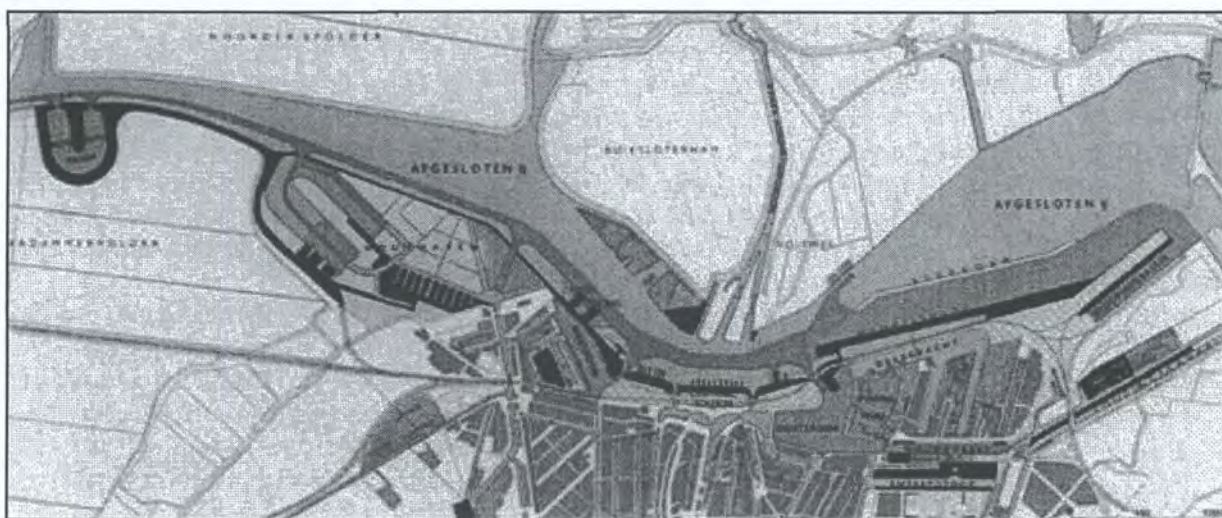


BESTEMMINGSPLAN BORNEO, SPORENBURG EN RIETLANDEN



Inhoud bestemmingsplan

Onderdeel I: plankaart (los bijgevoegd)

Onderdeel II: voorschriften en
bijzondere bepalingen

Toelichting

Bijlagen

In opdracht van stadsdeel Zeeburg vervaardigd door:

Van Riezen Partners
binnen voor planning | ontwikkeling in



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zeeburg

BESTEMMINGSPLAN BORNEO, SPORENBURG EN RIETLANDEN

Goedgekeurd bij besluit van heden nr. 07-51397
Haarlem, 8 SEP. 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

Onderdeel II:

Voorschriften en bijzondere bepalingen

Wooijmaijers
voorzitter

provinciesecretaris
Alcamprok

met uitzondering van artikel 6 lid 1 onder h.

Bestemmingsplan ten behoeve van vaststelling, 23 januari 2007

Inhoudsopgave**A. Algemene bepalingen**

Artikel 1.	Begripsbepalingen	pagina 1
Artikel 2.	Wijze van meten	7

B. Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3	Woningen (W)	8
Artikel 4	Woningen en centrumvoorzieningen (W+C)	12
Artikel 5	Woningen en maatschappelijke voorzieningen (W+Mx)	14
Artikel 6	Centrumvoorzieningen (C)	15
Artikel 7	Maatschappelijke voorzieningen (Mx)	17
Artikel 8	Nutsvoorzieningen (Mn)	18
Artikel 9	Hotel (Bh)	19
Artikel 10	Kantoren (Bk)	20
Artikel 11	Tuinen (T)	21
Artikel 12	Verkeersareaal (Va)	22
Artikel 13	Spoorweg en spoorweginrichtingen (Vrs)	23
Artikel 14	Groenvoorzieningen (G)	24
Artikel 15	Openbare ruimte (Vo)	25
Artikel 16	Waterweg/Gracht (Vw)	26

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen

Artikel 17	Algemene gebruiksbepalingen	30
Artikel 18	Toegelaten bedrijven	30
Artikel 19	Toegelaten overschrijdingen	31
Artikel 20	Algemene vrijstellingen	31
Artikel 21	Overgangsbepalingen	31
Artikel 22	Strafbepaling	32
Artikel 23	Titel	32

D. Staat van inrichtingen

A. Algemene bepalingen**Artikel 1. Begripsbepalingen**

In dit plan wordt verstaan onder:

1. het plan: het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden" van het stadsdeel Zeeburg in de gemeente Amsterdam;
2. de plankaart: de plankaart van het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden", genummerd ZB-RO-BSR2006, zijnde onderdeel I;
3. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
4. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
5. peil:
 - a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
6. bouwhoogte: de hoogte van de bebouwing exclusief lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;
7. goothoogte: de goothoogte van bouwwerken wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en hellend dakvlak, zijnde een kap;
8. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
9. bouwwerk: elke constructie van enige omvang welke hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
10. gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
11. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
12. bouwvlak: een op de plankaart aangegeven, door bouw- en/of bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarin een maximum bouwhoogte is aangegeven;
13. bouwgrens: een op de plankaart aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

14. **bouwhoogtescheidingslijn:** een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende bouw- en/of goothoogten zijn toegelaten;
15. **bebouwingspercentage:** een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat mag worden bebouwd, tenzij anders in de voorschriften is bepaald, waarbij de kelders en souterrains niet mee worden gerekend;
16. **functiescheidingslijn:** een op de plankaart aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan;
17. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen;
18. **aan- of uitbouw:** direct aan de gevel van de hoofdbebouwing gebouwde bouwlaag, waarvan de maximum bouwhoogte gelijk is aan de eerste bouwlaag van de hoofdbebouwing, tenzij in de voorschriften anders bepaald;
19. **bijzondere bouwlaag:** kelders, souterrains, kappen;
20. **kelder:** een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het peil is gelegen;
21. **souterrain:** een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2,0 meter boven het peil is gelegen;
22. **kap:** een bijzondere bouwlaag die geheel of gedeeltelijk door een dakconstructie is omgeven welke uit tenminste twee elkaar snijdende, hellende vlakken bestaat;
23. **daktoegang:** een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen;
24. **dakkamer:** een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen en/of waarin één of meerdere verblijfsruimten worden ondergebracht;
25. **dakterras:** een dak of gedeelte daarvan dat wordt gebruikt als terras ten behoeve van de onderliggende woning(en);
26. **woning:** een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

27. huisgebonden beroepen: dienstverlenende beroepen, bedrijven zoals bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften en medische dan wel paramedische praktijken die in een woning of woonboot worden uitgeoefend die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie en waarbij maximaal 50% van de oppervlakte van de woning of woonboot voor het huisgebonden beroep wordt gebruikt;
28. centrumvoorzieningen: bedrijven, kantoren, dienstverlening, kantoren met baliefunctie of maatschappelijke voorzieningen;
29. bedrijf: bedrijven zoals bedoeld in artikel 18 van deze voorschriften;
30. kantoor: gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden;
31. dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, advies- en ingenieursbureaus, bankfilialen, reisbureaus, wasserettes, kappers en schoonheidssalons, een en ander met uitzondering van telefoneerinrichtingen;
32. horeca I: lunchrooms, tearooms, ijssalons, koffie- en theehuizen;
33. horeca II: restaurants;
34. horeca III: café-restaurants;
35. horeca IV: bars en (nacht)café's;
36. horeca V: fastfood (automatieken, snackbars, loketverkoop en fastfoodrestaurants);
37. horeca VI: dancings, discotheken en sociëteiten;
38. hotel: een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;
39. kantoor met baliefunctie: kantoren waarbij ten minste 50% van het vloeroppervlak bestaat uit voor consumenten toegankelijke ruimten;
40. maatschappelijke voorzieningen: overheids-, medische, onderwijs-, sociaal-culturele, sport, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen;

41. geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen: geluidsgevoelige maatschappelijke voorzieningen als bedoeld in de Wet Geluidhinder en Besluit Grenswaarden binnen zones langs wegen, zijnde:
- a. basisscholen met uitzondering van gymnastieklokalen;
 - b. scholen voor voortgezet onderwijs als bedoeld in deel I van de Wet op het voortgezet onderwijs met uitzondering van gymnastieklokalen;
 - c. instellingen voor hoger beroepsonderwijs met uitzondering van gymnastieklokalen;
 - d. algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen;
 - e. andere gezondheidsgebouwen dan bedoeld onder d;
42. recreatieve voorzieningen: voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding waaronder culturele voorzieningen zoals een dansschool, filmhuis en bioscoop, één en ander met uitzondering van seksinrichtingen;
43. detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan degenen die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
44. nutsvoorzieningen: gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water, elektra, telematische diensten, voorzieningen ten behoeve van openbaar vervoer en vergelijkbare doeleinden;
45. waterstaatsdoeleinden: voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;
46. tramvoorzieningen: tramrails, bovenleidingen, tramtunnels met bijbehorende nevenruimten, tramhaltes inclusief bijbehorende perrons, (rol)trappen, liftzuilen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;
47. spoorwegvoorzieningen: rails, taluds, bovenleidingen, seinpalen, geluidsschermen, transformatorgebouwen en vergelijkbare gebouwen en/of bouwwerken ten dienste van het gebruik ten behoeve van het railvervoer;
48. woonboot: een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf;
49. woonschip: een woonboot die aan de romp en de opbouw herkenbaar is als een schip;
50. overige woonboot: overige woonboten, niet zijnde woonschepen;

51. bijboot: een vaartuig dat behoort bij een woonboot en hoofdzakelijk bestemd of geschikt is voor het kunnen bereiken van de woonboot;
52. bedrijfsvaartuig: een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoe ook genaamd en van welke aard ook, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als, of is bestemd tot, opslagruimte en/of voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep;
53. passagiersvaartuig: een bedrijfsvaartuig, dat hoofdzakelijk gebruikt of bestemd is voor:
a. bedrijfsmatig vervoer van personen;
b. varende recreatie, waarbij het vaartuig beschikbaar wordt gesteld aan derden;
54. pleziervaartuig: een vaartuig, uitsluitend gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;
55. stationerend vaartuig: - een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enige andere categorie behoort;
- een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig;
56. dienstwoonschip: een woonschip bij een gebouw of bij een terrein of water, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming en/of het gebruik van het gebouw of het terrein of water, noodzakelijk is;
57. horecaschip: een vaartuig dat aan romp en opbouw herkenbaar is als schip en dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd voor de uitoefening van horeca, niet zijnde hotelboten;
58. afmeervoorzieningen: al dan niet gebouwde voorzieningen, met uitzondering van steigers, ten behoeve van het afmeren van boten en vaartuigen zoals bedoeld onder sub 48 tot en met 57 van dit lid;
59. toegangsvoorzieningen: al dan niet gebouwde voorzieningen, met uitzondering van steigers, ten behoeve van de toegang tot boten en vaartuigen zoals bedoeld onder sub 48 tot en met 57 van dit lid;
60. ligplaats: de ruimte welke door een boot en/of vaartuig zoals bedoeld onder sub 48 tot en met 57 van dit lid, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, kan worden ingenomen;
61. seksinrichting: een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfs- of beroepsmatige handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel;
62. prostitutiebedrijf: een bedrijf waar prostitutie het hoofdbestanddeel van de activiteiten vormt;

63. 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;
64. telefoneerinrichting: een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de voornaamste activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen en het toegang bieden tot het internet;
65. geldwisselkantoor: een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;
66. dagelijks bestuur: het dagelijks bestuur van stadsdeel Zeeburg.

Artikel 2. Wijze van meten

1. De begrenzing van de onderscheiden bestemmingen, voor zover niet op de plankaart in maten vastgelegd, wordt vastgesteld door middel van meting op de plankaart met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.
2. De bouwhoogte van bouwwerken wordt gemeten in meters vanaf het peil als bedoeld in artikel 1 van deze voorschriften tot aan het hoogste punt van het betrokken bouwwerk, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
3. In geval van een op de plankaart aangegeven oplopende bouwhoogte geldt dat de bouwhoogte tussen de op de plankaart aangegeven maximale bouwhoogten gezien vanaf de laagste van de twee bouwhoogten onder een hoek van maximaal 30 graden mag oplopen.
4. Het bruto vloeroppervlak wordt gemeten als de som van het product van de afstand tussen de gevelvlakken en de afstand hart op hart van de bouwmuren per bouwlaag, niet inbegrepen balkons, loggia's, erkers en galerijen.
5. Het bebouwingspercentage wordt bepaald door projectie van de bebouwing in het bestemmingsvlak, tenzij anders in de voorschriften is bepaald, de kelders en souterrains niet mee te rekenen.
6. Ten aanzien van woonboten dient als volgt te worden gemeten:
 - a. de lengte van een woonboot wordt gemeten op de plaats waar de boot het langst is, ondergeschikte buiten de romp uitstekende delen zoals rondhouten en roerbladen niet meegerekend;
 - b. de breedte van een woonboot wordt gemeten op de plaats waar de romp het breedst is;
 - c. de hoogte van een woonboot wordt gemeten vanaf de waterlijn. Masten, schoorstenen en antennes worden niet meegerekend;
 - d. de oppervlakte van een woonboot wordt bepaald als het product van de lengte en de breedte van de betreffende woonboot.
7. Voor zover in deze voorschriften straatnamen en huisnummers worden vermeld, gelden de straatnamen en huisnummers zoals aangegeven op de plankaart, zoals bedoeld in artikel 1 lid 2 van deze voorschriften.

B. Voorschriften m.b.t. de afzonderlijke bestemmingen**Artikel 3. Woningen (W)**

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Woningen" (W), zijn aangewezen voor:
 - a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en huisgebonden beroepen;
 - b. ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag;alsmede:
 - c. tevens voor centrumvoorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in uitsluitend de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "centrumvoorzieningen toegestaan";
 - d. tevens voor centrumvoorzieningen in uitsluitend de eerste en tweede bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "centrumvoorzieningen in twee lagen toegestaan";
 - e. tevens voor centrumvoorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen, in alle bouwlagen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "centrumvoorzieningen in alle bouwlagen toegestaan";
 - f. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II, III of IV in uitsluitend de eerste bouwlaag met een oppervlakte van maximaal 200 m², daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca IV als hoogste categorie toegestaan";
 - g. tevens voor detailhandel in de eerste bouwlaag, daar waar dat nader op de plankaart is aangeduid met "detailhandel toegestaan";
 - h. tevens voor openbare ruimte, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang";
 - i. tevens voor een ondergronds wegtracé annex tramtunnel met bijbehorende nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ondergronds wegtracé annex tramtunnel";
 - j. voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, doch kelders en souterrains tevens daarbuiten.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100 %;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.
4. Ten aanzien van de in lid 1 onder c toegestane centrumvoorzieningen geldt voor het bestemmingsvlak aan het Rietlandterras een maximum oppervlakte van 100 m² per vestiging.

5. Voor de bebouwing die wegens de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen behouden" mede is bestemd voor gebouwde of ongebouwde parkeervoorzieningen, geldt dat per woning een eenmaal gerealiseerde al dan niet gebouwde parkeerplaats niet mag worden omgezet naar een gedeelte van de woning dat niet geschikt is als parkeerruimte.
6. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang", mag tot aan de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.
7. Dakterrassen, daktoegangen en dakkamers zijn slechts toegestaan daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "dakterras/daktoegang/dakkamer toegestaan", met dien verstande dat:
 - a. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van daktoegangen en/of dakkamers met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 - b. de daktoegang of dakkamer zoals bedoeld onder a uitsluitend mag worden gebouwd indien een afstand tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte alsmede de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten wordt aangehouden die gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder a bedoelde overschrijding;
 - c. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van hekwerken van dakterrassen met maximaal 1,10 meter mag worden overschreden indien een afstand tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte alsmede de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten wordt aangehouden die gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van het hekwerk;
 - d. na de realisatie van de daktoegang of dakkamer over de gehele diepte van de woning minimaal 1 aaneengesloten meter van de breedte van het dakvlak van de woning waarop de daktoegang of dakkamer wordt gebouwd onbebouwd blijft.
8. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder b is het toegestaan tevens gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren:
 - a. in de 2^e en 3^e bouwlaag op de adressen Fortuynplein 1 t/m 101 en 8 t/m 102;
 - b. in de 3^e, 4^e en 5^e bouwlaag in het bestemmingsvlak direct ten westen van Ertskade 105, met dien verstande dat inritten of toegangen tot de gebouwde parkeervoorzieningen ook zijn toegestaan in de 2^e bouwlaag.
9. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder c is het toegestaan om in het bestemmingsvlak direct ten westen van Ertskade 105:
 - a. tevens centrumvoorzieningen te realiseren in de 2^e bouwlaag;
 - b. tevens geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen te realiseren in de 1^e en 2^e bouwlaag;
 - c. horeca I, II of III te realiseren in uitsluitend de 2^e bouwlaag.
10. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder b mag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "extra bouwhoogte toegestaan" de bouwhoogte op 50% van het nader aangeduide deel van het bestemmingsvlak worden vergroot tot maximaal 12,50 meter.
11. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder b mag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "4e bouwlaag toegestaan" de maximale bouwhoogte worden overschreden tot maximaal 12,50 meter.

12. In afwijking van het bepaalde in lid 7 zijn op de derde bouwlaag van de woningen met adres Van Aalststraat 102, Van Aalststraat 81 en Hudigstraat 78 dakterrassen en daktoegangen toegestaan, met dien verstande dat:
- de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van daktoegangen met maximaal 1 meter wordt overschreden;
 - de daktoegangen een maximum oppervlakte hebben van in totaal 10 m² per woning;
 - de daktoegang over maximaal 60% van de breedte van de woning wordt gebouwd;
 - de afstand van de daktoegangen tot aan de voorgevel gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de daktoegang;
 - het dakterras wordt gerealiseerd op minimaal 1 meter vanaf de voorgevel.
13. In afwijking van het bepaalde in lid 7, maar met inachtneming van het bepaalde in lid 7 sub c, mag een dakterras worden gerealiseerd op een groter deel van het dak dan op de plankaart is aangegeven, op voorwaarde dat:
- op de betreffende woning op grond van lid 7 een dakterras, daktoegang of dakkamer is toegestaan;
 - het dakterras wordt gesitueerd op minimaal 1 meter afstand vanaf de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte;
 - het dakterras niet leidt tot extra inkijk in de binnen hetzelfde bestemmingsvlak gelegen direct tegenoverliggende woningen;
 - het dakterras wordt gerealiseerd op minimaal 2 meter van de dakrand welke direct grenst aan lager gelegen privé buitenruimten van aangrenzende woningen.
14. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b met dien verstande dat dakterrassen, daktoegangen en dakkamers mogen worden gerealiseerd op andere plaatsen dan conform lid 7 op de plankaart aangegeven met dien verstande dat:
- de maximale toegestane bouwhoogte op het betreffende deel van het bestemmingsvlak 9,5 of 11 meter bedraagt;
 - op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan de bebouwing op het betreffende deel van het bestemmingsvlak uit maximaal 2 bouwlagen bestaat;
 - er sprake is van het realiseren van een dakterras, daktoegang of een dakkamer op een, na het moment als bedoeld onder b gerealiseerde, 3^e bouwlaag;
 - de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid a ten behoeve van daktoegangen en/of dakkamers met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 - de daktoegang of dakkamer uitsluitend mag worden gebouwd indien:
 - de afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 1 meter;
 - de afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 2 meter;
 - na de realisatie van de daktoegang of dakkamer over de gehele diepte van de woning minimaal 1 aaneengesloten meter van de breedte van het dakvlak van de woning waarop de daktoegang of dakkamer wordt gebouwd onbebouwd blijft;
 - het dakterras wordt gesitueerd op minimaal 1 meter afstand vanaf de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte en op

- minimaal 2 meter vanaf de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten;
- g. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van hekwerken van dakterrassen met maximaal 1,10 meter mag worden overschreden indien een afstand tot aan de voor-, achter-, of zijgevel wordt aangehouden die gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van het hekwerk;
- h. het nieuwe dakterras, de daktoegang of de dakkamer niet leidt tot inkijk in de bestaande aangrenzende woonbebouwing ten tijde van de aanvraag.

Artikel 4. Woningen en centrumvoorzieningen (W+C)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Woningen en centrumvoorzieningen" (W+C), zijn aangewezen voor:
 - a. wat betreft de eerste bouwlaag voor centrumvoorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
 - b. wat betreft de overige bouwlagen voor woningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag;alsmede:
 - d. tevens voor detailhandel in de eerste bouwlaag daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "winkelcentrum";
 - e. tevens voor maximaal één vestiging horeca I of II in uitsluitend de eerste bouwlaag daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca II als hoogste categorie toegestaan";
 - f. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II of III in uitsluitend de eerste bouwlaag daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca III als hoogste categorie toegestaan";
 - g. tevens voor verkeersareaal, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang";
 - h. voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, openbare ruimte, verkeersareaal, water en groenvoorzieningen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, doch kelders, souterrains en in- en uitritten naar gebouwde parkeervoorzieningen tevens daarbuiten.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.
4. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang", mag tot aan de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder a zijn tevens woningen toegestaan in de eerste bouwlaag van de gebouwen met de adressen Van Eesterenlaan 38, 44, 46 en 48, Baron G.A. Tindalplein 1-91 en Baron G.A. Tindalstraat 144-246.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder c is het op het bestemmingsvlak met adres Fortuynplein 2 t/m 6 toegestaan tevens gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren in de 2^e en 3^e bouwlaag.
7. In afwijking van het bepaalde in lid 3 onder b mag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "4^e bouwlaag toegestaan", de maximale bouwhoogte worden overschreden tot maximaal 12,50 meter.

8. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3 onder b met dien verstande dat dakterrassen, daktoegangen en dakkamers mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
- a. de maximale toegestane bouwhoogte op het betreffende deel van het bestemmingsvlak 9,5 of 11 meter bedraagt;
 - b. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan de bebouwing op het betreffende deel van het bestemmingsvlak uit maximaal 2 bouwlagen bestaat;
 - c. er sprake is van het realiseren van een dakterras, daktoegang of een dakkamer op een, na het moment als bedoeld onder b gerealiseerde, 3^e bouwlaag;
 - d. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid a ten behoeve van daktoegangen en/of dakkamers met maximaal 3 meter wordt overschreden;
 - e. de daktoegang of dakkamer uitsluitend mag worden gebouwd indien:
 - de afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 1 meter;
 - de afstand van de daktoegang of dakkamer tot aan de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van de onder b bedoelde overschrijding, met een minimale afstand van 2 meter;
 - na de realisatie van de daktoegang of dakkamer over de gehele diepte van de woning minimaal 1 aaneengesloten meter van de breedte van het dakvlak van de woning waarop de daktoegang of dakkamer wordt gebouwd onbebouwd blijft;
 - f. het dakterras wordt gesitueerd op minimaal 1 meter afstand vanaf de gevel grenzend aan openbare ruimte en/of gemeenschappelijke buitenruimte en op minimaal 2 meter vanaf de achtergevel en/of zijgevel grenzend aan lager gelegen privé-buitenruimten;
 - g. de maximale bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3 onder b ten behoeve van hekwerken van dakterrassen met maximaal 1,10 meter mag worden overschreden indien een afstand tot aan de voor-, achter-, of zijgevel wordt aangehouden die gelijk is aan of groter is dan de bouwhoogte van het hekwerk;
 - h. het nieuwe dakterras, de daktoegang of de dakkamer niet leidt tot inkijk in de bestaande aangrenzende woonbebouwing ten tijde van de aanvraag.
9. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 om, daar waar dat nader op de plankaart is aangeduid met "detailhandel toegestaan" detailhandel te realiseren in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat samen met de op grond van artikel 6 lid 9 van deze voorschriften toegestane detailhandel, in totaal maximaal 3.250 m² detailhandel is toegestaan.

Artikel 5. Woningen en maatschappelijke voorzieningen (W+Mx)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Woningen en maatschappelijke voorzieningen" (W+Mx), zijn aangewezen voor:
 - a. wat betreft de eerste en tweede bouwlaag voor maatschappelijke voorzieningen;
 - b. wat betreft de overige bouwlagen voor woningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de kelder, het souterrain en/of de eerste bouwlaag;
 - d. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, openbare ruimte, verkeersareaal, water en groenvoorzieningen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.

Artikel 6. Centrumvoorzieningen (C)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Centrumvoorzieningen" (C), zijn aangewezen voor:
 - a. centrumvoorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
 - b. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten voor wat betreft de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
alsmede:
 - c. tevens voor detailhandel, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "winkelcentrum";
 - d. tevens voor verkeersareaal, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang";
 - e. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II of III daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca III als hoogste categorie toegestaan";
 - f. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II, III of IV daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca IV als hoogste categorie toegestaan";
 - g. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II, III, IV of V daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca V als hoogste categorie toegestaan";
 - h. tevens voor maximaal één vestiging horeca I, II, III, IV, V of VI daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "horeca VI als hoogste categorie toegestaan";
 - i. voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor ongebouwde parkeervoorzieningen, erven, openbare ruimte, tuinen en groenvoorzieningen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.
4. Van het bestemmingsvlak met de adressen Oostelijke Handelskade 1001-1063 / Veemkade 1224-1286 geldt dat pas mag worden gebouwd indien minimaal 80% van het bestemmingsvlak wordt gebruikt voor detailhandel, waarbij de op de plankaart aangegeven passages niet worden meegerekend.
5. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "overbouwde doorgang" of "arcade", mag tot aan de vloer van minimaal de tweede bouwlaag geen bebouwing worden opgericht, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.
6. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mogen de gronden welke op de plankaart nader zijn aangeduid met "passage" uitsluitend worden gebruikt als een passage.

7. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder a is het op het bestemmingsvlak met het adres Oostelijke Handelskade 10 toegestaan tevens geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen te realiseren.
8. In afwijking van het bepaalde in lid 1 onder b is het op het bestemmingsvlak met de adressen Oostelijke Handelskade 1065-1075 en Veemkade 1288-1306 toegestaan tevens gebouwde parkeervoorzieningen te realiseren in de 2^e bouwlaag.
9. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden 1 en 2 om, daar waar dat nader op de plankaart is aangeduid met "detailhandel toegestaan" detailhandel te realiseren in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat samen met de op grond van artikel 4 lid 9 van deze voorschriften toegestane detailhandel, in totaal maximaal 3.250 m² detailhandel is toegestaan.

Artikel 7. Maatschappelijke voorzieningen (Mx)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Maatschappelijke voorzieningen" (Mx), zijn aangewezen voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - b. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven en openbare ruimte.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken, doch kelders en souterrains tevens daarbuiten.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen (Mn)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Nutsvoorzieningen" (Mn), zijn aangewezen voor:
 - a. nutsvoorzieningen;
alsmede:
 - b. tevens voor een ondergronds wegtracé annex tramtunnel met bijbehorende nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ondergronds wegtracé annex tramtunnel";
 - c. voor wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor erven en verkeersareaal.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 3 meter.

Artikel 9. Hotel (Bh)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Hotel" (Bh), zijn aangewezen voor:
 - a. een hotel met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - b. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen en erven.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2,5 meter.

Artikel 10. Kantoren (Bk)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Kantoren" (Bk), zijn aangewezen voor:
 - a. kantoren, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten;
 - b. gebouwde parkeervoorzieningen inclusief bijbehorende in- en uitritten;
 - c. wat betreft de onbebouwd blijvende delen voor tuinen, erven en groenvoorzieningen.
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 100%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
maximum goothoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 11. Tuinen (T)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Tuinen" (T) zijn aangewezen voor:
 - a. tuinen, met inbegrip van bijbehorende voetpaden; alsmede:
 - b. tevens voor ongebouwde parkeervoorzieningen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "parkeervoorzieningen toegestaan".
2. Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 5%;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 2 meter.
4. In afwijking van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 zijn in de achtertuinen van de woningen aan de Oostelijke Handelskade vrijstaande bergingen en aan- en uitbouwen aan de woning toegestaan met inachtneming van de volgende maxima:
 - a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 meter;
 - b. de maximale oppervlakte per berging of aanbouw bedraagt 12 m²;
 - c. het maximum bebouwingspercentage per tuin bedraagt 25%.

Artikel 12. Verkeersareaal (Va)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Verkeersareaal" (Va) zijn aangewezen voor:
 - a. rijwegen en bijbehorende bermen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - d. openbare ruimte, water, (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen, speelvoorzieningen en groenvoorzieningen;
 - e. inritten naar gebouwde parkeervoorzieningen;alsmede:
 - f. tevens voor tramvoorzieningen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "tramvoorzieningen";
 - g. tevens voor een ondergronds wegtracé annex tramtunnel met bijbehorende nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ondergronds wegtracé annex tramtunnel".
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 5%;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van tramvoorzieningen en lichtmasten:
maximum bouwhoogte: 10 meter;
 - c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.

Artikel 13. Spoorweg en spoorweginrichtingen (Vrs)

1. De gronden, op de plankaart bestemd voor "Spoorweg en spoorweginrichtingen" (Vrs), zijn aangewezen voor:
 - a. spoorwegvoorzieningen;
 - b. groenvoorzieningen, water, (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen en verkeersareaal;alsmede:
 - c. tevens voor tramvoorzieningen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "tramvoorzieningen";
 - d. tevens voor verkeersareaal, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "brug toegestaan".
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 25%;
 - b. gebouwen:
maximum bouwhoogte: 3 meter, voor zover gelegen op de spoordijk gemeten vanaf de kruin van de spoordijk;
500 m²;
maximum oppervlakte:
500 m²;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 7 meter, voorzover gelegen op de spoordijk gemeten vanaf de kruin van de spoordijk.

Artikel 14. Groenvoorzieningen (G)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Groenvoorzieningen" (G) zijn aangewezen voor:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. water en (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;alsmede:
 - e. tevens voor een parkeersouterrain inclusief bijbehorende in- en uitritten en nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "parkeervoorzieningen toegestaan", met dien verstande dat parkeren op het dak van het souterrain niet is toegestaan;
 - f. tevens voor tramvoorzieningen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "tramvoorzieningen";
 - g. tevens voor één berging ten behoeve van speel- en onderwijsvoorzieningen, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "berging ten behoeve van speel- en onderwijsvoorzieningen".
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 5%;
 - b. berging ten behoeve van speel- en onderwijsvoorzieningen:
maximum bouwhoogte: 3 meter;
maximum oppervlakte: 10 m²;
 - c. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van tramvoorzieningen:
maximum bouwhoogte: 10 meter;
 - d. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 3 meter.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag op of onder de in lid 1 genoemde gronden een fietsenstalling worden gebouwd met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum oppervlakte van 150 m².
5. In afwijking van het bepaalde in lid 1 mag, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "centrumvoorzieningen toegestaan", maximaal één gebouw ten behoeve van centrumvoorzieningen, detailhandel en/of horeca categorieën I of V worden gerealiseerd, met een maximum oppervlakte van 70 m² en een maximum bouwhoogte van 3,5 meter.

Artikel 15. Openbare ruimte (Vo)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Openbare ruimte" (Vo), zijn aangewezen voor:
 - a. pleinen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. water, (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen en groenvoorzieningen;
 - d. speelvoorzieningen;alsmede:
 - e. tevens voor een ondergronds wegtracé annex tramtunnel met bijbehorende nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ondergronds wegtracé annex tramtunnel".
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:

maximum bebouwingspercentage:	5%;
-------------------------------	-----
 - b. lichtmasten:

maximum bouwhoogte:	10 meter;
---------------------	-----------
 - c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:

maximum bouwhoogte:	6 meter.
---------------------	----------

Artikel 16. Waterweg/gracht (Vw)

1. De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Waterweg/gracht" (Vw), zijn aangewezen voor:
 - a. (vaar)water, (natuurvriendelijke) oevervoorzieningen en waterstaatsdoeleinden; alsmede;
 - b. tevens voor bruggen en verkeersareaal, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "brug toegestaan";
 - c. tevens voor steigers, daar waar dat op de plankaart staat aangeduid met "steigers toegestaan";
 - d. tevens voor een ondergronds wegtracé annex tramtunnel met bijbehorende nevenruimten, daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ondergronds wegtracé annex tramtunnel".
2. Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.
3. Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - a. gronden:
maximum bebouwingspercentage: 2%;
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
maximum bouwhoogte: 6 meter.
4. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor pleziervaartuigen", zijn ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen voor pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 - a. op de ligplaatsen grenzend aan de woningen aan de Scheepstimmermanstraat steigers zijn toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding en;
 - b. op de ligplaatsen grenzend aan de woningen aan de Scheepstimmermanstraat uitsluitend pleziervaartuigen zijn toegestaan die niet langer zijn dan de breedte van de aangrenzende woning, minus 0,80 meter.
5. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor pleziervaartuigen" in combinatie met de aanduiding "steigers toegestaan" zijn tevens ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen en steigers toegestaan voor pleziervaartuigen die bedrijfsmatig worden opgeslagen en/of verhuurd.
6. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "zeilschool toegestaan" is een zeilschool met inbegrip van sanitaire voorzieningen en een kantine toegestaan met dien verstande dat:
 - a. geen gebouwen maar uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zoals steigers, afmeer- en toegangsvoorzieningen zijn toegestaan;
 - b. maximaal één bedrijfsvaartuig ten behoeve van de zeilschool en één horeca categorie III vestiging is toegestaan met een maximale lengte van 55 meter, een maximale breedte van 7 meter en een maximale hoogte van 4 meter, waarbij over maximaal 25% van de lengte van het bedrijfsvaartuig een hoogte van 7 meter is toegestaan;
 - c. tevens maximaal één bedrijfsvaartuig annex dienstwoonschip ten behoeve van de zeilschool is toegestaan met een maximale lengte van 30 meter, een maximale breedte van 5,2 meter en een maximale hoogte van 4 meter;
 - d. tevens ligplaatsen voor pleziervaartuigen zijn toegestaan die al dan niet ter plaatse worden verhuurd;met dien verstande dat de bedrijfsvaartuigen als bedoeld onder sub b en c van dit lid ter

- plaatsen van de nadere aanduiding "geen bedrijfsvaartuigen toegestaan", niet zijn toegestaan.
7. Daar waar dat op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen" zijn ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen voor bedrijfsvaartuigen toegestaan, waarbij voor het gedeelte van het bestemmingsvlak dat grenst aan de Veemkade de volgende maxima gelden:
- de maximale lengte van het bedrijfsvaartuig bedraagt 110 meter;
 - de maximale breedte van het bedrijfsvaartuig bedraagt 9 meter;
 - de maximale hoogte van het bedrijfsvaartuig bedraagt 7 meter;
8. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor stationerende vaartuigen", is één ligplaats voor een stationerend vaartuig toegestaan met inachtneming van de volgende maxima:
- de maximale lengte van het stationerende vaartuig bedraagt 13 meter;
 - de maximale breedte van het stationerende vaartuig bedraagt 4 meter;
 - de maximale hoogte van het stationerende vaartuig bedraagt 1 meter;
9. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "buurthaven", is het toegestaan een buurthaven te realiseren met inbegrip van bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals steigers en andere afmeervoorzieningen, verlichting en overige bij de buurthaven horende voorzieningen, met dien verstande dat:
- horeca of vergelijkbare commerciële voorzieningen niet zijn toegestaan;
 - maximaal 15% van het nader op de plankaart aangeduide deel van het bestemmingsvlak mag worden bebouwd ten behoeve van de buurthaven;
 - maximaal 200 ligplaatsen mogen worden gerealiseerd.
10. Daar waar dat op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor woonboten" waarbij de nadere aanduiding voorzien is van een categorie-aanduiding "A", zijn ligplaatsen voor uitsluitend woonschepen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
- het maximum aantal woonschepen staat op de plankaart aangegeven;
 - de maximale lengte van de woonschepen staat op de plankaart aangegeven;
 - de maximale breedte van de woonschepen staat op de plankaart aangegeven;
 - de maximale hoogte van de woonschepen staat op de plankaart aangegeven, waarbij over maximaal 40% van de lengte als bedoeld onder b een hoogte van maximaal 5 meter is toegestaan;
 - per woonschip is maximaal één onderhoudsvlot van maximaal 5 m², één drijvende tuin, niet zijnde een terras, van maximaal 5 m² en één bijboot toegestaan;
 - openbare afmeer- en toegangsvoorzieningen zijn, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 van deze voorschriften, inclusief steigers toegestaan met dien verstande dat deze bouwwerken geen gebouwen zijnde niet mogen worden gebruikt voor opslag en met dien verstande dat steigers een maximale breedte mogen hebben van 1,20 meter;
 - op de woonschepen is het uitoefenen van huisgebonden beroepen toegestaan.
11. Daar waar dat op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor woonboten" waarbij de nadere aanduiding voorzien is van een categorie-aanduiding "B", zijn ligplaatsen voor uitsluitend overige woonboten toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:
- het maximum aantal overige woonboten staat op de plankaart aangegeven;
 - de maximale lengte van de overige woonboten staat op de plankaart aangegeven;

- c. de maximale breedte van de overige woonboten staat op de plankaart aangegeven;
 - d. de maximale oppervlakte per overige woonboot bedraagt 100 m²;
 - e. de maximale hoogte van de overige woonboten staat op de plankaart aangegeven, waarbij over maximaal 25% van de lengte als bedoeld onder b een hoogte van maximaal 3,5 meter is toegestaan;
 - f. per overige woonboot is maximaal één onderhoudsvlot van maximaal 5 m² en één drijvende tuin, niet zijnde een terras, van maximaal 5 m² toegestaan;
 - g. openbare afmeer- en toegangsvoorzieningen zijn, in afwijking van het bepaalde in artikel 1 van deze voorschriften, inclusief steigers toegestaan met dien verstande dat deze bouwwerken geen gebouwen zijnde niet mogen worden gebruikt voor opslag en met dien verstande dat steigers een maximale breedte mogen hebben van 1,20 meter;
 - h. op overige woonboten is het uitoefenen van huisgebonden beroepen toegestaan.
12. Daar waar dat nader op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor pleziervaartuigen" in combinatie met de aanduiding "grote pleziervaartuigen toegestaan", zijn uitsluitend ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen voor pleziervaartuigen toegestaan met een minimale lengte van 12 meter en een maximale lengte van 25 meter.
13. Het op grond van lid 11 toegestane aantal overige woonboten langs de Borneokade mag worden vervangen door maximaal een zelfde aantal woonschepen, met inachtneming van de bepalingen zoals aangegeven in lid 10 sub c tot en met g en met een maximale lengte van 40 meter per woonschip.
14. Daar waar dat op de plankaart staat aangeduid met "ligplaatsen voor horecaschepen en pleziervaartuigen" zijn ligplaatsen met afmeer- en toegangsvoorzieningen ten behoeve van horecaschepen en pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
- a. maximaal 2 horecaschepen zijn toegestaan;
 - b. de maximale lengte 40 meter per horecaschip bedraagt;
 - c. de maximale breedte 7 meter per horecaschip bedraagt;
 - d. de maximale hoogte 5 meter per horecaschip bedraagt, waarbij over maximaal 25% van de lengte van het horecaschip een maximale hoogte van 7 meter geldt;
 - e. uitsluitend horeca I, II, III en V zijn toegestaan.
15. In afwijking van het bepaalde in lid 10 onder f is ter plaatse van de nadere aanduiding "ligplaatsen voor woonboten" langs de oostoever van de Verbindingsdam per woonschip maximaal één drijvende afmeervoorziening toegestaan met een maximum lengte van 20 meter, een maximum breedte van 4,50 meter en een maximum hoogte van 1 meter.
16. In afwijking van het bepaalde in lid 10 onder b, c en d en lid 13 geldt voor de volgende woonschepen:
- a. Ertskade 8, 10, 352
 - b. Verbindingsdam 4, 7;
 - c. Borneokade 62, 96, 100, 110, 112 en 114;
- de lengte, breedte en hoogte, welke op de eerste dag van de ter visielegging van het ontwerp rechtmatig was gerealiseerd als maximum, waarbij deze schepen mogen worden vervangen mits daardoor geen grotere afwijking ontstaat van het plan.

17. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6 sub c tot een maximale breedte van het bedrijfsvaartuig annex dienstwoonschip van 6,5 meter, op voorwaarde dat:
 - a. de ligging van het bedrijfsvaartuig annex dienstwoonschip zodanig moet zijn dat de gemeentelijke drijfvuilboot het water in de hoek van de Verbindingsdam en Veemkade ongehinderd kan bereiken en ter plaatse goed kan functioneren;
 - b. het bredere bedrijfsvaartuig annex dienstwoonschip stedenbouwkundig inpasbaar is.
18. Als verboden gebruik als bedoeld in artikel 17 lid 1 van deze voorschriften wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van de in lid 1 genoemde gronden als ligplaats voor woonboten, woonschepen, overige woonboten, pleziervaartuigen, passagiersvaartuigen, bedrijfsvaartuigen, dienstwoonboten, horecaschepen en stationerende vaartuigen, een en ander met uitzondering van de gevallen zoals genoemd in de leden 4 tot en met 17.

C. Overige voorschriften en bijzondere bepalingen**Artikel 17. Algemene gebruiksbepalingen**

1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken danwel in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.
2. Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:
 - a. bedrijven die worden begrepen onder art. 2.4 van het "Inrichtingen- en vergunningenbesluit" (ondertekend 5 januari 1993, gepubliceerd Stb.'93, nr.50)
 - b. automatenhallen;
 - c. seksinrichtingen en prostitutiebedrijven;
 - d. telefoneerinrichtingen;
 - e. geldwisselkantoren.
3. Het dagelijks bestuur verleent vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
4. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het eerste lid mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of onomkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming.

Artikel 18. Toegelaten bedrijven

1. Voor zover op de gronden mag worden gebouwd en gronden, woonschepen, overige woonboten en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, zijn slechts bedrijven toegestaan die in de bij deze voorschriften behorende Staat van Inrichtingen vallen onder de categorieën I en II, met dien verstande dat in kelders en souterrains, voorzover niet gelegen onder een bedrijf, slechts categorie I is toegestaan.
2. Het dagelijks bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
 - a. niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - b. in de Staat van Inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 - c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van Inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

Artikel 19. Toegelaten overschrijdingen

1. Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en/of bouwgrenzen te overschrijden:
 - a. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
 - b. 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 m;
 - c. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1.0 m en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 m boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 m langs een rijweg, 2,4 m boven een rijwielpad en 2,2 m boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 m;
 - d. tot ten hoogste 0,8 meter ten behoeve van steigers aan woningen voor zover deze woningen direct aan het water grenzen, met dien verstande dat de breedte van de steiger niet groter mag zijn dan de breedte van de aangrenzende woning, minus 0,80 meter.

Artikel 20. Algemene vrijstellingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, is het dagelijks bestuur bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan in diër voege dat:
 - a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 - gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en tramvoorzieningen, met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, alsmede 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 voorschriften toegestane maximale bouwhoogten in geringe mate worden overschreden, doch de betrokken bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
 - d. de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties, ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatieinrichtingen, vlaggemasten, antennes en vergelijkbare bouwwerken en ten hoogste 8 meter ten behoeve van erfafscheidingen en installaties voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en windmolens;
 - e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 21. Overgangsbepalingen

1.
 - a. Bebouwing welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan bestaat of nadien kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
 - b. Bebouwing als bedoeld onder a mag in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen 2 jaar na tenietgaan is aangevraagd en mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
2.
 - a. Woonboten welke op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp plan zijn afgemeerd, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
 - b. Woonboten als bedoeld onder a mogen in geval van tenietgaan ten gevolge van een calamiteit worden herbouwd, mits daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.
3.
 - a. Het gebruik of in gebruik geven van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het plan op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt mag worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik of in gebruik geven dat reeds in strijd was met de tot dat tijdstip geldende bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bebouwing.
 - b. Het is verboden het afwijkende gebruik te veranderen in andere vormen van gebruik, tenzij daardoor geen grotere afwijking van het plan ontstaat.

Artikel 22. Strafbepaling

1. Overtreding van het bepaalde in artikel 17 lid 1 en artikel 21 lid 3 onder b wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 6 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 23. Titel

1. Deze voorschriften inclusief plankaart kunnen worden aangehaald als "Bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden" en behoort bij het besluit van de Raad der stadsdeel Zeeburg van 23 januari 2007, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Borneo, Sporenburg en Rietlanden".

Mij bekend,

Secretaris van stadsdeel Zeeburg.