



Bestemmingsplan IJburg 1e Fase Blok 1

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1610BPSTD-VG01

Datum print 25 April 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Groen	15
Artikel 5 Wonen	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene bouwregels	19
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 11 Overgangsrecht	24
Artikel 12 Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase blok 1' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1610BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 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.

1.3 bestemmingsplan:

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

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 bebouwing

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

1.7 bedrijf

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

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 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.

1.11 bouwen

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

1.12 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.19 culturele voorzieningen

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

1.20 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.

1.21 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.22 dove gevel

1. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
2. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte,

met dien verstande dat dove gevels mogen worden onderbroken door verglaasde balkons, loggia's en serres;

1.23 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.24 gebouw

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

1.25 geluidbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg of een industrieterrein;

1.26 geluidgevoelige objecten

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en/of geluidsgevoelige terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.27 geluidgevoelige ruimte

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m² zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.28 geluidluwe gevel

Gevel waarop de gecumuleerde geluidsbelasting (bepaald volgens het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2012 doch inclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de wet geluidhinder) kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder die geldt voor de bronsoort waarvoor de hogere grenswaarde benodigd is;

1.29 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.30 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 horeca I

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

1.33 horeca III

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

1.34 horeca IV

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

1.35 horeca V

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

1.36 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.

1.37 maatschappelijke dienstverlening

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

1.38 nutsvoorziening

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

1.39 onderdoorgang

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

1.40 openbare ruimte

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

1.41 overig bouwwerk

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

1.42 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.

1.43 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

1.44 plint

Het onderste gedeelte van een gebouw dat gezien vanaf maaiveldniveau, als bepalend kan worden aangemerkt voor de beleving in stedenbouwkundige, architectonische en functionele zin.

1.45 prostitutie

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

1.46 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.47 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.

1.48 smartshop

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

1.49 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.

1.50 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan.

1.51 vliesgevel

een gebouw-gebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór de gevel van een gebouw met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel in beginsel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing;

1.52 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.53 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

1.54 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.6 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven;
- b. bedrijven;
- c. kantoren;
- d. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. creatieve functies;
- g. detailhandel;
- h. horeca I, III en IV;
- i. ondergeschikte horeca;

uitsluitend in de eerste bouwlaag

- j. nutsvoorzieningen ten behoeve van de in het gebouw aanwezige functies en voorzieningen;

uitsluitend vanaf de tweede bouwlaag:

- k. wonen

met de daarbij behorende:

- l. bijbehorende bouwwerken;
- m. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- n. in- en uitritten;
- o. laad- en losvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat een ondergrondse parkeergarage ook buiten het bouwvlak is toegestaan;
- b. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- c. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4,2 meter;
- d. de minimale bouwhoogte van de overige bouwlagen, met uitzondering van parkeerkelders, bedraagt 3,6 meter;
- e. de parkeergarage wordt, met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen, gebouwde (nood)uitgangen en dergelijke, volledig beneden peil gebouwd;
- f. de parkeergarage mag uit niet meer dan 2 lagen bestaan.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Specifieke bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat ter plaatse van de figuur 'gevellijn' de gevel in de gevellijn gebouwd moet worden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Aan huis verbonden beroepen en - bedrijven*

- a. Voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- b. Voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt tevens dat:
 - 1. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
 - 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

3.4.2 *Bedrijven*

- a. In geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

3.4.3 *Creatieve functies*

Uitsluitend creatieve functies als vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Creatieve functies zijn toegestaan.

3.4.4 *Ondergeschikte horeca*

Voor de ondergeschikte horeca geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak van een vestiging met een maximum van 20 m² gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van de categorieën I of IV als omschreven in de artikelen 1.32.en 1.34.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. openbare ruimte;
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen in de vorm van een parkeergarage;
- d. fiets- en/of voetpaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water, waterstaatsdoeleinden en oeuvvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming en gebouwen ten behoeve van ondergronds parkeren worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt:

- a. de parkeergarage wordt, met uitzondering van in- en/of uitritten, toegangsportalen, ontluchtingsmiddelen, gebouwde (nood)uitgangen en dergelijke, volledig beneden peil gebouwd;
- b. de parkeergarage mag uit niet meer dan 2 lagen bestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m1;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m1.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. primair wonen (ook in de plint);
- b. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven;

met uitsluitend in de plint:

- c. bedrijven;
- d. kantoren;
- e. consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. creatieve functies;
- h. detailhandel;
- i. horeca I, III en IV;
- j. ondergeschikte horeca;

met de daarbij behorende:

- k. toegangsportalen en - voorzieningen;
- l. bijbehorende bouwwerken;
- m. parkeervoorzieningen voor fietsen;
- n. in- en uitritten;
- o. laad- en losvoorzieningen;
- p. groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- c. de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt 4,2 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden beroepen en - bedrijven

- a. Voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 30% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 50 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- b. Voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt tevens dat:
 - 1. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
 - 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

5.4.2 Bedrijven

- a. In geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. In geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

5.4.3 Creatieve functies

Uitsluitend creatieve functies als vermeld in de bij deze regels behorende Bijlage 2 Creatieve functies zijn toegestaan.

5.4.4 Ondergeschikte horeca

Voor de ondergeschikte horeca geldt dat maximaal 20% van het netto-vloeroppervlak van een vestiging met een maximum van 20 m² gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca van de categorieën I of IV als omschreven in de artikelen 1.32 en 1.34.

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

7.1 Toegestane overschrijdingen bestemmings- en bouwgrenzen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 2 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 3 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

7.2 Toegestane overschrijdingen maximale bouwmaten

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven maximale bouwhoogtes te overschrijden tot ten hoogste 2 meter.

7.3 Ondergronds bouwen

Buiten de bouwvlakken zijn afvalinzamelpunten en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) toegestaan.

7.4 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meparkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Algemeen

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. inrichtingen en bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, internetcafés en geldwisselkantoren;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

8.2 Parkeren

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken is alleen toegestaan, nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meparkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

8.3 Gevoelige bestemmingen

- a. Binnen een afstand van 50 meter, gemeten van de rand van de weg, van een stedelijke weg met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal mogen geen gevoelige bestemmingen (gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis) in de eerstelijns bebouwing worden geprojecteerd.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid a indien bijzonder omstandigheden hier aanleiding voor geven.

8.4 Stille zijde

- a. het oprichten van geluidsgevoelige objecten is slechts toegestaan indien de geluidsgevoelige objecten voorzien zijn van een dove gevel, dan wel een vliesgevel tenzij:
 1. de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaaï);
 2. of de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï;
- b. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die moeten zijn voorzien van een dove gevel dan wel een vliesgevel en/of waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is vastgesteld dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. entreegebouwen van gebouwde parkeervoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 30 m², alsmede;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter wordt vergroot, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste:
 1. 5 meter worden overschreden ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde, antennes en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals windturbines en zonnepanelen, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuisen en algemene technische ruimten, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar;
 3. 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw, mits de realisatie van een dakopbouw stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 4. 2 meter worden overschreden ten behoeve van een dakterras;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, galerijen, loopbruggen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen, mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

9.2 Gebruik

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A, evenveel of minder milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B, evenveel of minder milieuhinder veroorzaakt;
- c. een creatieve functie die niet is vermeld op bij deze regels behorende Bijlage 2 Creatieve functies, maar wel vergelijkbaar is met op die lijst vermelde functies.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigingsregel wettelijke regel

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

10.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

10.3 Wijzigingsregel bijlagen bedrijfsactiviteiten en creatieve functies

Het bevoegd gezag kan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. aan Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging bedrijven en/of bedrijfsvormen worden toegevoegd;
- b. in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. aan Bijlage 2 Creatieve functies functies worden toegevoegd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig 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.

11.2 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.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan IJburg 1e fase blok 1.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

