

Vijfde partiële herziening RI-Oost,
Zeeburgereiland

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Vijfde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1820BPGST-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende 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 aan-huis-gebonden beroep of bedrijf

a. aan-huis-gebonden 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-gebonden 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;

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.7 Bed & Breakfast

een bedrijf, dat met behoud van de woonfunctie door ten minste de hoofdbewoner in een woning wordt uitgeoefend en die voorziet in het verstrekken van nachtverblijf voor maximaal 4 personen voor korte tijd, waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten ondergeschikt is;

1.8 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan-huis-gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.9 bestaand

- a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (of de Woningwet);
- b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains en kap;

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct of indirect duurzaam met de aarde is verbonden;

1.21 dakopbouw

terug liggende bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van het onderliggende platte dak van een woning of woongebouw, ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen, ter vergroting van de woonruimte;

1.22 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.23 dakuitbouw

een uitbouw van een (schijn)kap, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft;

1.24 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 die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.25 dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verlenen van diensten, onder te verdelen in:

1. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
2. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
3. maatschappelijke dienstverlening; Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness) , religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

1.26 gebouw

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

1.27 geluidsgevoelige bestemmingen

geluidsgevoelige bestemmingen als bedoeld in de Wet geluidhinder, zijnde:

- a. scholen voor basisonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- b. scholen voor voortgezet onderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- c. instellingen voor hoger beroepsonderwijs (m.u.v. gymnastieklokaal);
- d. algemene, categorale en academische ziekenhuizen alsmede verpleeghuizen;
- e. andere gezondheidszorggebouwen dan onder d;
- f. woningen;
- g. standplaatsen voor woonwagens.

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 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 fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, 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;
- g. horeca C (culturele horeca): horeca bij culturele of sociaalmaatschappelijke instellingen met een meervoudige programmering, waarbij de cultuuruiting niet los kan worden gezien van de horecacomponent danwel bij culturele of sociaal-maatschappelijke instellingen die beschikken over een bijzonder pand of een bijzondere ruimte die kan worden verhuurd voor bijeenkomsten en feesten;

1.30 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten met een administratief karakter, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord kan worden gestaan en geholpen;

1.31 kap

een bijzondere bouwlaag, waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.32 kelder

een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.33 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;

1.34 object

een 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;

1.35 onderdoorgang

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en twee wanden, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

1.36 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

1.37 overig bouwwerk

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

1.38 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.

1.39 peil

Onder het peil wordt verstaan:

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

1.40 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;

1.41 short stay

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

1.42 smartshop

een winkel waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen;

1.43 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.44 stille zijde

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

1.45 straatwand

aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke:

- a. aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of;
- b. begrensd wordt door verandering van straatnaam;

1.46 tramvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, zoals rails, bovenleidingen, dienstgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

1.47 vaartuig

een constructie die als vervoermiddel te water gebruikt wordt of gebruikt kan worden;

1.48 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Vijfde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland' bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1820BPGST-OW01;

1.49 verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.50 vestigingsgrootte

de oppervlakte van een gebouw of een deel van een gebouw waar een zelfstandige vestiging van een (dienstverlenend) bedrijf, een detailhandelsbedrijf, een kantoor of een horecabedrijf gevestigd is;

1.51 volumineuze detailhandel

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichting;

1.52 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.53 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden);

Artikel 2 Wijze van meten

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 scheidingsmuren) 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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.7 horizontale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 verticale bouwdiepte

vanaf peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

2.9 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. consumentverzorgende dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. bedrijven;
- e. maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en religie;
- f. horeca I, III, IV en V;
- g. sport- en recreatieve voorzieningen;
- h. culturele voorzieningen;

met daarbij behorend:

- i. groenvoorzieningen;
- j. Verkeer, zoals geregeld in artikel 10 van de planregels;
- k. tuinen en erven;
- l. terrassen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. voor gebouwen geldt maximum bouwhoogte zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- c. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - 1. maximum bouwhoogte erf- en tuinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.2 sub b onder 2 voor entrees en aan- en uitbouwen tot een maximum bouwhoogte van 8 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid. 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalingen:

- a. zelfstandige m.e.r.-(beoordelings)plichtige functies, zoals bedoeld in het Besluit Milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan;
- b. maximale vloeroppervlakten en maximale vestigingsgrootten:

	max. vloeroppervlakte per vestiging	max. gezamenlijke vloeroppervlakte
horeca III en IV	800 m2	
horeca I	100 m2	
horeca I, III en IV		2650 m2
horeca V		1350 m2
kantoren/bedrijven		4000 m2
sport-/recreatieve voorzieningen		
culturele voorzieningen		
detailhandel	500 m2	
totaal niet-woonfuncties		10000 m2

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

Artikel 4 Wonen-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;

met daarbij behorende:

- c. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. overige bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende regels:

- a. gebouwen:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 - 1. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd;
 - 2. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 - 4. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen;
- d. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 4.2 onder a sub 1 en 2 voor het oprichten van bergingen waarvoor geldt:
 - 1. maximaal 1 berging per woning
 - 2. maximale oppervlakte: 6 m²;
 - 3. maximale bouwhoogte: 6 meter;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder a sub 1 met niet meer dan 1 meter.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 4.2 onder d voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden geldt dat zijn toegestaan: aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende dienstverlening, tot een maximum van 50% van het woningoppervlak en alleen in hoofdgebouwen;

Artikel 5 Wonen-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorende:

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

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt niet meer dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is geen bebouwing toegestaan tussen het peil en 5 meter hoogte, met dien verstande dat de hoogte van de onderdoorgang maximaal 6,5 meter mag bedragen en de breedte van de onderdoorgang minimaal 6 meter bedraagt en maximaal 7,20 meter;
- d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
- e. voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten geldt dat de geluidsbelasting de hoogst toelaatbare geluidsbelasting (hogere waarde), ingevolge het besluit Hogere waarde met inachtneming van de in dit besluit gestelde voorwaarde(n), niet overschrijdt.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd;

- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen, bedraagt maximaal 2 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- e. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 5.2.1 onder a voor het oprichten van bergingen waarvoor geldt:
 - 1. maximaal 1 berging per woning
 - 2. maximale oppervlakte: 6 m²;
 - 3. maximale bouwhoogte: 6 meter;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b met niet meer dan 1 meter;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder d en van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e, tot een maximum verticale bouwdiepte van NAP -0,4 meter, indien onderzoek aantoonst dat de grondwaterstanden niet te hoog worden opgestuwd;
- d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder e voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, dan wel wordt voldaan aan een vastgestelde hogere waarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. tot een gebruik dat in overeenstemming is met het bepaalde in lid 5.1 onder a wordt ook aangemerkt, aan-huis-gebonden-beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende dienstverlening tot een maximum van 50% van het woningoppervlak en alleen in hoofdgebouwen;
- b. de in lid 5.1 onder b, genoemde functie is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en tweede bouwlaag;
- c. met betrekking tot de gezamenlijke vloeroppervlakten en de vloeroppervlakten per vestiging van de in lid 5.1 onder b tot en met g genoemde functies gelden de volgende maxima:

	maximum gezamenlijk vloeroppervlak in m ²	maximum vloeroppervlak per vestiging in m ²
niet woonfuncties	11.675	
maatschappelijke voorzieningen	10.000	
horeca I, III en IV	175	
detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren	1.500	500

- d. in lid 5.1 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1, 2, of 3.1, met dien verstande dat functies uit milieuhindercategorie 3.1 alleen zijn toegestaan voor zover:
1. de betreffende functie op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 3. de activiteiten hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden;
 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur, vloer, of plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;
 5. functies voor wat betreft de index "G" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de index "P" niet hoger scoren dan 2;

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

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 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 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, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en luchtbehandelingsinstallaties.

7.2 Parkeren

- a. Parkeren ten behoeve van wonen dient op eigen terrein plaats te vinden. Hiervoor geldt een norm van 1,25 per woning.
- b. In afwijking van lid a mag het bezoekersparkeren ten behoeve van wonen in de openbare ruimte worden gerealiseerd;
- c. Parkeren ten behoeve van de overige functies dient op eigen terrein plaats te vinden. Er dienen voldoende plaatsen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden conform het vigerende parkeerbeleid;
- d. In afwijking van het bepaalde in lid a en c kan worden afgeweken van de eis tot parkeren op eigen terrein of kan een lagere parkeernorm wordt gehanteerd, mits:
 1. Aangetoond wordt dat in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien;
 2. Of onderbouwd wordt dat de parkeerbehoefte op andere wijze wordt opgevangen, indien blijkt dat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 Ondergronds bouwen

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

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m¹, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

7.3.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 7.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken 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;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Verbodsregels

8.1.1 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 als:

- a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- 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.

8.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 8.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.2 Toegelaten bedrijven

8.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

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

8.2.2 Afwijking

Het Dagelijks Bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 8.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie B valt maar in

vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.

8.2.3 Wijzigingsregel

Het bevoegd gezag is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 8.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie A of B, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, 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 ten hoogste:
 1. 5 meter te overschrijden 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;
 2. 3 meter te overschrijden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;

een en ander met dien verstande dat de aan te houden afstand tot de voorgevel ten minste gelijk is aan de overschrijding van de bouwhoogte in meters;
- d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 11.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1 met maximaal 10%

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

De bepaling in lid 11.1 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.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in lid 11.4, 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.

11.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

De bepaling in lid 11.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Vijfde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland'.

Bijlagen bij de regels

1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

