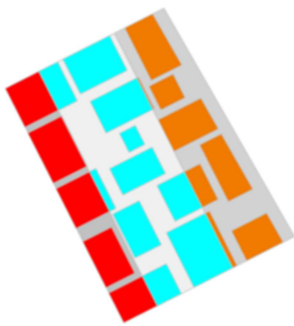


Bestemming	Verwerking in het uitwerkingsplan	Opmerking
Artikel 15. Gemengd 1-uit te werken 15.1. Bestemmingsomschrijving De voor Gemengd 1- uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. wonen; b. maatschappelijke dienstverlening; c. zakelijke dienstverlening; d. consumentverzorgende dienstverlening; e. kantoren; f. bedrijven ; g. horeca I, II, III, IV en V; h. detailhandel; i. bioscopen; j. wegen; k. groenvoorzieningen; met de daarbij behorende: l. bergingen en andere nevenruimten; m. tuinen; n. gebouwde parkeervoorzieningen; o. nuts- en overige voorzieningen.	Binnen het plangebied is gekozen voor meerdere bestemmingen. De wegen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer gekregen en groenvoorzieningen zijn middels een bestemming Groen – 1 opgenomen. Daarnaast hebben de woonblokken de bestemmingen Wonen en Tuin gekregen. Voor blok 6 is gekozen voor de bestemming Gemengd 2. Deze functies zijn allemaal toegestaan binnen de Gemengd 1 – uit te werken bestemming. Op grond van onderzoek is inmiddels duidelijk dat Centrumeiland géén plek is om een hotel te realiseren. Ook een zwembad is niet aan de orde.	
15.2. Bouwregels Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.		
15.3. Uitwerkingsregels <i>15.3.1. Algemeen</i> Burgemeester en wethouders moeten het plan, voorzover het betreft gronden als bedoeld in lid 1, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 (Algemene regels) van deze regels, uitwerken volgens de regels: a. ter plaatse van de aanduiding 'woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan' mogen geen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd; b. in afwijking van het bepaalde	a. Niet van toepassing op dit plan. d. Het plangebied wordt ingericht als 30 km/h gebied. Daarmee is er akoestisch gezien geen sprake meer van (potentiele) geluidsoverlast als gevolg van wegverkeerslawaaï. Inrichting als 30 km/h gebied wordt dan ook gezien als een effectief gelijkwaardige methode, waardoor het niet langer noodzakelijk is geluiddempend asfalt neer te leggen.	

onder sub a kunnen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen met een geluidsbelasting hoger dan 58 dB, op of dichterbij de grens van het bestemmingsvlak geprojecteerd worden, mits bij uitwerking een dove gevel voorgeschreven wordt; c. in afwijking van het bepaalde onder sub a kunnen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen op of dichterbij de grens van het bestemmingsvlak geprojecteerd worden, mits bij uitwerking door middel van nader akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse de geluidsbelasting niet hoger is dan 58 dB, zodat de vastgestelde hogere waarde in acht genomen wordt; d. de wegen dienen uitgevoerd te worden in geluidsreducerend asfalt, dat wil zeggen asfalt met een geluidsdempende werking van minimaal 2,5 dB ten opzichte van dicht asfalt, of er dient gebruik te worden gemaakt van een effectief gelijkwaardige methode;														
e. maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage: zoals op de plankaart	e. In het uitwerkingsplan wordt niet gewerkt met bebouwpercentages, maar met bouwblokken (bouwvlakken). Hoofdgebouwen worden binnen deze bouwblokken gerealiseerd. Voor Centrumeiland geldt een voor de uitwerking maximale bouwhoogte van 25m. In dit uitwerkingsplan is gekozen voor verschillende bouwhoogtes. Er wordt voldaan aan de bebouwingspercentages en maximale bouwhoogtes zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan	Toets bebouwingspercentages:  <table border="1" data-bbox="1013 1736 1396 1921"> <thead> <tr> <th>Zone</th><th>Max % BP</th><th>Reel %</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rood</td><td>85%</td><td>84,7%</td></tr> <tr> <td>Blauw</td><td>70%</td><td>59,1%</td></tr> <tr> <td>Oranje</td><td>80%</td><td>51,2%</td></tr> </tbody> </table>	Zone	Max % BP	Reel %	Rood	85%	84,7%	Blauw	70%	59,1%	Oranje	80%	51,2%
Zone	Max % BP	Reel %												
Rood	85%	84,7%												
Blauw	70%	59,1%												
Oranje	80%	51,2%												

f. in afwijking van het onder sub e bepaalde, zijn stedenbouwkundige accenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 36 meter, waarbij de gezamenlijke toename van de betrokken bruto vloeroppervlakte niet meer dan 30.000 m ² mag bedragen, met inachtneming van de maxima per bestemming als onder sub g bepaald;	e. niet van toepassing op dit plan.	
g. maximum aantal woningen en maximum aantal m ² bruto vloeroppervlakte per bestemming zoals aangegeven in de onderstaande tabel:		
<i>woningen 1.500</i>	In dit uitwerkingsplan wordt voorzien in de bouw van maximaal 180 woningen	
<i>maatschappelijke dienstverlening en bioscopen totaal 50.000 m² bvo</i>	Het uitwerkingsplan staat maximaal XX m ² aan maatschappelijke voorzieningen toe. Er wordt voldaan aan de uitwerkingsregels.	
<i>kantoren, consumentverzorgende - en zakelijke dienstverlening totaal 50.000 m² bvo</i>	Niet van toepassing.	
<i>bedrijven 15.000 m² bvo</i>	Niet van toepassing.	
<i>bedrijven, kantoren, consumentverzorgende - en zakelijke dienstverlening totaal 55.000 m² bvo</i>	Niet van toepassing.	
<i>horeca I, II, III, IV en V totaal 14.500 m² bvo</i>	Niet van toepassing.	
<i>detailhandel totaal 20.000 m² bvo</i>	Niet van toepassing.	
<i>gebouwde openbare parkeervoorzieningen 35.000 m² bvo</i>	Er wordt in dit uitwerkingsplan geen gebouwde openbare parkeervoorziening gerealiseerd.	
15.3.2. Bouwverbod Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid	Met de vaststelling van dit uitwerkingsplan is dit bouwverbod niet van meer toepassing.	

15.3.3		
15.3.3. Afwijkingen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.3.2 teneinde bouwvergunning te verlenen, mits het bouwplan past in een concept-uitwerkingsplan.	Zo nodig kunnen bouwplannen die passen in het (voor)ontwerp van dit uitwerkingsplan vooruitlopend op de vaststelling van dit uitwerkingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor binnenplanse afwijking worden vergund.	

27.2. Algemene Bouwregels		
De in dit plan begrepen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen: a. er mag alleen gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen in de buitenzijde van bouwwerken; b. binnen het plangebied wordt niet dieper gebouwd dan 1,00 meter -N.A.P., behoudens ondergrondse infrastructuur; c. er wordt een minimale ontwatering oftewel grondwaterdiepte van 0,5 meter aangehouden bij kruipruimteloos bouwen en doorlatende kadeconstructies.	Deze regeling is van toepassing op alle bouwwerken die op grond van het bestemmingsplan IJburg 2 worden gebouwd. Dit geldt dus ook voor de bouwwerken die op grond van het uitwerkingsplan worden gebouwd. Er zijn op dit moment geen initiatieven bekend die niet voldoen aan de gestelde eisen. Hoewel niet strikt noodzakelijk worden deze regels, ten behoeve van de raadpleegbaarheid, overgenomen in het uitwerkingsplan.	

Artikel 28. Algemene gebruiksregels		
<u>28.1. Algemeen gebruiksverbod</u> Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van: 1. woonboten; 2. ligplaatsen voor vaartuigen in de bestemmingen 'Water 1, 3 en 4'; 3. aan- en afmeren rondom de eilanden, uitgezonderd aan- en afmeren ter plaatse van de aanduidingen 'strand 1' en	De uit te werken bestemming grenst niet aan water, deze regeling heeft geen toepassing op het uitwerkingsplan	

'aan- en afmeren toegestaan'.		
28.2. Verboden gebruik Onder verboden gebruik van de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bebouwing, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden ten dienste van het realiseren van de eilanden, voordat: a. de mosselbanken zoals bedoeld in de bestemming Water-4, naar rato van de door de verwezenlijking van de eilanden bedolven mosselen, zijn gerealiseerd, dat wil zeggen dat per ha land 0,6 ha mosselbank dient te worden gerealiseerd; b. de gronden met de aanduiding 'oostkoppen eilanden' droog zijn aangelegd, of door gebruik te maken van effectief gelijkwaardige technieken; c. ter voorkoming van slibverspreiding een ringdijk van slibarm zand is gerealiseerd en/of gewerkt wordt met slibschermen of effectief gelijkwaardige technieken; d. het proceswater dat bij het opspuiten van slibrijk zand boven water vrijkomt door slibbezinkingsvelden wordt geleid voordat het op het IJmeer wordt geloosd.	a. Voorafgaand aan het opspuiten van Centrumeiland is 28 hectare mosselbanken aangelegd ter hoogte van IJburg 1. Hiermee is voldaan aan de compensatieplicht. b. N.v.t c. en d.: voor zover noodzakelijk is bij het opspuiten van Centrumeiland rekening gehouden met de bescherming van de mosselbanken. Monitoring van de mosselbanken heeft laten zien dat er geen negatieve invloed is geweest op de mosselbanken.	
28.3. Algemene gebruiksregels De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen: a. 93% van de neerslag op het Strandeiland, Buiteneiland en Centrumeiland dient op deze eilanden geborgen of geïnfiltreerd te worden; b. de infiltratie op het Middeneiland bedraagt 70% en op dit eiland dient het totale	a. In het uitwerkingsplan is een infiltratieregeling opgenomen waardoor aan deze bepaling wordt voldaan. b. N.v.t.	

minimale oppervlak van intern oppervlaktewater 10,7 ha te bedragen;		
c. lichthinder voor vanwege de Speciale beschermingszone rustende of fouragerende beschermde vogels, veroorzaakt door lichtbundels van voertuigen dient te worden voorkomen door de realisatie van waterkeringen, zoals vastgelegd in dwarsprofiel 1 in bijlage 1 bij deze regels en waar dit niet mogelijk of afdoende is, door realisatie van afschermende objecten, bouwwerken, of vegetatie, danwel door gebruik te maken van effectief gelijkwaardige methoden;	Deze regeling is niet van toepassing op Centrumeiland.	
d. hoofdwegen, dat wil zeggen de 50 km/uur wegen, dienen uitgevoerd te worden in geluidsreducerend asfalt, dat wil zeggen asfalt met een geluidsdempende werking van minimaal 2,5 dB ten opzichte van dicht asfalt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'extra geluidreducerend asfalt' de geluidsdempende werking van het asfalt minimaal 3,5 dB ten opzichte van dicht asfalt dient te bedragen;	Binnen de plangrenzen van het uitwerkingsplan worden zijn géén hoofdwegen aanwezig, deze bepaling is niet van toepassing op Centrumeiland.	
e. voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies dienstverlening, kantoren, bedrijven, horeca, detailhandel en sport, mag dit slechts voor functies die in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen onder categorie 1, 2 of 3.1, met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlakte voor bedrijven 500 m2 per vestiging	In het uitwerkingplan worden geen zwaardere functies toegestaan zodat aan dit vereiste wordt voldaan. Hoewel niet noodzakelijk wordt deze regeling , ten behoeve van de leesbaarheid, wel overgenomen in het uitwerkingsplan.	

bedraagt; f. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover: 1. de betreffende functie op grond van 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 of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie. g. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder e voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die: 1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën; 2. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.		

	Verwerking in het uitwerkingsplan	Opmerking
Artikel 31. Algemene uitwerkingsregels De wijze waarop de in hoofdstuk 2 toegekende bestemmingen worden		

uitgewerkt wordt als volgt omschreven: a. Kantoren en bedrijven worden met name in de nabijheid van het openbaar vervoer, en voor wat betreft bedrijven, tevens in de nabijheid van de ontsluitingswegen gesitueerd; b. Maximum totaal aantal woningen dat gerealiseerd mag worden binnen het bestemmingsplangebied: 9.200; c. Per jaar mag voor niet meer dan het in onderstaande tabel aangegeven aantal woningen bouwvergunning worden verleend: <i>2012/2013: 500</i> <i>2014: 1000</i> <i>2015: 1000</i> <i>2016: 1000</i> <i>2017: 1000</i> <i>2018: 1000</i> <i>2019: 3700</i> <i>Max. tot. 9200</i> d. Er mag niet voor meer dan 4.600 woningen bouwvergunning worden verleend, voordat de IJtram in gebruik is genomen binnen het plangebied;	a. De voorzieningen op centrumeiland worden voornamelijk geprojecteerd aan de noordwestzijde. Aan deze kant is de hoofdontsluiting van IJburg 2 gesitueerd alsmede de tramlijn. b. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. c. Er wordt rekening gehouden met het verlenen van circa 300 omgevingsvergunningen per jaar, zodat wordt voldaan aan deze eis. d. Aan deze voorwaarde wordt voldaan nu het niet mogelijk is om meer dan 180 woningen te vergunnen.	
e. Maximaal gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat minimaal 0,4 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd en de overige parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd; f. Maximaal 1,0 parkeerplaats per 35 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel; g. Maximaal 1,0 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlakte bedrijven en kantoren;	Deze regel is komen te vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan eerste partiele herziening Centrumeiland. Voor de nieuwe regels ten aanzien van parkeren, zie tabel "Aanpassingen eerste partiele herziening" in dit document.	
h. Recreatieve of toeristische voorzieningen die zelfstandig m.e.r.- (beoordelings)plichting zijn, zoals bedoeld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994, zijn niet toegestaan;	In het uitwerkingsplan worden deze voorzieningen niet mogelijk gemaakt	
i. Woningen waarvoor een hogere waarde vanwege	Uit het akoestisch onderzoek is	

geluidhinder is vastgesteld dienen een afschermende werking te hebben voor achterliggende woningen; j. Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die een afschermende functie in akoestische zin vervullen dienen zodanig gedimensioneerd en aaneengesloten geprojecteerd te worden dat deze afschermende werking verzekerd is; k. Verlening van bouwvergunning voor woningen en andere geluidsgevoelige functies die afgeschermd worden door de onder j. genoemde woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is niet toegestaan voordat de afschermende bebouwing is gerealiseerd; l. Woningen waarvoor een hogere waarde vanwege geluidhinder is vastgesteld dienen, waar mogelijk, ook te beschikken over een geluidluwe gevel; m. Woningen waarvoor een dove gevel wordt toegepast dienen ook te beschikken over een geluidluwe gevel; n. Voor de bepaling van het geluidsniveau in woningen en de daarbij te bepalen geluidsisolatie waarde van de gevels wordt gebruik gemaakt van de gecumuleerde gevelbelastingen vanwege wegverkeers- en spoorweglawaaï (tram); o. De wegen, tenzij anders is aangegeven in de specifieke uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming, dienen aangelegd te worden als 30 km/u wegen;	gebleken dat het niet noodzakelijk is dat woningen waarvoor een hogere waarde is verleend, een afschermende werking hebben. Hierdoor zijn sub j en k niet van toepassing. Sub l is niet van toepassing op dit uitwerkingsplan. Sub m is niet van toepassing op dit uitwerkingsplan. Aan sub n en o wordt voldaan.	
p. De voorzieningen dienen voornamelijk gericht te zijn op IJburg eerste en tweede fase, onder andere tot uitdrukking komend in de maximale oppervlakte per vestiging of instelling; q. Voor de uit te werken bestemmingen zoals	p. De beoogde voorzieningen zijn gericht op IJburg 1 en 2. Per type voorziening is een maximaal vloeroppervlak in het uitwerkingsplan opgenomen. q. De tabel ziet niet op de bestemming 'Gemengd uit te	

aangegeven in de onderstaande tabel dienen, in aanvulling op de maxima voor het aantal woningen en het aantal m ² bruto vloeroppervlakte per uit te werken bestemming, de volgende cumulatieve maxima in acht te worden genomen:	werken- 1'.	
woningen totaal binnen de bestemmingen Wonen 2 en 3- uit te werken 1.500	n.v.t.	
woningen totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3- uit te werken en Gemengd 3 en 4- uit te werken 5.000	n.v.t.	
woningen totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 6- uit te werken 6.200	n.v.t.	
maatschappelijke dienstverlening totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 50.000 m ² bvo	n.v.t.	
kantoren en zakelijke dienstverlening totaal binnen de bestemmingen Wonen 2 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 25.000 m ² bvo	n.v.t.	
bedrijven totaal binnen de bestemmingen Wonen 2 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 25.000 m ² bvo	n.v.t.	
horeca I, III IV en V totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 5.000 m ² bvo	n.v.t.	
detailhandel totaal binnen de bestemmingen Wonen 1 en 2- uit te werken en Gemengd 3 en 5- uit te werken 4.000 m ² bvo	n.v.t.	
r. Voor de uit te werken bestemmingen zoals aangegeven in de onderstaande	n.v.t.	

tabel dient voor de bestemming sport het volgende cumulatieve maximum in acht te worden genomen:		
<i>sport totaal binnen de bestemmingen Wonen 1 en 3- uit te werken en Gemengd 6- uit te werken 6 ha</i>	n.v.t.	
s. Er dient rekening gehouden te worden met eventuele toekomstige peilstijgingen in het IJmeer in verband met de klimaatsverandering, door het opnemen van ruimtelijke reserveringen hiervoor, danwel door gelijkwaardige maatregelen op te nemen;	De peilstijging in het IJsselmeer bedraagt maximaal 0,26m in 2100. Het maaiveld ligt hoger. De kruinhoogte van de waterkering wordt ontworpen indachtig de peilstijging. Aan deze eis wordt voldaan.	
t. Woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis tot een maximum van 50 % van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende woning;	Deze bepaling is overgenomen in het uitwerkingsplan.	
u. Tot uitwerking wordt pas overgegaan indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, voldoende is verzekerd dat de oostelijke ontsluitingsweg IJburg zal worden gerealiseerd; v. Er dient tenminste één zichtlijn vanaf de noordrand van het Middeneiland op het Vuurtoreneiland bij Durgerdam behouden te blijven.	u. De oostelijke ontsluiting is gerealiseerd. v. Deze regeling is niet van toepassing op Centrumeiland.	

Aanpassingen uit eerste partiele herziening Centrumeiland

Bestemming/onderwerp	Verwerking in het uitwerkingsplan	Opmerking
Parkeren		
Regel bestemmingsplan herziening hier opnemen.	Deze regel is overgenomen in het uitwerkingsplan.	Door het invoegen van deze regel wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid én aan het amendement Ernsting dat bepaald dat in de openbare ruimte op Centrumeiland (lees: de gronden binnen de oorspronkelijke bestemming Gemengd – Uit te werken 1) maximaal 50 parkeerplaatsen

		gerealiseerd mogen worden.
Ondergronds bouwen		
Regels ondergronds bouwen hier opnemen.	Deze regel is overgenomen in het uitwerkingsplan.	
Dakopbouwen		
De regeling om binnenplans een dakopbouw tot 5 meter te realiseren is door de komst van deze herziening geschrapt.	Deze regeling is ook in dit uitwerkingsplan niet meer opgenomen.	Deze regeling was stedenbouwkundig gezien ongewenst en is derhalve geschrapt.
Constructie voor het overbruggen van terreinhoogteverschil		
Regels voor constructie overbruggen terreinhoogteverschil hier opnemen.	Deze regel is overgenomen in het uitwerkingsplan.	