



Bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1819BPGST-OW01

Datum print 27 Mei 2020

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Groen	13
Artikel 4 Recreatie	14
Artikel 5 Water	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie	17
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overgangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Jachthaven Zeeburgereiland' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1819BPGST-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 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 automatenhal

Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.

1.6 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.7 Belwinkel

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.8 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

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

1.11 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.12 bouwperceel

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

1.13 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak

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

1.15 bouwwerk

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

1.16 boxpalen

Palen die een ligplaats afbakenen.

1.17 bvo (bruto vloeroppervlak)

Het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke alsmede souterrains en exclusief kelders, balkons en ondergrondse parkeervoorzieningen. Opslag- en administratieruimten en dergelijke worden echter niet tot het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die gebruikt wordt voor horecadoeleinden gerekend.

1.18 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 goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.19 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, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.20 gebouw

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

1.21 geluidluwe zijde

Een stille of geluidluwe buitengevel waar de geluidsbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager.

1.22 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.

1.23 horeca

- a. Horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van consumptie-ijs, zoals een lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;
- b. Horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- c. Horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- d. Horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- e. Horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- f. Horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension.

1.24 internetcafé

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

1.25 ligplaats

Een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig of drijvend object af te meren.

1.26 natuurvriendelijke oever

Een geleidelijke overgang tussen water en land, waar verschillende plantensoorten zich ontwikkelen en zo levensvoorwaarden bieden aan diverse diersoorten.

1.27 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, 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.

1.28 object

Een al dan niet drijvend voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling.

1.29 ondergeschikte detailhandel

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

1.30 overig bouwwerk

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

1.31 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

- a. vervoer van personen, of
- b. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

1.32 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. als in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (NAP);
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 pleziervaartuig

Een vaartuig, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie (sport- en vrijetijdsdoeleinden).

1.34 reclame uiting

Iedere vorm van informatieverstrekking die dient ter aanprijzing van of een wervend karakter kent ter zake van een bepaalde dienst of een bepaald product.

1.35 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar.

1.36 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.37 steiger

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken.

1.38 toegangsvoorziening

Een bouwwerk geen gebouw zijnde, dat een woonboot op de kortst mogelijke wijze vanaf de wal toegankelijk maakt.

1.39 vaarseizoen

Het vaarseizoen voor de jachthaven loopt van 1 april tot 1 november.

1.40 vaartuig

Een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden.

1.41 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1819BPGST-VG01.

1.42 watersportbedrijf

Een bedrijf dat gerelateerd is aan het uitoefenen van sport op of in het water, daaronder begrepen het stallen en/of onderhoud en/of de reparatie en/of het vervaardigen van pleziervaartuigen en de verkoop van pleziervaartuigen en aanverwante watersportbenodigdheden, een zeilmakerij en vergelijkbare bedrijven.

1.43 waterstaatsdoeleinden

Voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin.

1.44 woonboot

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

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 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 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.

2.6 de breedte van een bouwwerk

Afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, fenders en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

2.7 de lengte van een bouwwerk

Afstand gemeten daar waar de constructie van het bouwwerk, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken zoals rondhouten, roerbladen, boegsprietten en eenvoudig demontabele voorzieningen worden niet meegerekend.

2.8 de hoogte van een woonboot

Afstand gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van een woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes, mastkoker en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen, mits de maximale toegestane bouwhoogte voor de ondergeschikte onderdelen met niet meer dan een meter wordt overschreden. Deze beperking geldt niet voor masten.

2.9 de lengte van een woonboot

Afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, zeemranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals rondhouten, roerbladen en boegsprietten en eenvoudig demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

2.10 de breedte van een woonboot

Afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, zeemranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden, fenders en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. extensief dagrecreatief gebruik;
- c. waterstaatkundige werken, waterhuishoudkundige en nautische voorzieningen;
- d. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- e. ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de bestemming 'Recreatie';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'terras' voor een terras ten behoeve van de horeca als bedoeld in artikel 4.1, onder e, waarbij de oppervlakte van het terras niet meer dan 220 m² mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' het gebruik zoals omschreven in artikel 12.8 met een daarbij behorende buitenkast voor gas, elektra, e.d.;

met de daarbij behorende:

- h. voet- en fietspaden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag een steiger worden gebouwd:
 - 1. met een maximale oppervlakte van 400 m², waarbij dit een totale maximale oppervlakte betreft van de steiger volgens dit lid en lid 5.2.2, onder a;
 - 2. met een maximale bouwhoogte van 1,10 m meter;
- b. de oppervlakte van de buitenkast zoals bedoeld in lid 3.1 onder f bedraagt maximaal 1m² en de bouwhoogte ervan bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 12 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een watersportbedrijf;
- b. ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- d. een tankplaats voor pleziervaartuigen;
- e. horeca I, IIa, III en IV tot een maximum van 1.500 m² bvo;
- f. ondergeschikte detailhandel;

met de daarbij behorende:

- g. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- h. stallingsruimten en werkplaatsen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groen;
- k. water;
- l. terrassen;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding mag het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' mag de hoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' mag de hoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' mag de dakhelling niet lager zijn dan de aangegeven graden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning van maximaal 100 m² bvo worden gebouwd;
- g. voor de bedrijfswoning geldt dat het bouwen hiervan slechts is toegestaan indien met akoestisch onderzoek is aangetoond dat:
 - 1. de bedrijfswoning voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (voor wegverkeerslawaaï) of;
 - 2. de bedrijfswoning voldoet aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaaï;
 - 3. met dien verstande dat de bedrijfswoning waarvoor een hogere grenswaarde voor geluid is

vastgesteld, dient te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal 2 m¹;
- b. de bouwhoogte van boxpalen bedraagt maximaal 3 m¹;
- c. de hoogte van een kraaninstallatie bedraagt maximaal 15 m¹;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m¹;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m¹.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

4.3.1 *Toegestaan gebruik*

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het stallen en/of onderhouden en/of repareren van pleziervaartuigen.

4.3.2 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de bestemming Recreatie wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken:

- a. voor meer dan één bedrijfswoning;
- b. als ligplaats voor woonboten, met uitzondering van het gebruik zoals opgenomen in artikel 12.8;
- c. voor meer dan 200 ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
- d. voor meer dan 60 waterscooters;
- e. als opslag op steigers;
- f. als ligplaats voor passagiersvaartuigen;
- g. voor meer dan 500 m² bvo voor horeca Ila.

4.3.3 *Parkeren*

- a. Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 mag alleen plaatsvinden, als minimaal 98 autoparkeerplaatsen in het vaarseizoen op deze gronden beschikbaar zijn en worden gehouden;
- b. Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 mag alleen plaatsvinden, als minimaal 68 autoparkeerplaatsen buiten het vaarseizoen op deze gronden beschikbaar zijn en worden gehouden;
- c. Het gebruik als bedoeld in lid 4.1 mag alleen plaatsvinden, als minimaal 156 fietsparkeerplaatsen op deze gronden beschikbaar zijn en worden gehouden;
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a t/m c en kan worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits aangetoond is dat dit niet tot parkeerhinder in de omgeving leidt.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterwegen, waterafvoer, waterberging, waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;
- c. natuurvriendelijke oevers en oeverbeschoeiingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' het gebruik zoals omschreven in artikel 12.8;
- e. voorzieningen ten behoeve van de nautiek, waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. radarposten en voorzieningen ten behoeve van waterverkeers(be)geleiding.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met uitzondering van de woonark met de daarbij behorende voorzieningen als bedoeld in lid 5.1 onder d.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger' mag een steiger worden gebouwd:
 - 1. met een maximale oppervlakte van 400 m², waarbij dit een totale maximale oppervlakte betreft van de steiger volgens dit lid en lid 3.2.2, onder a;
 - 2. met een maximale bouwhoogte van 1,10 m meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m¹.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 5.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als ligplaats voor woonboten;
- b. van een steiger als aanmeerplaats voor plezier- en passagiersvaartuigen;
- c. als opslag op steigers;
- d. als ligplaats voor passagiersvaartuigen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 6.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 - 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² ;
 - 2. die het normale onderhoud betreft;
 - 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 4. ten gevolge van bouwwerkzaamheden op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in lid 6.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het verrichten van heikwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

6.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m²;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. de archeologische waarden, zoals bedoeld in lid 6.1, niet onevenredig worden geschaad en;
- b. de aanvrager van een omgevingsvergunning hiertoe een archeologisch rapport overlegt,

waarbij aan deze vergunning de volgende voorschriften kunnen worden verbonden:

- c. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- d. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, aanhef en lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, indien:

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, de bijbehorende beschermingszone(s) en de hierbij behorende waterstaatkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de medebestemming, zoals bedoeld in 7.1, waarbij de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 7.1 niet onevenredig worden geschaad en;
- b. hierover advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

7.4.1 Verbod

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:

- a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
- b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
- c. het bebossen en beplanten van gronden;
- d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- e. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

7.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarden en advies

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
- b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m¹, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) op het land toegestaan.

9.1.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op het land met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

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:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. als automatenhal, seksinrichting, belwinkel, smartshop, coffeeshop en internetcafé en geldwisselkantoor;
- c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. voor 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. voor 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. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- g. voor het plaatsen van reclame uitingen.

10.2 Afwijking reclame uitingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 10.1, onder g, als de verkeersveiligheid hierdoor niet wordt geschaad en hieromtrent advies ingewonnen is bij de beheerder van de rijksweg A10.

10.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 10.1, onder a t/m f, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.4 Lichtuitstraling

Het toepassen van lichtbronnen is alleen toegestaan voor zover dit geen negatieve effecten heeft op de vliegroute van de meervleermuis.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale brutovloeroppervlak van 25 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter 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 bedraagt dan 2 meter;
- d. bouwwerken hoger dan de toegestane maximale bouwhoogte ten behoeve van:
 1. technische installaties waaronder begrepen installaties voor duurzame energie mits de overschrijding niet groter is dan 3 meter;
 2. schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie mits de overschrijding niet groter is dan 5 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1 met maximaal 10%.

12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 12.1 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.

12.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 12.4, 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.

12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.4, 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.

12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 12.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.8 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. In afwijking van 12.7 is het gebruik van de woonruimte als woning met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen - 1' en 'specifieke vorm van water - 1', uitsluitend toegestaan voor de in bijlage 1 bij deze regels genoemde personen en allen

- voor zover overeenkomstig de situatie zoals opgenomen in bijlage 1;
- b. Vanaf het moment dat de onder a bedoelde personen niet langer in de woonark wonen, is het gebruik ervan niet langer toegestaan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Jachthaven Zeeburgereiland.

