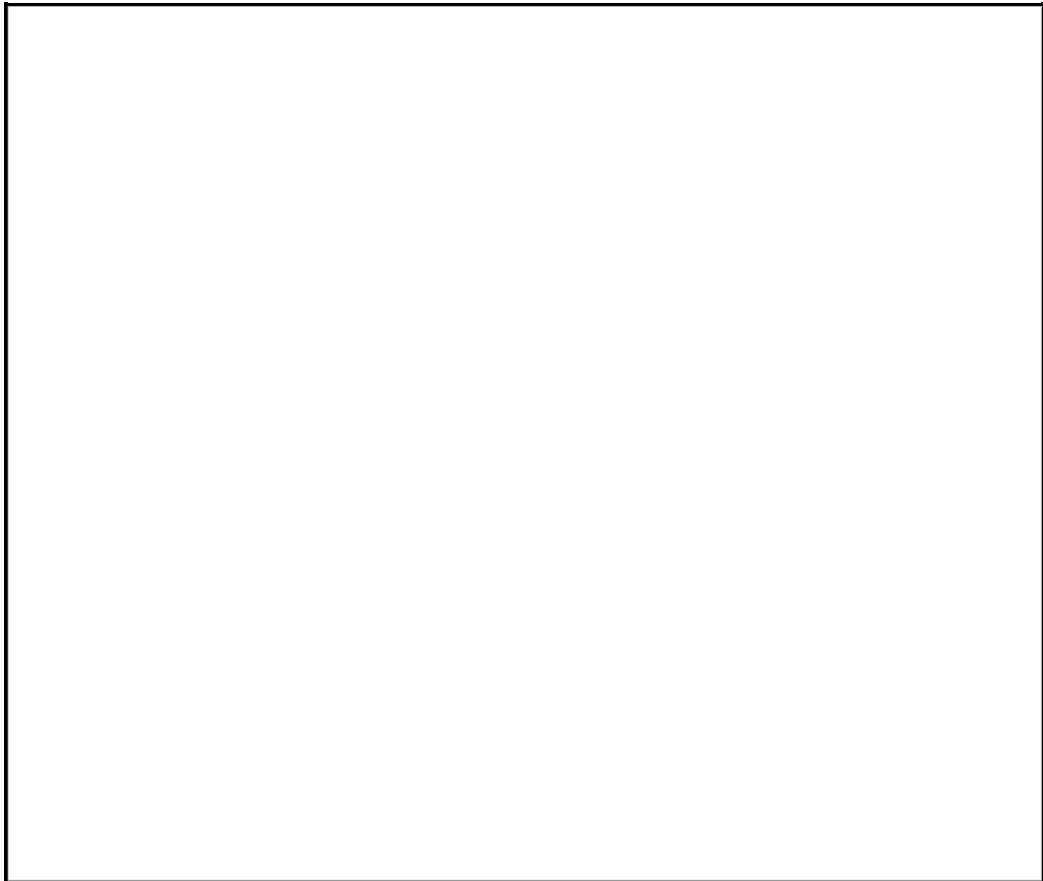


Bestemmingsplan Baaibuurt West



Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01

Datum print 11 Februari 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Wonen	12
Artikel 4 Bedrijf - Voorlopig	13
Artikel 5 Gemengd - Voorlopig	15
Artikel 6 Groen - Voorlopig 1	17
Artikel 7 Groen - Voorlopig 2	18
Artikel 8 Groen - Voorlopig 3	19
Artikel 9 Maatschappelijk - Voorlopig	20
Artikel 10 Verkeer - Voorlopig 1	22
Artikel 11 Verkeer - Voorlopig 2	23
Artikel 12 Verkeer - Voorlopig 3	24
Artikel 13 Water - Voorlopig 1	25
Artikel 14 Water - Voorlopig 2	26
Artikel 15 Wonen - Voorlopig 1	27
Artikel 16 Wonen - Voorlopig 2	28
Artikel 17 Gemengd - Uit te werken	29
Artikel 18 Waterstaat - Waterkering	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	32
Artikel 19 Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 20 Algemene bouwregels	33
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 22 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 23 Algemene gebruiksregels	37
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
Artikel 24 Overgangsrecht	38
Artikel 25 Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Baai buurt West met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bedrijf

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

1.6 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.7 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.8 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.

1.9 bouwen

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

1.10 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.11 bouwvlak

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

1.12 bouwwerk

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

1.13 brutovloeroppervlakte

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

1.14 bunkerschip

Een tankschip met een beperkt laadvermogen, dat gebouwd en ingericht is voor het vervoer en de afgifte van scheepsaandrijfstoffen aan andere schepen, alsmede, hieraan ondergeschikt, de verkoop van levensmiddelen en huishoudelijke producten ten behoeve van de binnenvaart tot een maximale omvang van 125m² brutovloeroppervlakte.

1.15 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.

1.16 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang die, vanwege de aard en omvang van die zaken, een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven en keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.17 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten die 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.

1.18 extensief dagrecreatief gebruik

Een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen bij een vissteiger, picknicken aan een picknicktafel of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.19 galerie

Een ruimte die bestemd is voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.20 gebouw

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

1.21 gevoelige bestemmingen

Gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik:

- a. ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen;
- b. ten behoeve van kinderopvang;
- c. als verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis, of
- d. ten behoeve van een combinatie van functies als genoemd onder a, b of c.

1.22 groenvoorzieningen

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.

1.23 huis verbonden beroep of bedrijf

- a. Aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

- b. Aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste de hoofdbewoner in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld.

1.24 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.

1.25 horeca II

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

1.26 horeca III

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

1.27 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.28 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-, levensbeschouwelijke en sociaal-culturele voorzieningen.

1.29 minder zelfredzame personen

kinderen onder de 12 jaar, zieken, bejaarden, gehandicapten.

1.30 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van warmte, afval, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.31 ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie.

1.32 peil

Onder het peil wordt verstaan:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

1.33 recreatief medegebruik

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

1.34 Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij de planregels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder bestaande uit de categorieën A, B en C.

1.35 Staat van Inrichtingen

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij de planregels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder bestaande uit de categorieën 1 tot en met 6.

1.36 standplaatsen

Kavels bestemd voor het plaatsen van woonwagens.

1.37 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Baaibuurt West met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1801BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.38 watergangen

Een werk dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren, en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede begrepen.

1.39 waterkering

Natuurlijke of kunstmatige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggend gebied beschermt tegen overstroming.

1.40 waterstaatkundige werken

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

1.41 weg

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

1.42 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.43 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.

1.44 woning

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

1.45 woonwagens

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de 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 gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een gebouw aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woning(en), inclusief uitoefening aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. ongebouwde parkeervoorzieningen, inclusief op -en afritten;
- e. watergangen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen, en
- h. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- c. De maximum goothoogte van gebouwen is de goothoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Aan huis verbonden beroep of bedrijf

- a. Voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf geldt dat maximaal 60% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum bruto vloeroppervlakte van 50 m² ten behoeve van deze functies mag worden gebruikt.
- b. Voor het aan huis verbonden bedrijf geldt dat uitsluitend aan huis gebonden bedrijven zijn toegestaan die vallen in categorie 1 of 2 van de bij deze regels behorende Staat van Inrichtingen.

Artikel 4 Bedrijf - Voorlopig

4.1 Voorlopige bestemming

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijf;
- b. galerie of expositieruimte die bij een atelier hoort;
- c. ondergeschikte detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen;
- d. extensief dagrecreatief gebruik;

met de bijbehorende

- e. tuinen en erven;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen, inclusief bijbehorende op- en afritten;
- h. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- i. voet en fiets-paden;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair.

4.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 4.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- III. De maximum goothoogte van gebouwen is de goothoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

4.1.3 Specifieke gebruiksregels

- a. De functies zoals genoemd in sublid 4.1.1 onder a tot en met c zijn uitsluitend toegestaan voor zover ze vallen onder de categorie 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen.
- b. In afwijking van het gestelde in sublid 4.1.3 onder a is bedrijfsmatige dierenopvang toegestaan, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel'.
- c. De in sublid 4.1.1 onder c genoemde functie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding

'detailhandel zoals vermeld op de verbeelding'.

4.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Bedrijf - Voorlopig vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.3 Definitieve bestemming

De voor Bedrijf - Voorlopig aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 4.2 bestemd voor 'Gemengd - Uit te werken' als geregeld in artikel 17.

Artikel 5 Gemengd - Voorlopig

5.1 Voorlopige bestemming

5.1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. horeca II;
- b. horeca III;
- c. galerie of expositieruimte;
- d. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende

- e. tuinen en erven;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- h. laad- en losvoorzieningen;
- i. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- j. voet- en fietspaden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. straatmeubilair.

5.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 5.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- III. De maximum goothoogte van gebouwen is de goothoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

5.1.3 Specifieke gebruiksregels

Terrassen zijn niet toegestaan.

5.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Gemengd - Voorlopig vervalt op 31 december 2020.

5.3 Definitieve bestemming

De voor Gemengd - Voorlopig aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 5.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 6 Groen - Voorlopig 1

6.1 Voorlopige bestemming

6.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Voorlopig 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik
- c. water;
- d. watergangen;
- e. waterstaatkundige werken;
- f. speeltoestellen;
- g. het hobbymatig houden van dieren;

met daarbij behorend(e):

- h. nutsvoorzieningen;
- i. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- j. voet- en fietspaden;
- k. straatmeubilair, en
- l. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

6.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 6.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van hoofdgebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

6.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Groen - Voorlopig 1 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Definitieve bestemming

De voor Groen - Voorlopig 1 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 6.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 7 Groen - Voorlopig 2

7.1 Voorlopige bestemming

7.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Voorlopig 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik
- c. speeltoestellen;

met daarbij behorend(e):

- d. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. straatmeubilair, en
- g. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

7.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 7.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

7.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Groen - Voorlopig 2 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Definitieve bestemming

De voor Groen - Voorlopig 2 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 6.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 8 Groen - Voorlopig 3

8.1 Voorlopige bestemming

8.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen - Voorlopig 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik
- c. water;
- d. watergangen;
- e. waterstaatkundige werken;
- f. speeltoestellen;
- g. het hobbymatig houden van dieren;

met daarbij behorend(e):

- h. nutsvoorzieningen;
- i. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- j. voet- en fietspaden;
- k. straatmeubilair, en
- l. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

8.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 8.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

8.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Groen - Voorlopig 3 vervalt op 31 december 2020.

8.3 Definitieve bestemming

De voor Groen - Voorlopig 3 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 8.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 9 Maatschappelijk - Voorlopig

9.1 Voorlopige bestemming

9.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Voorlopig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. muziek- en dansscholen;
- b. aan de onder a genoemde functie ondergeschikte horeca II, met dien verstande dat zalenverhuur niet is toegestaan;

met de daarbij behorende

- c. tuinen en erven;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. ongebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten;
- f. laad- en losvoorzieningen;
- g. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. straatmeubilair.

9.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 9.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- III. De maximum goothoogte van gebouwen is de goothoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

9.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Maatschappelijk - Voorlopig vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

9.3 Definitieve bestemming

De voor Maatschappelijk - Voorlopig aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 9.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 10 Verkeer - Voorlopig 1

10.1 Voorlopige bestemming

10.1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. bruggen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- e. watergangen;
- f. waterstaatkundige werken;

met daarbij behorend(e)

- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. straatmeubilair;
- j. nutsvoorzieningen, en
- k. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

10.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 10.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen:

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

10.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Verkeer - Voorlopig 1 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

10.3 Definitieve bestemming

De voor Verkeer - Voorlopig 1 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 10.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 11 Verkeer - Voorlopig 2

11.1 Voorlopige bestemming

11.1.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. watergangen;
- e. waterstaatkundige werken;

met daarbij behorend(e)

- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. straatmeubilair;
- i. nutsvoorzieningen, en
- j. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

11.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 11.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen.

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

11.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Verkeer - Voorlopig 2 vervalt op 31 december 2020.

11.3 Definitieve bestemming

De voor Verkeer - Voorlopig 2 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 11.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 12 Verkeer - Voorlopig 3

12.1 Voorlopige bestemming

12.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Voorlopig 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- c. watergangen;

met daarbij behorend(e)

- d. straatmeubilair;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en
- g. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

12.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 12.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en met in achtneming van de volgende bepalingen.

a Hoofdgebouwen

- I. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht omgevingsvergunningsvrij zijn.

12.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Verkeer - Voorlopig 3 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

12.3 Definitieve bestemming

De voor Verkeer - Voorlopig 3 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 12.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 13 Water - Voorlopig 1

13.1 Voorlopige bestemming

13.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Voorlopig 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watergangen;
- c. waterstaatkundige werken;

met de daarbij behorende

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen en
- f. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

13.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 13.1.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

13.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Water - Voorlopig 1 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

13.3 Definitieve bestemming

De voor Water - Voorlopig 1 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 13.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 14 Water - Voorlopig 2

14.1 Voorlopige bestemming

14.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water - Voorlopig 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. watergangen;
- c. waterstaatkundige werken;

met de daarbij behorende

- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen en
- f. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

14.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 14.1.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

14.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Water - Voorlopig 2 vervalt op 31 december 2020.

14.3 Definitieve bestemming

De voor Water - Voorlopig 2 aangewezen grond en zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 14.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 15 Wonen - Voorlopig 1

15.1 Voorlopige bestemming

15.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Voorlopig 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonwagens op maximaal 7 standplaatsen, waaronder begrepen een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. maximaal 5 loodsen;
- c. galerie of expositieruimte die bij een atelier hoort;
- d. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- e. bergingen en andere nevenruimten;
- f. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. ongebouwde parkeervoorzieningen, inclusief op -en afritten;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen en
- k. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

15.1.2 Bouwregels

Op en onder de in sublid 15.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

- a. Woonwagens
 - 1. Het maximale woonoppervlak per woonwagen is 140 m².
- b. Loodsen
 - 1. De maximale bouwhoogte van loodsen is 6 m.
 - 2. De maximale oppervlakte van loodsen is zoals op de verbeelding is aangegeven.
- c. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht zijn aangewezen als bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

15.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Wonen - Voorlopig 1 vervalt 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan.

15.3 Definitieve bestemming

De voor Wonen - Voorlopig 1 aangewezen grond en zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 15.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 16 Wonen - Voorlopig 2

16.1 Voorlopige bestemming

16.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voorlopig 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, inclusief uitoefening aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. galerie of expositieruimte die bij een atelier hoort;
- c. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. buurtontsluitingswegen en erftoegangswegen;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ongebouwde parkeervoorzieningen, inclusief op -en afritten;
- h. groenvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen en
- j. overige voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.1.2 Bouwregels

Op en onder de in de in sublid 16.1.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming met in achtneming van de volgende regels:

a Hoofdgebouwen

- I. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.
- II. De maximum bouwhoogte van gebouwen is de bouwhoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.
- III. De maximum goothoogte van gebouwen is de goothoogte zoals per maatvoeringsvlak 'maximum goothoogte' op de verbeelding is aangegeven.

b Bijbehorende gebouwen

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht zijn aangewezen als bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

c Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht zijn aangewezen als bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

16.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming

De bestemming Wonen - Voorlopig 2 vervalt op 31 december 2020.

16.3 Definitieve bestemming

De voor Wonen - Voorlopig 2 aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijn als bedoeld in lid 16.2 bestemd voor Gemengd - Uit te werken als geregeld in artikel 17.

Artikel 17 Gemengd - Uit te werken

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn na het verstrijken van de geldigheidstermijnen als bedoeld in de leden 4.2, 5.2, 6.2, 7.2, 8.2, 9.2, 10.2, 11.2, 12.2, 13.2, 14.2, 15.2 en 16.2 bestemd voor:

- a. woning(en), inclusief uitoefening aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. bedrijf;
- f. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. sportvoorzieningen;
- h. functies die nodig zijn voor een goede inrichting van de openbare ruimte, zoals in ieder geval wegen, fiets- en voetpaden, speeltoestellen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, watergangen, waterstaatkundige werken en water.

17.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Het maximaal aantal woningen bedraagt 900.
- b. Er geldt een maximum bouwhoogte voor gebouwen van 80 meter.
- c. Het brutovloeroppervlak van de functies genoemd in lid 17.1 onder b tot en met e bedraagt gezamenlijk niet meer dan 16.200 m² brutovloeroppervlakte.
- d. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover ze vallen in categorie A of B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging.
- e. Bij het bepalen van de omvang van de sportvoorzieningen en groenvoorzieningen kan het college van burgemeester en wethouders de behoefte van het hele Zeeburgereiland betrekken.
- f. Het uitwerkingsplan kan nadere regels bevatten omtrent de situering van gebouwen, inclusief de situering, oppervlakte en vormgeving van hoogbouwaccenten, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de maximale bouwhoogte niet meer dan 80 meter bedraagt;
 - 2. uit een aanvullend hoogbouweffectrapportage blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte.
- g. Bij de uitwerking moeten voldoende schuil- en vluchtmogelijkheden, opstelplaatsen voor hulpdiensten en bluswatervoorzieningen worden gerealiseerd.
- h. De in lid 3.1 genoemde gronden moeten ten minste van twee zijden bereikbaar zijn voor hulpdiensten.
- i. Binnen een straal van 100 meter van bunkerschepen, gerekend vanaf de op het water gerichte zijde, is geen kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegestaan, tenzij uit nader onderzoek blijkt dat een kortere afstand gezien de externe veiligheid aanvaardbaar is en die afstand niet korter is dan 20 meter.
- j. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de natuurverbinding, het Natuurnetwerk Nederland, de Hoofdgroenstructuur en de ecologische verbindingzone die ten westen van de Zuider Ijdijk liggen en met de functie daarvan voor voorkomende beschermde soorten.
- k. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met objecten met een cultuurhistorische waarde die aanwezig zijn in het plangebied van het plan.

17.3 Bouwregels

- a. Op de voor Gemengd - Uit te werken aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd als ten aanzien van die gronden een uitwerkingsplan in werking is getreden.
- b. Onder bouwen als bedoeld onder a wordt niet verstaan het bouwrijp maken of het ophogen van gronden ter voorbereiding op het bouwen ten dienste van de bestemming.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan van het in lid 17.3 onder a genoemde voorlopig bouwverbod worden afgeweken ten behoeve van het oprichten van bouwwerken voordat een uitwerkingsplan in werking is getreden mits:

- a. de op te richten bebouwing in overeenstemming is met een vastgesteld uitwerkingsplan, een vastgesteld ontwerpuitwerkingsplan, een vastgesteld voorontwerpuitwerkingsplan waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking redelijkerwijs overzienbaar is en
- b. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen over het bouwplan kenbaar te maken.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden om het gebruik van gebouwen en gronden te veranderen nadat deze bestemming in werking is getreden.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan van het in lid 17.5 genoemde gebruiksverbod worden afgeweken ten behoeve van het veranderen van gebruik voordat een uitwerkingsplan in werking is getreden mits:

- a. het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met een vastgesteld uitwerkingsplan, een vastgesteld ontwerpuitwerkingsplan, een vastgesteld voorontwerpuitwerkingsplan waaruit de inpasbaarheid in de integrale uitwerking van het plangebied redelijkerwijs voorzienbaar is en
- b. belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen tegen het (voor)ontwerp van de uitwerking of het voorgenomen gebruik schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 18 Waterstaat - Waterkering

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. 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.
- b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de medebestemming, zoals bedoeld in 18.1, waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

1. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 18.1 niet onevenredig worden geschaad en;
2. hierover advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. graven
 2. dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. bebossen en beplanten van gronden;
- d. aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze en
- h. verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- i. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend indien:
 1. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad en
 2. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.
- j. Dit artikel is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, of
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 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 20 Algemene bouwregels

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. hijsinrichtingen en ander ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
- b. 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 0,2 meter;
- c. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 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 fietspad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit fietspad of voetpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van andere bepalingen van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zijn burgemeester en wethouders bevoegd af te wijken van de regels van dit plan voor:

- a. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 20 m²;
- c. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
- d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder d, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen.

Artikel 22 Algemene aanduidingsregels

22.1 Geluidszone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig gebouw, slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierrein 'Cruquius' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting of een vastgestelde hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.
- c. Daar waar de buitenste 50 dB(A) contour van de 'geluidzone - industrie' zoals geregeld in dit plan niet aansluit bij:
 1. de geluidzone Categorie A-inrichtingen Oostelijk Havengebied-Zeeburg zoals op 20 augustus 1986 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, of
 2. de geluidzone Oostelijk Havengebied-Zeeburg 2010 met kenmerk NL.IMRO.0363.G0902BPGST-OH01, zoals onherroepelijk is geworden op 3 september, of
 3. een ter vervanging van de onder a of b genoemde geluidzones in omliggende bestemmingsplannen vastgestelde geluidzone, en derhalve leidt tot een onderbreking van de zone rond het industrierrein 'Cruquius';

moet een zo kort mogelijk deel van de bestemmingsgrens van het plan als buitenste 50 dB(A) contour worden gelezen, opdat een sluitende geluidzone ontstaat.

22.2 Milieuzone

22.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van gevoelige bestemmingen tegen te gaan.

22.2.2 Bouwregels

Op de in 22.2.1 bestemde gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en).

22.2.3 Gebruikregels

Nieuwe gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan op de gronden aangewezen als Milieuzone.

22.3 Veiligheidszone - externe veiligheid

22.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' zijn, naast de voor die gronden van toepassing zijnde basisbestemming en de dubbelbestemmingen – tevens aangewezen om de vestiging van functies ten behoeve van minder zelfredzame personen tegen te gaan.

22.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' aangewezen gronden mag worden gebouwd overeenkomstig de aanwezige basisbestemming en de dubbelbestemming(-en).

22.3.3 Gebruiksregels

Functies ten behoeve van minder zelfredzame personen zijn niet toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid'.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

- a. Voor zover voor dit bestemmingsplan een vrijstelling, ontheffing of vergunning zoals bedoeld in de Flora- en faunawet noodzakelijk is, vindt verwezenlijking van enig planonderdeel niet eerder plaats dan nadat deze in werking is getreden.
- b. Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - 1. inrichtingen als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
 - 2. automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, smartshop, transferwinkel, telefoneerinrichting, belhuis, detailhandel in volumineuze goederen, opslag en verkoop van motorbrandstoffen, opslag en verkoop van vuurwerk en/of gevaarlijke stoffen;
 - 3. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan;
 - 4. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gericht gebruik van de grond.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het gestelde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.3 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Baaibuurt West.

