibele plinten zijn de parkeernormen uit het CROW gehanteerd voor stedelijke gebieden. Dit resulteert in maximaal 173 parkeerplaatsen, te realiseren op openbaar terrein. Voor één van de scholen voor voortgezet onderwijs, en de sporthal is met dubbelgebruik gerekend. Voor kantoren en bedrijven in de plinten geldt een parkeernorm van 1:125 m². Deze parkeerplaatsen worden niet in de openbare ruimte, maar op eigen terrein gerealiseerd.

De wijzigingen in voorliggende partiële herziening maken geen wijzigingen in het programma mogelijk. Allen de verdeling van het programma over de verschillende bouwblokken kan veranderen. De parkeernorm wijzigt niet ten opzicht van het reeds vastgesteld bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland.

5.11 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. In de waterparagraaf is de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de huishoudkundige situatie opgenomen. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het gehele plangebied valt onder het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het beheer voor het hoogheemraadschap AGV wordt uitgevoerd door Waternet.

De partiële herziening voorziet niet in een vergroting van het verhard oppervlak of in het dempen van watergangen ten opzichte van het reeds vastgestelde bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland.

Watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Daarbij wordt aandacht besteed aan de volgende onderdelen:

1. ruimtelijk relevant waterbeleid;
2. de taken van de waterbeherende instantie;
3. het overleg met de waterbeherende instantie;
4. het huidige watersysteem;
5. het toekomstige watersysteem.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals veiligheid, wateroverlast, riolering, watervoorziening, volksgezondheid, bodemdaling, grondwaterkwaliteit, verdroging en natte natuur.

Hieronder wordt eerst de toepasselijke regelgeving beschreven. Naast de Europese en nationale

wetgeving worden ook de toepasselijke (beleids)regels van de bevoegde lagere organen genoemd. Het plangebied valt onder twee waterbeheerders. Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is water(kwaliteit- en kwantiteit)beheerder op het Zeeburgereiland. Het hoogheemraadschap beheert de watergangen, de primaire waterkering en de afwatering van het landoppervlak. Rijkswaterstaat beheert het oppervlaktewater van het IJ. Waternet is de gemeenschappelijke organisatie van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de gemeente Amsterdam.

Rijkswaterstaat is nautisch beheerder van het vaarwater in het IJ.

Ten opzichte van het moederplan maakt de voorliggende partiële herziening geen wijzigingen mogelijk die gevolgen hebben voor het aspect water. De onderzoeken uitgevoerd in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland, zijn voldoende actueel.

Grondwater

Kwantiteit

In het kader van de herontwikkeling van het eiland zal het maaiveld worden opgehoogd en wordt een nieuwe waterstructuur aangelegd. Dit zal leiden tot een dusdanige verbetering van de ontwateringssituatie dat na de herontwikkeling wordt voldaan aan de gemeentelijke grondwaternorm.

Er zullen geen grondwateronttrekkingen plaatsvinden op het Zeeburgereiland of in het plangebied RI-Oost. De grondwaterstand in de omgeving van het eiland wordt dan ook niet in gevaar gebracht met het oog op de toekomstige doelstellingen van de KRW. Volgens het moederplan zijn souterrains en parkeerkelders mogelijk tot een diepte van ten hoogste NAP -0,4 meter. In het woongebied in het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland is ondergrondse bebouwing slechts toegestaan als is aangetoond dat de ondergrondse bebouwing de grondwatersysteem niet onevenredig aantast. Hierbij dient een advies van de grondwaterbeheerder te worden ingewonnen.

Kwaliteit

Het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland maakt geen lozingen van gevaarlijke stoffen mogelijk. Dit bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, voegt geen programma of functies toe ten opzichte van het moederplan. Een goede chemische toestand voor grondwater zal dan ook niet in gevaar komen.

Oppervlaktewater

Kwantiteit

Het bestemmingsplan RI-Oost, Zeeburgereiland voorziet in een twaalf meter brede singel. Deze watergang is noodzakelijk om voor voldoende berging van het hemelwater te kunnen zorgdragen. De breedte is niet alleen gunstig voor de berging, maar zorgt ook voor een aantrekkelijk beeld, omdat het water van de singel vanaf de straat zichtbaar is. In de buurt zelf worden geen extra waterlopen aangelegd, dit is niet noodzakelijk voor de waterhuishouding. Voorliggend bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland maakt hierin geen wijzigingen mogelijk.

Kwaliteit

Ook ten aanzien van waterkwaliteit geldt dat de conclusies uit het MER en de adviezen van Waternet met betrekking tot het toekomstige rioleringssysteem zullen worden gevolgd. Zo zal schone en vervuilde waterstromen zullen worden gescheiden. Afvalwater zal worden ingezameld en afgevoerd naar de zuivering. Relatief schoon regenwater afkomstig van daken en buurtwegen wordt waar mogelijk benut of wordt rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd. Regenwater afkomstig van wegen met een lage verkeersintensiteit zal worden voorgezuiverd voordat het op het oppervlaktewater wordt geloosd. Voorliggende partiële herziening voegt geen programma toe. Het bestemmingsplan Derde partiële

herziening RI-Oost, Zeeburgereiland biedt een grotere flexibiliteit bij de verdeling van het programma over het gebied. Met inachtneming van de maatregelen zoals deze voortvloeien uit de conclusies uit het MER en de adviezen van Waternet is de waterkwaliteit in het gebied voldoende geborgd.

Waterstaatkundige veiligheid

Waterkeringen

Gelijktijdig met de herinrichting van het Zeeburgereiland wordt het eiland voorzien van een primaire waterkering. De primaire waterkering rond dijkkringgebied 44 wordt omgelegd. Dit dijkkringgebied kent een veiligheidsnorm van 1/1250. Bestuurlijk is overeengekomen dat rond het IJsselmeergebied een veiligheidsnorm van 1/4000 zal worden gerealiseerd. Dat wil zeggen dat de hoogste waterstand waarop de kruinhoogte van de waterkering rond het eiland berekend moet zijn eens in de vierduizend jaar overschreden mag worden. De waterkering wordt ontworpen om te voldoen aan een veiligheidsnorm van 1/4000.

Tijdelijke waterkeringen

De definitieve primaire waterkering zal pas volledig gereed zijn als alle deelgebieden op het Zeeburgereiland zijn gerealiseerd. Om ervoor te zorgen dat bij de oplevering van de eerste woningen in RI-Oost sprake is van een waterstaatkundig volledig veilige situatie wordt gebruik gemaakt van tijdelijke waterkeringen. Deze zorgen er samen met de gereedgekomen delen van de definitieve waterkering voor dat steeds sprake is van een gesloten dijkkring rond het eiland.

Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland maakt hierin geen wijzigingen mogelijk.

Keur

De kernzone en de beschermingszone van het toekomstig tracé van de waterkering valt grotendeels buiten het gebied waar het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland betrekking op heeft. Voorzover deze wel in het gebied ligt, is deze opgenomen in het Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

5.11.1 Conclusie

De herontwikkeling van het Zeeburgereiland, waar het RI-Oostterrein deel van uitmaakt zal leiden tot een betere ontwatering. Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland maakt bij recht geen ondergrondse bebouwing mogelijk. Zo wordt voorkomen dat ondergrondse bouwwerken tot de slecht doorlatende deklaag in de bodem reiken en op die manier de afwatering van grondwater belemmeren.

De herontwikkeling zal leiden tot een aanzienlijke verbetering van de (grond)waterkwaliteit en tot een toename van het ecologisch potentieel van het eiland in z.n geheel. In het kader van de herontwikkeling worden geen functies mogelijk gemaakt waarvan lozingen van gevaarlijke stoffen te verwachten zijn. In de planregels is bepaald dat geen uitlogende materialen mogen worden gebruikt. Gelet op het voorgaande levert de herontwikkeling van het Zeeburgereiland, waaronder het RI-Oostterrein, een positieve bijdrage aan de implementatie van de KRW.

Voor de geplande verhardingen op het eiland kan een ontheffing worden verkregen op grond van de Keur, gelet op het percentage water dat wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Gezien de aanleg van een tijdelijke en definitieve waterkering rond het Zeeburgereiland zal op het eiland een waterstaatkundig veilige situatie ontstaan. De nieuwe beschermingszone is als dubbelbestemming

in het Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland planologisch mogelijk gemaakt.
Zeeburgereiland.

Op basis van het voorgaande kan worden vastgesteld dat de watertoestand geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van het Zeeburgereiland en de uitvoering van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Naast de regels die bij het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland horen, gelden de planregels uit het moederplan, bijvoorbeeld de algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels.

Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland omvat een tweetal bestemmingen bestemming. Binnen deze bestemming is de systematiek ehanteerd, die is voorgeschreven door het rijk. Concreet betekent dit dat de bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarbij de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP2012. Aan de hand van de gehanteerde werkwijze binnen de diverse bestemmingen die zijn opgenomen in de planregels, wordt kort besproken hoe de regels kunnen worden toegepast.

Naast een zo flexibel mogelijke regeling voor de verschillende functies kent het bestemmingsplan zoveel mogelijk ook een flexibele regeling ten aanzien van de toegestane bouwvolumes. Daarbij wordt uitgegaan van minimale en maximale bouwhoogten. Binnen de aangegeven bouwvlakken gelden vanuit dit bestemmingsplan slechts beperkingen voor zover dit, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, strikt noodzakelijk is.

- bestemmingsomschrijving

In dit lid staan de toegestane functies opgesomd.

- bouwregels (eventueel aangevuld met een afwijkingsregeling)

In dit lid staan de regels voor het bouwen opgesomd. In de meeste gevallen wordt daar verwezen naar aanduidingen etc. op de verbeelding. In de meeste bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen. Buiten die bouwvlakken mogen geen gebouwen worden gebouwd, om zodoende een onbebouwde strook tussen de gebouwen binnen de bestemming en bijvoorbeeld de weg open te houden.

- specifieke gebruiksregels

In dit lid zijn, aanvullend aan de bestemmingsomschrijving, regels opgenomen die aan specifieke of alle functies (gebruiks)regels opleggen.

6.2 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Begrippen

Artikel 1 geeft in alfabetische volgorde een omschrijving van een aantal begrippen dat in de planregels wordt gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.

De gehanteerde omschrijving van de begrippen komt overeen met de wijze waarop deze in andere actuele Amsterdamse (grootstedelijke) bestemmingsplannen wordt omschreven. De door de standaard SVBP 2012 voorgeschreven begrippen maken deel uit van dit artikel.

Artikel 2 Wijze van meten

Met dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige planregels worden aangegeven. De door de standaard SVBP 2012 voorgeschreven begrippen voor de 'wijze van meten' maken deel uit van dit artikel.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is van toepassing op de slibvijzelgemalen ten noordwesten van de drie silo's van de voormalige rioolwaterzuivering. Binnen deze mengbestemming zijn diverse elkaar ondersteunende functies toegestaan, waarbij de nadruk ligt op de culturele en maatschappelijke functies, met (dus) een publiek karakter. Het bestemmingsvlak van ter plaatse mag voor 100% bebouwd worden.

Artikel 4 Wonen

De bestemming Wonen is van toepassing op de bestemmingsvlakken aan de westkant van het plangebied. Deze bestemming komt qua bestemmingsomschrijving (toegelaten functies) vrijwel geheel overeen met de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 6', 'Maatschappelijk - 2' en 'Maatschappelijk - 3', zoals deze zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland. Binnen de bestemming 'Wonen' mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Het maximum bebouwingsoppervlak bedraagt 65%, de maximale bouwhoogte is 25 meter. Binnen het bouwvlak zijn hoogte accenten toegestaan. Op maximaal 4.000 m² van het grondoppervlak binnen het bouwvlak is een bouwhoogte tot 40 meter toegestaan. Binnen de bestemming Wonen is in principe geen ondergrondse bebouwing toegestaan. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning van deze regel afwijken en ondergrondse bouwwerken toestaan tot een maximale bouwdiepte van NAP -0,4 meter, als wordt aangetoond dat de ondergrondse bebouwing de grondwaterstanden niet te hoog opstuwet. Hierbij kan advies van de grondwaterbeheerder worden gevraagd.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is gelegd op de primaire waterkeringen en bijbehorende beschermingszones in het plangebied. Ingevolge de Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie (PRVS) moeten zowel primaire als secundaire waterstaatswerken (deze is breder dan het fysieke waterstaatswerk als zodanig) in het bestemmingsplan worden verwerkt zowel op de verbeelding als in de regels. In dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door het waterstaatswerk op de verbeelding aan te duiden met deze dubbelbestemming en in de regels hieromtrent een bestemmingsomschrijving op te nemen. Voor het overige zijn de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Als bijvoorbeeld binnen een bestemming maar 20% van het oppervlak mag worden bebouwd, dan kan die 20% bebouwing slechts een maal vergund worden.

Artikel 7 Algemene bouwregels, Artikel 8 Algemene gebruiksregels, Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De artikelen 7, 8 en 9 bevatten respectievelijk de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels. In deze regels zijn de algemene bouwregels (artikel 22), de algemene gebruiksregels (artikel 22) en de algemene ontheffingsregels (artikel 23) van overeenkomstige toepassing verklaard, met dien verstande dat de aanhef van artikel 23 is gewijzigd.

Artikel 10 Overgangsrecht

Het eerste lid van dit artikel bevat een regeling voor bouwwerken die strijdig zijn met het voorliggende plan, doch reeds aanwezig waren, of reeds gebouwd konden worden, op het tijdstip van in werking treden van dit bestemmingsplan. Deze regeling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het tweede lid van dit artikel bevat een regeling voor gebruik van grond en bouwwerken dat strijdig is met het voorliggende plan, doch waar reeds sprake van was op het tijdstip van in werking treden van dit bestemmingsplan. Deze regeling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het Bro is bepaald dat het overgangsrecht in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Wetgeving

Ruimtelijke ontwikkelingen gaan in de regel gepaard met gemeentelijke investeringen in gemeenschappelijk te gebruiken voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, waarvan de gemeente de kosten kan en mag verhalen op de ontwikkelaar(s). Alhoewel er reeds lange tijd gemeentelijke instrumenten bestaan voor kostenverhaal, bleken deze telkens tekort te schieten, waardoor gemeenten uiteindelijk bleven zitten met gemaakte kosten die niet meer te verhalen waren. Een nieuw instrument, de Grondexploitatiewet (GreX), dient om het risico van grondexploitatie voor gemeenten te verkleinen.

De GreX is als aparte wet tot stand gekomen, maar uiteindelijk ingepast in hoofdstuk 6 van de nieuwe Wro en is daarmee sinds 1 juli 2008 van kracht. In de GreX wordt de verdeling van kosten en opbrengsten bij de ontwikkeling van een bouwlocatie geregeld, voor het geval dat de gemeente niet de ontwikkelende partij is. In de fase van de bouwplantoetsing zal de aanvraag omgevingsvergunning ook moeten worden getoetst aan een op grond van de GreX opgesteld Exploitatieplan, tenminste: als het noodzakelijk was een Exploitatieplan op te stellen.

In artikel 6.12 lid 1 Wro is geregeld, dat bij elk voorgenomen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, een Exploitatieplan verplicht is. Ter illustratie: dat geldt al bij de bouw van één woning. Echter: er gelden wel uitzonderingen op de noodzaak een Exploitatieplan op te stellen, zoals geregeld in artikel 6.12 lid 2 Wro. De belangrijkste uitzondering is, dat een Exploitatieplan niet noodzakelijk is, als het kostenverhaal van de grondexploitatie "reeds anderszins is verzekerd".

Het voorliggende plan en de GreX

Ingevolge artikel 6.12 Wro besluit de gemeenteraad, of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel. In het plangebied wordt dus voldaan aan de vereiste van "reeds anderszins verzekerd" zijn. Daarbij bestaat geen noodzaak tot het bepalen van een tijdvak of fasering of het stellen van eisen (als bedoeld in artikel 6.13 Wro).

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen de Wro omdat die wet het uitgangspunt van het privaatrechtelijke spoor voorop stelt. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van die gronden.

Kostenverhaal met behulp van erfpacht past daarom binnen het wettelijk voorzien systeem voor het verhaal van de kosten van de grondexploitatie. De gemeente ontvangt immers een vergoeding voor het gebruik van de gronden. Uit deze vergoeding kunnen de kosten van de grondexploitatie worden bekostigd. Het is daarom niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg met betrokken overheden (art. 3.1.1. Bro)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Ministerie van Infrastructuur & Milieu;
2. Ministerie van Defensie;
3. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie;
4. Rijkswaterstaat;
5. Provincie Noord-Holland;
6. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
7. Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oost;
8. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;

Alleen van Rijkswaterstaat West-Nederland Noord hebben wij een reactie ontvangen. Van de andere overlegpartners zijn geen reacties ingekomen. De ontvangen reactie is hieronder samengevat. Dit betekent overigens niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling is betrokken. De reactie is in het geheel geheel beoordeeld. In de beantwoording is aangegeven of en in welke mate deze aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van het conceptontwerpbestemmingsplan.

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

De overlegpartner is wegbeheerder van de rijksweg A10 Oost die nabij het plangebied ligt. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van de rijksweg A10. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op de meeste plaatsen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en dat hier hogere waarden worden vastgesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan komt niet naar voren om welke waarden het gaat ten opzichte van de A10.

Beantwoording

In de toelichting is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerlawaai van de Rijksweg A10 beschreven. Bovendien wordt in de toelichting verwezen naar het akoestisch onderzoek dat integraal is opgenomen als bijlage bij de toelichting. Het ontwerpbesluit tot het vaststellen van hogere waarden zal samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd en bij vaststelling zal het besluit hogere waarden als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden. De reactie geeft geen aanleiding voor wijzigingen in het bestemmingsplan.

✖ Gemeente
✖ Amsterdam
✖

Bestemmingsplan Derde Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

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.M1304BPGST-VG01

Datum print 2 Juni 2014

Planstatus vastgesteld

Derde partiële herziening RI-Oost,
Zeeburgereiland

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 Wonen	14
Artikel 5 Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10 Overangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1304BPGST-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 bouwlaag

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

1.24 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel

1.25 bouwvlak

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

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 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.

1.30 eerste bouwlaag

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

1.31 gebouw

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

1.32 geldwisselkantoor

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 gevellijn

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

1.36 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.

1.37 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.

1.38 horeca I

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

1.39 horeca II

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

1.40 horeca III

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

1.41 horeca IV

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

1.42 horeca V

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

1.43 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.

1.44 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).

1.45 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.

1.46 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.

1.47 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 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.

1.51 ontheffing

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.

1.52 overbouwing / onderdoorgang

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

1.56 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.57 prostitutie

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

1.58 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.59 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 vergelijkbare inrichtingen.

1.60 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.

1.61 smartshop

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

1.62 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.

1.63 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.

1.64 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.

1.65 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Derde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.66 waterkering

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

1.67 waterstaatkundige werken

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

1.68 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.

1.69 wegrand

De buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

1.70 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 Tweede partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 3.2 Bouwregels

- a. sub a: wordt als volgt gewijzigd: "Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en/of bestemmingsvlak."

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. detailhandel;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. horeca I, III en IV;
- e. kantoren;
- f. bedrijven;
- g. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en religie;
- h. sportvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. wegen,

met daarbij behorende:

- k. parkeervoorzieningen;
- l. bergingen en andere nevenruimte;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. buurtontsluitingswegen;
- p. fiets- en voetpaden;
- q. openbare verblijfsruimte;
- r. waterlopen.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag niet worden overschreden;
- b. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt een maximum bouwhoogte van 40 meter voor ten hoogste 4.000 m² bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak;
- d. het maximum brutovloeroppervlakte (bvo) bedraagt 58.000 m²;
- e. op de onder in lid 4.1 genoemde gronden zijn geen ondergrondse gebouwen toegestaan;
- f. voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten geldt dat de geluidsbelasting de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
- b. op de onder in lid 4.1 genoemde gronden zijn geen ondergrondse bouwwerken toegestaan;
- c. de maximum bouwhoogte van hekwerken, erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- d. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 20 meter;

- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1, onder e, en van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b, tot een maximum verticale bouwdiepte van NAP -0,4 meter, indien onderzoek aantoonst dat de grondwaterstanden niet te hoog worden opgestuwd;
- b. lid 4.2.1 onder f, 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 een vastgestelde hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. tot een gebruik dat in overeenstemming is met het bepaalde in lid 4.1 onder a wordt ook aangemerkt, aan-huis-gebonden-beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende dienstverlening tot een maximum van 50% van het woningoppervlak en alleen in hoofdgebouwen;
- b. de in lid 4.1 onder b, genoemde functie is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag;
- c. met betrekking tot de gezamenlijke vloeroppervlakten en de vloeroppervlakten per vestiging van de in lid 4.1 onder b tot en met h, genoemde functies gelde de volgende maxima:

	maximum gezamenlijk vloeroppervlak in m ²	maximum vloeroppervlak per vestiging in m ²
niet woonfuncties	12.000	
maatschappelijke voorzieningen	10.000	
horeca I		100
horeca III en IV		500
horeca I, III en IV	500	
detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren	1.500	500

- d. in lid 4.1 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1, 2, of 3.1, met dien verstande dat functies uit milieuhindercategorie 3.1 alleen zijn toegestaan voor zover:
 1. de betreffende functie op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 3. de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden;
 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur, vloer, of plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;

- 5. functies voor wat betreft de index "G" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de index "P" niet hoger scoren dan 2;
- e. de wegen mogen uitsluitend worden gebruikt als wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km per uur.

Artikel 5 Waterstaat - Waterkering

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 bouwregels

Artikel 20 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Artikel 21 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Artikel 22 Algemene ontheffingsregels wordt algemene afwijkingsregels, en de navolgende aanhef wordt toegevoegd:

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken is het bevoegd gezag bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de in artikel 22, lid a tot en met g van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, genoemde afwijkingen en/of overschrijdingen.

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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.