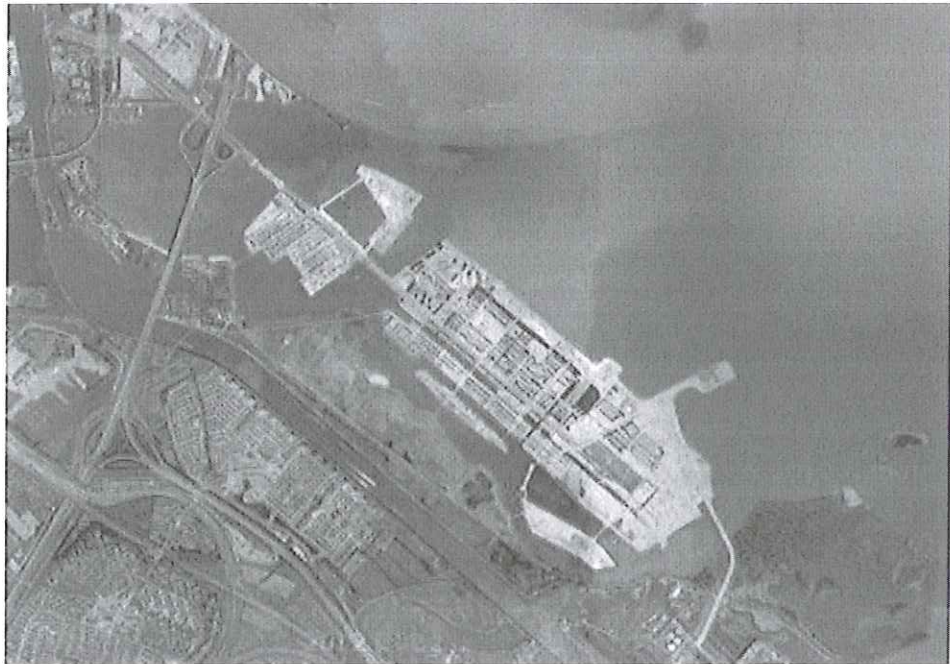




Gemeente Amsterdam
Dienst Ruimtelijke Ordening

Juridische en Milieuzaken

**Bestemmingsplan
IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)
toelichting en regels**



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 19-12-2013, NR. 251/1118
DE RAADSGRIFFIER,

Colofon

Oprachtgever	Projectbureau Oost
Oprachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, het ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.M1102BPGST-VG01
Datum	18 december 2013
Planstatus	bestemmingsplan (vastgesteld)

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing	7
1.3	Doelstelling	10
1.4	Geldend planologisch kader	10
1.5	Bevoegdheden	11
1.6	Crisis- en herstelwet	11
1.7	Leeswijzer	12
Hoofdstuk2	Bestaande situatie	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Beschrijving van het plangebied	13
2.3	Beschrijving huidige situatie IJburg	15
2.4	Gewenste toekomstige situatie functionele structuur	17
2.5	Ontwikkelingen	18
Hoofdstuk3	Beleidskader	21
3.1	Europees beleid	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Regionaal beleid	26
3.5	Gemeentelijk beleid	27
Hoofdstuk4	Ruimtelijk kader	31
4.1	Geldend planologisch kader	31
4.2	Uitgangspunten	37
4.3	Afwijkingen ten opzichte van geldend planologisch kader	38
4.4	Uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk5	Bodem	43
5.1	Wettelijk kader	43
5.2	Resultaten onderzoek	43
5.3	Conclusie	43
Hoofdstuk6	Cultuurhistorieen archeologie	45
6.1	Wettelijk kader	45
6.2	Resultaten onderzoek	45
6.3	Conclusie	47
Hoofdstuk7	Duurzaamheid	49
Hoofdstuk8	Externe veiligheid	51
8.1	Wettelijk kader	51
8.2	Resultaten onderzoek	52
8.3	Conclusie	53
Hoofdstuk9	Geluid	55

9.1	Wettelijk kader	55
9.2	Resultaten onderzoek	55
9.3	Conclusie	57
Hoofdstuk10	Luchthavenindelingbesluit	59
10.1	Wettelijk kader	59
10.2	Resultaten onderzoek	59
10.3	Conclusie	60
Hoofdstuk11	Luchtkwaliteit	61
11.1	Wettelijk kader	61
11.2	Resultaten onderzoek	62
11.3	Conclusie	62
Hoofdstuk12	Mer/mer-beoordeling	63
Hoofdstuk13	Milieuhinder bedrijvigheid	65
13.1	Algemeen	65
13.2	Resultaten onderzoek	65
13.3	Conclusie	65
Hoofdstuk14	Natuur en landschap	67
14.1	Wettelijk kader	67
14.2	Resultaten onderzoek	67
14.3	Conclusie	67
Hoofdstuk15	Verkeer en parkeren	69
15.1	Deelaspecten	69
15.2	Resultaten onderzoek	69
15.3	Conclusie	70
Hoofdstuk16	Water	71
16.1	Wettelijk kader	71
16.2	Resultaat onderzoek (watertoets)	72
16.3	Conclusie	76
Hoofdstuk17	Juridische planbeschrijving	77
17.1	Algemeen	77
17.2	Artikelgewijze toelichting	77
Hoofdstuk18	Economische uitvoerbaarheid	83
Hoofdstuk19	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	85
19.1	Concept ontwerpbestemmingsplan	85
19.2	Ontwerpbestemmingsplan	88

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind jaren negentig is Amsterdam begonnen met het aanleggen en inrichten van de uitleglocatie IJburg. Tot de aanleg van IJburg werd besloten om te voorzien in nieuwe woningen en de daarbij behorende functies. De aanleg van IJburg is in 2 fasen opgedeeld, een 1^e fase en een 2^e fase. Voor beide fasen is een bestemmingsplan vastgesteld en deze bestemmingsplannen zijn onherroepelijk. Medio 2012 heeft het gemeentebestuur van Amsterdam besloten om de ontwikkeling van IJburg 2e fase ter hand te nemen.

Op 4 september 1996 heeft de gemeenteraad van Amsterdam het (globale) bestemmingsplan IJburg, 1e fase vastgesteld. In de jaren daaropvolgend is dit bestemmingsplan uitgewerkt in 13 uitwerkingsplannen. Bij raadsbesluit van 1 mei 2010 heeft de Centrale Stad een groot deel van IJburg overgedragen aan stadsdeel Oost. Slechts enkele concrete delen van IJburg 1e fase zijn niet overgedragen, en deze delen blijven/vallen onder de verantwoordelijkheid van de Centrale Stad. Deze delen worden ook wel de 'specials' genoemd. Zij worden zo genoemd vanwege hun unieke karakter/status die extra benadrukt wordt door het feit dat deze zich gedeeltelijk in de waterkering bevinden. Het realiseren van deze specials is om deze reden dan ook al een speciaal project te noemen waar intensief samengewerkt zal moeten worden met de beheerder van waterkering om zo de belangen van de waterkering niet te schaden.

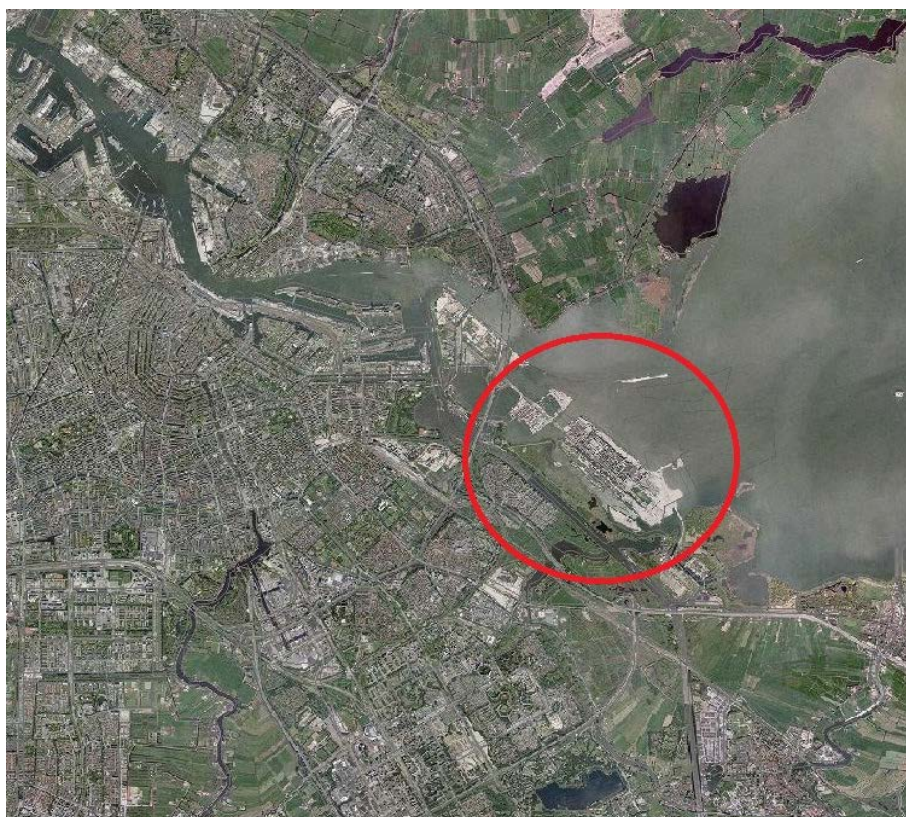
Met voorliggend bestemmingsplan worden als het ware de specials geactualiseerd op basis van de huidige wet- en regelgeving. Met andere woorden dit bestemmingsplan geeft in principe concrete invulling aan het ruimtelijk beleid voor de specials van het IJburg 1e fase. Het geeft aan op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld:

- de geldende bestemmingsplannen/regelingen moeten conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS), worden geactualiseerd;
- een bouwplan (verlenging van een bestaande golfbreker/remmingswerk langs de Bert Haanstrakade) dat gerealiseerd is door middel van een afwijkingbesluit moet in een passende bestemmingsregeling worden opgenomen;
- voor een goede toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning is er behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor deze delen van IJburg 1e fase.

1.2 Ligging en begrenzing

IJburg ligt in het oostelijk deel van Amsterdam, in het westelijk deel van het IJmeer en ligt in stadsdeel Oost. IJburg grenst in het zuiden en westen aan de gemeente Diemen.



ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) wordt ten aanzien van de volgende specials als volgt (globaal) begrensd:

a. Water (Zeeburgereiland en IJburg inclusief sluishuis & Waterbuurt Buiten - bouwblok 123))

noorden: Buiten IJ;
oosten: Haringbuisdijk;
zuiden: IJburglaan en Zeeburgereiland;
westen: Zeeburgereiland - IJdijk.

b. Steigereiland - Waterbuurt oost (bouwblokken 124 en 125)

noorden: Brigantijnkade;
oosten: Schokkerjachtdijk;
zuiden: water van de Waterbuurt;
westen: water van de Waterbuurt.

c. Steigereiland - Zuidbuurt (bouwblokken 111a t/m 111e)

noorden: Navigatiepad - oeverwal;
oosten: IJmeer;
zuiden: IJmeer;
westen: Cornelis Zillesenlaan.

d. Haveneiland - West (solid - bouwblok 13a)

noorden: Jean Desmetstraat;
oosten: Polygoongracht;
zuiden: Erich Salomonstraat;
westen: Daguerrestraat.

e. Haveneiland oost - Havenkwartier (bouwblok 42a)

noorden: Polygoongracht;
oosten: Krijn Taconiskade;
zuiden: Eva Besnystraat;
westen: Polygoongracht.

f. Haveneiland oost - Havenkwartier (bouwblok 43b)

noorden: Bert Haanstrakade;
oosten: Polygoongracht;
zuiden: Polygoongracht;
westen: Polygoongracht.

g. Haveneiland oost - Havenkwartier (bouwblok 49b)

noorden: Bert Haanstrakade;
oosten: Pampuslaan;
zuiden: Frans Zieglerstraat;
westen: bouwblok 49a.

h. Haveneiland west & oost (water)

noorden: IJmeer;
oosten: IJmeer;
zuiden: Bert Haanstrakade;
westen: IJmeer en IJburg, 2^e fase.



aanduiding & begrenzing van de specials

1.3 Doelstelling

Gelet op de huidige wet- en regelgeving is het noodzakelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen dat voorziet in een goede eigentijdse planologische en juridische regeling voor het gebied. Dit bestemmingsplan beoogt hierin te voorzien.

Het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is in hoofdzaak een flexibel en globaal bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe die feitelijk de onbenutte planologische mogelijkheden betreffen op basis van het moederplan c.q. de vigerende uitwerkingsplannen. Het voorgaande brengt met zich mee dat de juridisch planologische mogelijkheden/regelingen zoals neergelegd in het moederplan c.q. de vigerende uitwerkingsplannen als uitgangspunt zijn genomen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) zal de komende tien jaar het toetsingskader zijn voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

1.4 Geldend planologisch kader

Zoals eerder opgemerkt geldt voor het plangebied het globale bestemmingsplan 'IJburg 1e fase' wat in 1996 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld en is uitgewerkt in 13 uitwerkingsplannen.

In onderstaande tabel zijn de nu vigerende (geldende) bestemmings- en uitwerkingsplannen aangegeven, die van toepassing zijn op de gronden die onderdeel uitmaken van het voorliggende bestemmingsplan.

IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) (vastgesteld)

vigerende bestemmings-/uitwerkingsplannen	onherroepelijk
bestemmingsplan IJburg, 1e fase	11 januari 2000
Uitwerkingsplan 4	14 september 2001
Uitwerkingsplan 6 en partiële herziening van uitwerkingsplan 1	13 augustus 2002
Uitwerkingsplan 8 en partiële herziening van uitwerkingsplan 3	3 juli 2003
Uitwerkingsplan 9 en partiële herziening van uitwerkingsplan 1	3 december 2004
Uitwerkingsplan 11 en partiële herziening van uitwerkingsplan 1 en 8	3 december 2004
Uitwerkingsplan 12 en partiële herziening van uitwerkingsplan 4	31 mei 2007

Het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) vervangt het bovengenoemde bestemmingsplan inclusief uitwerkingsplannen voor zover deze zien op de eerder omschreven gronden.

1.5 Bevoegdheden

De gemeenteraad heeft bij besluit van 26 januari 1994, no. 34, de Verordening op de Stadsdelen vastgesteld. Bij deze verordening is onder meer de bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen aan de stadsdelen overgedragen met uitzondering van de gebieden die zijn aangewezen als grootstedelijk gebied.

In 2010 en 2012 zijn bevoegdheden in het kader van de Wro en Wabo ten aanzien van IJburg 1e fase overgedragen aan stadsdeel Oost met uitzondering van de zogenaamde specials. Deze specials zijn aangewezen als zijnde grootstedelijk gebied, waarbij de bevoegdheden op grond van in ieder geval de Wro - waaronder het vaststellen van een bestemmingsplan - bij de Centrale Stad liggen.

1.6 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet beoogt een versnelling in de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten te bewerkstelligen, teneinde bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis.

Hiertoe zijn tijdelijke wijzigingen in de ruimtelijke procedures (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) van toepassing verklaard op verschillende soorten projecten. Zo zijn bijvoorbeeld de behandelingstermijnen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verkort en is het belanghebbende begrip aangepast. De projecten waarvoor dit geldt zijn opgenomen in bijlage I en II van de Crisis- en herstelwet.

In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan moet worden gezien als een onderdeel van deze categorie.

1.7 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

De verbeelding en de regels vormen samen de bestemmingsplanregeling zoals deze door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De toelichting geeft de achtergronden (relevant beleid, resultaten van uitgevoerde onderzoeken) bij de bestemmingsplanregeling.

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 19 hoofdstukken. Hier wordt in het kort de inhoud van deze hoofdstukken beschreven.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plankader. Er wordt onder andere ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, beschrijving van het plangebied als ook de beschrijving van de bestaande functies. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het relevante ruimtelijk beleid afkomstig van Europa, het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 5 tot en met 16 worden diverse omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 17 wordt uitgelegd op welke wijze dit is vertaald in juridische zin. In hoofdstuk 18 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot behandelt hoofdstuk 19 de maatschappelijke uitvoerbaarheid (het overleg ex artikel 3.1.1 Bro). Relevante rapporten c.q. onderzoeken zijn als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Kattenburg, Wittenburg, Oostenburg, Sporenburg en Zeeburg.

De gemeenteraad stemde in 1996 (Nota van Uitgangspunten) in met de bouw van IJburg. Na een ongekend levendige discussie is op 19 maart 1997 een correctief referendum gehouden over de aanleg van IJburg. Hoewel het aantal tegenstemmers (133.000) groter was dan het aantal voorstemmers (93.000), werd de vastgestelde drempel van 155.000 tegenstemmers niet gehaald. Het plan IJburg kon doorgaan. Wel is afgesproken dat bij de bouw van IJburg nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de natuur.

De eilanden van IJburg zijn gemaakt door het laag voor laag opbrengen van zand: de pannenkoekmethode. Onder water wordt het zand aangebracht met behulp van een sproeimethode, boven water wordt het zand opgespoten. De benodigde hoeveelheid zand voor de eerste eilanden bedraagt ongeveer 25.000.000 m³. Dit zand is gewonnen uit vaargeulen in het Markermeer.

Begin 2000 is de 1^{ste} bebouwing van IJburg, 1e fase opgeleverd en is de zandvlakte op enkele blokken na inmiddels zo goed als verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een jonge stadswijk van Amsterdam.

2.2.2 Structuurbepalende elementen

IJburg 1e fase bestaat uit water en eilanden. De eilanden zijn de structuurbepalende elementen zijn, namelijk Steigereiland, Haveneiland en Rieteilanden. De specials in dit bestemmingsplan beperken zich tot de 2 eerdergenoemde eilanden namelijk: Steigereiland en Haveneiland.

2.2.2.1 Steigereiland

Het Steigereiland kent drie buurten: Noordbuurt, Zuidbuurt en de Waterbuurt. Op het eiland liggen twee parken: het Proefeilandpark en het Steigerpark.

Direct bij de entree van IJburg, vlak na de Enneüs Heermabrug, komt op het Steigereiland aan de linkerkant een markant en vierkant gebouw dat oprijst uit het water: het Sluishuis.

2.2.2.2 Haveneiland

Haveneiland is het grootste eiland van IJburg. Het waterrijke karakter van het eiland wordt versterkt door de grachten en het Havenkwartier wat een binnenhaven heeft met een sluisverbinding met het IJmeer. Aan de noordzijde van het eiland leidt een fiets-wandelboulevard langs het IJmeer.

2.3 Beschrijving huidige situatie IJburg

2.3.1 Gebruik

IJburg is een stadswijk waar naast ruim 15.000 woningen ook diverse functies voorkomen die bij een stadswijk horen. Het gaat daarbij onder meer om scholen, kinderdagverblijven, sportvoorzieningen, culturele voorzieningen, medische voorzieningen (zoals huisartsen, tandartspraktijken en apotheken), kantoren, bedrijven, winkels, dienstverlening en horeca. Een groot deel van de commerciële ruimtes is gevestigd langs de centrale as IJburglaan-Pampuslaan. De grootste concentratie aan commerciële ruimtes is in de plint van blok 5 langs de IJburglaan aanwezig, in het winkelcentrum IJburg. Het winkelcentrum herbergt momenteel o.a. twee supermarkten. Maar ook elders langs de IJburglaan en de Pampuslaan zijn diverse commerciële ruimtes in de blokken gevestigd, met name aan de noordoostzijde van de IJburglaan (oneven zijde) en aan de Pampuslaan. Het gaat daarbij vaak om detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen en in mindere mate om horeca en kantoren. Langs de Pampuslaan is momenteel nog een bescheiden winkelconcentratie in de plint van diverse bouwblokken aanwezig.

Pal naast het winkelcentrum IJburg is onlangs in een deel van blok 1 een zogenaamde solid opgeleverd, dat wil zeggen een gebouw waarin meerdere functies op verschillende verdiepingen mogelijk zijn. Buiten de centrale as IJburglaan-Pampuslaan komen ook diverse commerciële ruimtes voor. De ene keer geclusterd en de andere keer solitair. De commerciële ruimtes die niet aan de centrale as zijn gelegen, zijn vooral gevestigd op Haveneiland en dan vaak in de doorgaande straten die dwars op de centrale as zijn gelegen (zoals de Diemerparklaan en de Lumièrestraat). Het gaat veelal om detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. Ook is er rondom de haven op Haveneiland Oost concentratie van diverse commerciële ruimtes aanwezig, waaronder ook horeca. Elders op Haveneiland komen verspreid commerciële ruimtes voor. Het betreft in deze gebieden veelal maatschappelijke voorzieningen.

Op het Steigereiland zijn, aan de IJburglaan en daarbuiten, enkele commerciële ruimtes aanwezig. Het gaat met name om bedrijfsgebouwen aan de Pedro de Medinalaan, op Steigereiland zuid. In deze bedrijfsgebouwen zijn kantoren en (woongerelateerde) detailhandel gevestigd. Op de rest van het Steigereiland komen weinig commerciële ruimtes voor. Ook op de Rieteilanden is slechts een beperkt aantal commerciële ruimtes aanwezig. De meeste commerciële ruimtes zijn gevestigd in de plinten van de blokken. In een aantal gevallen komt het voor dat de commerciële ruimtes ook in de daarboven gelegen bouwlaag zijn gevestigd of dat zelfs een geheel pand als commerciële ruimte wordt gebruikt.

Op en rond IJburg zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig. De eerste en tegelijkertijd ook de grootste groenvoorziening, is het Diemerpark. Het park is gelegen tussen IJburg en het Amsterdam-Rijnkanaal en vormt de entree van IJburg voor fietsers die via de Nesciobrug naar IJburg fietsen. In het Diemerpark zijn sportvoorzieningen aanwezig. Verder is er een drietal parken op het Haveneiland, namelijk het Theo van Goghpark, het Brand Dirk Ochsepark en het Ed Pelsterpark.

IJburg bestaat uit eilanden in het IJmeer waardoor de randen van de eilanden worden gevormd door water. Het water is daardoor nooit ver weg en heeft een belangrijke functie omdat veel oevers openbaar zijn. Ook het water tussen Haveneiland en Rieteilanden (gracht evenwijdig aan de IJburglaan) heeft een belangrijke rol. Deze gracht wordt samen met de bijbehorende oevers de 'Groene Tunnel' genoemd en vormt de scheiding tussen Haveneiland en Rieteilanden. Het water van deze gracht is aan weerszijden door middel van sluzen verbonden met het IJmeer. Veelal haaks op de Groene Tunnel zijn op het Haveneiland nog enkele grachten gerealiseerd (de Polygoongracht en de Hollandiagracht). Deze grachten staan onderling ook met elkaar in verbinding. Aan de noordwestkant van Haveneiland Oost bevindt zich een jachthaven. Deze jachthaven is door middel van een sluis verbonden met het IJmeer.

Gelet op het voorgaande kan de functionele hoofdstructuur van IJburg als volgt worden samengevat:

- De meeste commerciële ruimtes zijn gelegen aan de centrale as IJburglaan-Pampuslaan en rondom de haven. In deze as vallen met name het winkelcentrum in blok 5 en de winkelconcentratie langs de Pampuslaan op aangezien het grootste deel van de detailhandel hier is gevestigd. In het overige deel van de centrale as komen (verspreid) meerdere commerciële ruimtes voor waarbij het bij de IJburglaan vooral om het noordelijk deel van de IJburglaan gaat (oneven zijde). In het zuidelijk deel (even zijde) komen commerciële ruimtes veel minder voor waardoor het wonen hier overheerst.
- Buiten de centrale as IJburglaan-Pampuslaan komen verspreid over het Haveneiland West en Oost diverse commerciële ruimtes voor. Het gaat daarbij om uiteenlopende vormen van gebruik. De meeste functies zijn solitair maar vooral rondom de haven op Haveneiland Oost is een concentratie van commerciële ruimtes met o.a. horeca aanwezig.
- Buiten de bedrijvenstrook op de kop van het Steigereiland (bedrijfsgebouwen Pedro de Medinalaan) en de centrale as (IJburglaan) is er op het Steigereiland slechts een beperkt aantal commerciële ruimtes aanwezig. Het wonen overheerst.
- De Rieteilanden bevatten nauwelijks commerciële ruimtes en zijn een woongebied. Groen en water spelen een belangrijke rol door de aanwezigheid van sportgelegenheden, parken, openbare oevers en grachten. Op Haveneiland Oost is een jachthaven aanwezig.

2.3.2 Bebouwing

Zoals in een stadswijk gebruikelijk is komen er op IJburg verschillende typen bebouwing voor. Van tweelaagse vrijstaande woningen tot meerlaagse appartementencomplexen. Het merendeel van de bebouwing op de eilanden is maximaal vier lagen hoog aangezien een groot deel van de bebouwing bestaat uit aaneengebouwde grondgebonden woningen dan wel vrijstaande woningen. De hogere bebouwing komt met name voor langs de centrale as IJburglaan-Pampuslaan en verspreid over het Haveneiland.

De eilanden Steigereiland, Haveneiland en Rieteilanden bestaan allemaal uit meerdere buurten of blokken met elk hun eigen kenmerken. In het navolgende zal nader op Steigereiland en Haveneiland worden ingegaan aangezien de specials zich op deze eilanden bevinden.

Steigereiland

Het Steigereiland is het eerste en meest westelijke eiland en daardoor het dichtst bij de A10 en het Zeeburgereiland gelegen. Steigereiland staat in verbinding met het Zeeburgereiland door de IJburglaan die het Steigereiland doorsnijdt. De IJburglaan vormt ook de grens tussen enerzijds de ten noorden van de IJburglaan gelegen Noordbuurt en Waterbuurt en anderzijds de ten zuiden gelegen Zuidbuurt.

De Noordbuurt is vanaf de IJburglaan te bereiken via de Schokkerjachtdijk en Haringbuisdijk. De buurt bestaat uit bouwblokken met gestapelde woningen en enkele aaneengebouwde grondgebonden woningen.

De Waterbuurt bestaat uit waterkavels met drijvende woningen. De drijvende woningen zijn te bereiken via een stelsel van steigers. Nog niet alle ligplaatsen zijn benut. De drijvende woningen liggen tussen de Brigantijnkade en het kopgebouw langs de IJburglaan. Dit kopgebouw schermt de Noordbuurt en de Waterbuurt af van de IJburglaan. De Waterbuurt is te bereiken via doorgangen in het kopgebouw. Het kopgebouw is een appartementsgebouw dat samen met de aan de andere zijde van de IJburglaan gelegen bebouwing (in de Zuidbuurt) de begeleiding van de IJburglaan vormt.

Op de Zuidbuurt staan bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen vormen als het ware door hun situering, vormgeving en de aflopende bouwhoogte gezien vanaf de IJburglaan, de entree van IJburg. De langs de IJburglaan gelegen bebouwing bestaat uit appartementsgebouwen. De bebouwing langs de IJburglaan is hoger dan de ten zuidwesten gelegen bebouwing. Door hun hoogte schermen de

appartementengebouwen de Zuidbuurt af van de IJburglaan. De ten zuidwesten van de appartementengebouwen gelegen bebouwing in de Zuidbuurt bestaat uitsluitend uit aaneengebouwde grondgebonden woningen of vrijstaande woningen. In deze buurt is het principe toegepast van bouwblokken met hogere randen en lagere bebouwing op de binnenterreinen. De hoogte van de grondgebonden woningen is in dit deel twee tot vier lagen, en een enkele keer met een 5e laag of een daktoegang naar het dakterras.

Een deel van de Zuidbuurt is een welstandsvrij gebied waardoor er een grote diversiteit aan bebouwing is gerealiseerd. Deze diversiteit is ook sterk aanwezig doordat er veel vrije kavels zijn (zelfrealisatie).

Haveneiland

Het Haveneiland is het grootste en qua bouwhoogte meest gevarieerde eiland. Het eiland bestaat uit Haveneiland West en Haveneiland Oost. De scheiding tussen deze twee delen wordt gevormd door de Polygoongracht (iets ten noordwesten van de haven).

Haveneiland West en Haveneiland Oost zijn gelegen rondom de as IJburglaan-Pampuslaan en de Polygoongracht-Hollandiagracht. Op Haveneiland komen appartementengebouwen en aaneengebouwde grondgebonden woningen voor. De aaneengebouwde grondgebonden woningen vormen soms met een appartementencomplex samen een bouwblok.

De bouwhoogte van de bebouwing varieert. De hogere bebouwing is met name langs de as IJburglaan-Pampuslaan gerealiseerd, langs de noordelijke en oostelijke rand (Cas Oorthuyskade en Bert Haanstrakade) en veelal op hoeken van de zijstraten van de IJburglaan. Op sommige binnenterreinen van blokken zijn aaneengebouwde en grondgebonden woningen in een hofje gebouwd. Deze woningen zijn lager dan de bebouwing in de randen van een betreffend blok.

Parkeren vindt meestal plaats in parkeerkelders/-souterrains of op het binnenterrein van een blok. De binnenterreinen van de bouwblokken zijn veelal bereikbaar via overbouwde doorgangen. Een deel van de binnenterreinen is openbaar toegankelijk. Een aantal blokken op Haveneiland West en Haveneiland Oost is nog niet gerealiseerd, met name langs de Bert Haanstrakade, de Wim Noordhoekskade en de Nico Jessekade.

2.4 Gewenste toekomstige situatie functionele structuur

Er zijn een aantal beleidswensen voor het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van de specials te onderscheiden, namelijk:

1. afhankelijkheden niet-woonprogramma
In de stedenbouwkundige plannen en de uitwerkingsplannen geldt het uitgangspunt dat flexibiliteit moet worden geboden om zo in te kunnen spelen op marktomstandigheden. Deze flexibiliteit blijft in het bestemmingsplan dan ook overeind.
2. maxima detailhandel en horeca
Voor detailhandelvoorzieningen wordt aangesloten bij de regeling zoals deze voor horeca geldt, namelijk één detailhandelsvestiging per blok/bestemmingsvlak. Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen dient ter plaatse van/rondom de haven mogelijk te zijn voor de levendigheid.
3. andere functies
Voor wat betreft andere functies dan detailhandel en horeca is in de ontwikkeling van IJburg rekening gehouden met verschillende vormen van gebruik, bijvoorbeeld voor wat betreft bouwkundige aspecten en parkeren. Deze flexibiliteit blijft in het bestemmingsplan dan ook overeind.

In de planregels die voor deze specials zijn opgesteld komen deze beleidswensen naar voren.

In de Zuidbuurt worden op twee locaties platformwoningen mogelijk gemaakt. In het water tussen

Zeeburgereiland en IJburg bevinden zich nog twee specials, namelijk het sluishuis en een locatie waar woonschepen en woonvaartuigen zijn toegestaan. Het sluishuis heeft een multiflexibel karakter waar functies van wonen tot lichte bedrijvigheid en een hotel mogelijk zijn.

Op het Haveneiland hebben de opgenomen specials allemaal een gemengd karakter. Functies zoals basisonderwijs, kinderdagverblijf, wonen, kantoor- en bedrijfsruimte, detailhandel en vormen van horeca zijn allemaal binnen bepaalde voorwaarden mogelijk.

2.5 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is in hoofdzaak een flexibel en globaal bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan staat ontwikkelingen toe die feitelijk de onbenutte planologische mogelijkheden betreffen die op basis van het moederplan c.q. de vigerende uitwerkingsplannen zijn toegestaan.

Nabij en op IJburg 1e fase zijn volop ontwikkelingen gaande. Echter deze ontwikkelingen bevinden zich in een dusdanig stadium dat deze ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan onvoldoende concreet c.q. onderzocht zijn om in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen te kunnen worden. In het navolgende komen enkele (inconcrete) ontwikkelingen, zowel binnen als buiten, het plangebied aan de orde.

2.5.1 Binnen het plangebied

2.5.1.1 Jachthaven

In de ontwikkelingsplannen voor Zeeburgereiland is uitgangspunt dat de ligplaatsencapaciteit in de Baaibuurt oost naar de Oostpunt zullen verhuizen. Op termijn is op deze locatie een regionale full service jachthaven voorzien met diverse watersportdiensten, zoals loodsen voor onderhoudswerkzaamheden, ruimten voor botenverhuur en havengerelateerde bedrijvigheid, stallingsmogelijkheden, parkeerplaatsen, sanitaire voorzieningen.

Deze ontwikkeling is qua ruimtelijke ontwikkeling nog altijd gewenst, maar is niet doorvertaald in dit bestemmingsplan aangezien de verwachting is dat deze ontwikkeling niet binnen de looptijd van dit bestemmingsplan zal worden gerealiseerd. Wanneer binnen tien jaar toch blijkt dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden, dan zal deze ontwikkeling via een aparte - dus los van dit bestemmingsplan - ruimtelijke procedure worden vastgelegd.

2.5.1.2 SPA/Wellness

Er is een concrete wens om een Spa Wellness te realiseren daar waar het vigerend juridisch planologisch kader steigers en pieren met gebouwde voorzieningen reeds toestaat. Deze ontwikkeling wordt ook wel aangeduid met 'Floating Gardens/Spa Wellness Amsterdam'. Deze concrete ontwikkeling past niet binnen het vigerend juridisch planologisch kader. Deze ontwikkeling is niet doorvertaald in dit bestemmingsplan aangezien de uitvoerbaarheid nog niet volledig is onderzocht.



De ontwikkelaars van dit project willen met deze ontwikkeling een groen wellness 'front end' creëren dat niet alleen een bijzondere bijdrage oplevert voor het woon- en leefklimaat maar ook het welzijn van alle IJburgers. Het ontwerp is innovatief waarbij duurzaamheid tevens een belangrijke rol heeft.

De 'Floating Gardens/Spa Wellness' is een drijvend object op basis van een gerecycled materiaal met aan boord de energiebesparende technische oplossingen en op de buitenwanden uitsluitend vegetatie. De insteek van de 'Floating Gardens/Spa Wellness' is om een constructie van een landschap op het water te maken. Zodoende vloeien interieur en exterieur - landschap en architectuur - hier in elkaar over.

2.5.2 Buiten het plangebied

2.5.2.1 Oostelijke Ontsluiting IJburg (nieuw)

De gehele uitvoering Oostelijke Ontsluiting IJburg (OOIJ) vindt in delen plaats. Naar verwachting neemt de door de in 2013 gerealiseerde brug en de nieuwe ontsluitingsweg, de capaciteit voor het autoverkeer van en naar IJburg fors toe en worden files verder verminderd.

2.5.2.2 Zeeburgereiland

Het ten noordwesten van IJburg gelegen Zeeburgereiland zal de komend tien jaren en wellicht nog na deze tien jaren getransformeerd worden tot een nieuwe stadswijk met wonen, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen waaronder het Annie M.G. Schmidt Huis.

2.5.2.3 IJburg, 2e fase

Ten noordoosten van het plangebied zal de 2e fase van IJburg worden gerealiseerd. Een deel van IJburg 2e fase wordt in de komende jaren deels aangelegd en ontwikkeld.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 **Europees beleid**

3.1.1 **Europese Kaderrichtlijn Water**

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatische milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze Europese Kaderrichtlijn Water moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband wordt verwezen naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van deze richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Voor dit bestemmingsplan is een watertoets (zie hoofdstuk 16 uitgevoerd, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming met dit beleid is opgesteld.

3.1.2 **Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (herzien) - Valletta, 16 januari 1992 (Verdrag van Malta)**

Dit is een verdrag van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta geeft aan dat archeologische vindplaatsen in de bodem behouden moeten blijven (behoud in situ) door het nemen van planologische maatregelen. Ontwikkelaars, planologen, stedenbouwkundigen en archeologen zullen in de plannen die zij ontwikkelen de archeologische waarden in de bodem moeten ontzien. De overheid dient ervoor zorg te dragen dat archeologische vindplaatsen op kaarten worden aangegeven zodat ze zichtbaar zijn en er bij het opstellen van bouwplannen en ruimtelijke ordeningsplannen rekening mee kan worden gehouden. Is behoud in situ niet mogelijk, dan zullen de vindplaatsen door middel van een archeologische opgraving moeten worden veiliggesteld (behoud ex situ). Ten aanzien van de financiering geldt het principe van 'de verstoorder betaalt', wat betekent dat degene die het initiatief neemt tot een bodemversturende activiteit de kosten van archeologisch (voor)onderzoek dient te vergoeden. Tevens dient de verstoorder tijd beschikbaar te stellen voor een (voor)onderzoek. Voor het plangebied is een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vertaald in het bestemmingsplan. Hierdoor is dit bestemmingsplan in overeenstemming met dit beleid opgesteld.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 14 juni 2011 heeft het kabinet het ontwerp van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) aan de Tweede Kamer gestuurd met daarbij een ontwerp Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte (Barro).

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in de Amvb Ruimte (Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Bij de inwerkingtreding van de SVIR en het Barro zal de Nota Ruimte en de bijbehorende Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijkswaagen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Om die reden bevat deze structuurvisie een veel beperkter aantal nationale belangen dan voorheen en ook bevat het Barro minder regels dan eerder was voorgenomen. Het Rijk gaat ervan uit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving aan andere overheden opgedragen worden door hen goed worden behartigd. Waar het Barro bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Van de in het Barro geregelde onderwerpen zijn voor het voorliggende bestemmingsplan de onderwerpen rijkswaag en energievoorziening van toepassing. Bij de rijkswaag gaat het om het Amsterdam Rijnkanaal en bij de energievoorziening om de bestaande hoogspanningsverbinding Beverwijk-Oostzaan-Diemen. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. Ten aanzien van de rijkswaagen wordt opgemerkt dat het Barro niet de verplichting oplegt om de vrijwaringszones op de verbeelding behorende bij een bestemmingsplan op te nemen. Ter aanzien van de reserveringsgebied voor de rijksweg A10 wordt opgemerkt dat het gehele plangebied net buiten het reserveringsgebied van 34 meter is gelegen (artikel 2.7.4 Barro en artikel 3.1 Barro). Derhalve is het reserveringsgebied niet opgenomen in dit bestemmingsplan

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat met dit bestemmingsplan de vigerende planologisch juridische

mogelijkheden opnieuw worden vastgelegd. In deze zin worden er geen nieuwe bestemmingen toegestaan, anders dan reeds op grond van een bestemmingsplan/ uitwerkingsplan/vergunning is toegestaan. Voor het overige is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met dit beleid opgesteld.

Per 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op enkele onderdelen gewijzigd. Zo is een aantal digitale eisen voor ruimtelijke plannen gewijzigd en verbeterd. Een andere wijziging is de toevoeging van een artikellid aan artikel 3.1.6 Bro. In artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is nu voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

De voorgaande systematiek is niet nieuw en werd voorheen de SER-ladder genoemd. Het Rijk adviseerde dit afwegingskader al op enkele beleidsterreinen zoals bij bedrijventerreinen. De SER-ladder is ook in enkele beleidsregels overgenomen. Nu wordt deze systematiek algemeen voorgeschreven bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen en deze wordt ook wel de 'ladder voor duurzame verstedelijking' genoemd.

Zoals reeds is vermeld legt het voorliggende bestemmingsplan het vigerende juridisch planologisch kader opnieuw vast binnen bestaand bebouwd gebied.

3.2.2 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het doel van het Nederlandse beleid voor luchtkwaliteit is het beschermen van de bevolking en de natuur tegen de negatieve effecten van blootstelling aan luchtverontreinigende stoffen. Om dit te bereiken staan in de wet zowel emissiedoelstellingen om de milieudruk te verminderen als normen waaraan de luchtkwaliteit moet voldoen. Voor de stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofoxiden (NO_x), ammoniak (NH₃) en vluchtige organische stoffen (VOS) zijn verplichte emissiedoelstellingen geformuleerd in het kader van de Europese NEC-richtlijn. Het gaat hierbij om nationale emissieplafonds, waarboven de emissies in Nederland met ingang van 2010 niet mogen uitkomen. In het kader van dit plan zijn voor de emissies van dezelfde vier stoffen inspanningsverplichtingen genoemd die strenger zijn dan de NEC-richtlijn. In hoofdstuk 11 wordt meer concreet ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

3.2.3 Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan vervangt de Vierde Nota Waterhuishouding en de daarop gebaseerde nota's, zoals de 'Nota Anders omgaan met Water' en 'Waterbeleid in de 21^{ste} eeuw'. Deze nota's hebben geen betekenis meer als beleidsdocument. Het beleid van het Nationaal Waterplan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstrooming;

2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Voor dit bestemmingsplan is een watertoets (zie hoofdstuk 16 uitgevoerd, waarmee het bestemmingsplan in overeenstemming met dit beleid is opgesteld.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

Uitgangspunt is dat Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De provincie kiest daarbij voor hoog stedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen en houdt de het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen wordt ingespeeld op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere op het op eigen grondgebied opwekken van duurzame energie. Verder worden de waterkeringen versterkt en calamiteitenbergingen aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord- Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de structuurvisie worden drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen benoemd:

1. Klimaatbestendigheid: voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.
2. Ruimtelijke kwaliteit: behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurlandschappen en groen om de stad.
3. Duurzaam ruimtegebruik: milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

De hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. Aan de ruimtelijke beslissingen van de Provincie Noord-Holland zal daarom altijd een afweging van deze drie belangen voorafgaan.

Voorliggend bestemmingsplan geeft op onderdelen uitvoering aan het gegeven beleid, en is voor het overige daarmee niet in strijd.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Daarnaast zijn ter uitvoering van de Provinciale Structuurvisie algemene regels vastgesteld over onder meer:

- bedrijventerreinen en detailhandel;
- mogelijkheden voor woningbouw in landelijk gebied;

- de vereiste ruimtelijke kwaliteit, verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in landelijk gebied;
- de Groene Ruimte;
- de Blauwe Ruimte;
- energie;
- landbouw.

Daarnaast zijn in de verordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het ontwerp Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat hierbij om een aantal onderwerpen in het besluit die zich richten tot de provincie ter verdere uitwerking en aanvulling in een provinciale verordening. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen;
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem.

Aan de verordening zijn in een bijlage diverse kaarten verbonden. Daarnaast zijn in de bijlage toetsingskader voor de toepassing van regels opgenomen. Het voorliggende plan is in overeenstemming met de PRVS nu het gericht is op de bundeling van activiteiten met name in de Blauwe Ruimte.

3.3.3 Beleid Externe Veiligheid

In het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009 - 2013 heeft de provincie Noord-Holland beleid beschreven over externe veiligheid. Aan de productie, het gebruik, de opslag en het transport (over weg, water, spoor en door buisleidingen) van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld chloor, ammoniak, benzine, kerosine, LPG/autogas) zijn risico's verbonden. Er bestaat een kleine kans dat deze stoffen vrij kunnen komen waardoor bijvoorbeeld giftige gaswolken of een explosie ontstaat. Ook de risico's vanwege vliegtuigen vallen onder het externe veiligheidsbeleid. Al deze potentiële risicobronnen worden ook wel risicovolle activiteiten genoemd.

Het doel van het beleid is: het beheersen, maar ook minimaliseren voor aanwezig in de omgeving van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's rond luchthavens en het voorkomen van nieuwe knelpuntsituaties.

De mogelijkheden voor het beperken van risico's bestaat uit twee soorten beleid: brongericht of omgevingsgericht. Brongericht beleid is gericht op maatregelen bij de bron en het verminderen van de kans van optreden en het effect van een incident. Omgevingsgericht beleid is gericht op terughoudendheid van het bouwen van kwetsbare bestemmingen in de omgeving van risicovolle activiteiten en transportassen van gevaarlijke stoffen. Om effectief omgevingsbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle objecten zijn en risicovolle activiteiten plaatsvinden. Daartoe heeft de provincie een risicokaart opgesteld. De risicokaart geeft inzicht in de risico's in woon- en werkomgevingen. Op de kaart staan meerdere typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de Rijksoverheid. In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de externe veiligheidsaspecten.

3.3.4 Provinciaal Waterplan 2010-2015

Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 unaniem het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Noord-Holland is een waterrijke provincie omringd door Noordzee, Waddenzee en IJsselmeer. Het garanderen van veiligheid tegen overstromingen vanuit zee en het klimaatbestendig vormgeven van het ruimtegebruik vraagt om een goed waterbeheer. Wonen in Noord-Holland betekent wonen met water. Een goed waterbeheer is dus onmisbaar. Provinciale Staten hebben in het Waterplan twee speerpunten geformuleerd, namelijk de versterking van de Noord-Hollandse Noordzeekust en de economische kant van water. In hoofdstuk 16 wordt nader ingegaan op het water als zodanig.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Stadsregio Amsterdam

De Stadsregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van zestien gemeenten. De stadsregio werkt onder meer aan verbetering van de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de economische ontwikkeling en heeft in dat kader een aantal beleidsnota's opgesteld. In hoofdstuk 15 wordt meer concreet ingegaan op de bereikbaarheid.

3.4.1.1 Regionale woonvisie

De Regionale Woonvisie (december 2004) is het beleidskader op het gebied van volkshuisvesting voor de zestien gemeenten in de Stadsregio Amsterdam voor de komende tien jaar. Het geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. Centraal staat in de Woonvisie de opgave tot het bouwen van voldoende woningen en dus het op gang brengen van de nieuwbouw en de herstructurering. Dit plan beoogt mede uitvoer te geven aan de woningbouwopdracht van Amsterdam.

3.4.2 Regionaal Verkeer & Vervoerplan

Het Regionaal Verkeer & Vervoerplan (RVVP) uit december 2004 is het beleidskader op het gebied van verkeer en vervoer van de stadsregio Amsterdam. Het is richtinggevend voor de beleidsontwikkeling voor 10 jaar, voor de uitvoering van de exploitatie van het openbaar vervoer en de subsidieverlening op het gebied van infrastructuur en verkeersveiligheid. Dit RVVP is opgesteld binnen de ambities die de stadsregio-gemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd. Deze ambities zijn: het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht, het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners en het zorgen voor een duurzame leefomgeving. De hoofdlijnen van beleid zijn samen te vatten in een aantal strategieën: een samenhangend netwerk, gebiedsgerichte aanpak, prijsbeleid, duidelijke keuzes voor leefbaarheid en veiligheid en een slagvaardige samenwerking en financiering. In hoofdstuk 15 wordt meer concreet ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

3.4.3 Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit

Doel van het Regionaal Actieplan Luchtkwaliteit (RAL) van december 2006 is om in 2015 alle overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide en voor fijn stof (in 2010) te saneren. Het RAL dient eveneens als startdocument voor de bijdrage vanuit de Stadsregio Amsterdam voor dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het RAL is een deelprogramma voor het Noordvleugelgebied.

In het RAL wordt ingegaan op de problematiek wat betreft luchtkwaliteit en wordt een toelichting gegeven op de relatie van dit regionaal actieplan met andere plannen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Daarbij wordt een overzicht gegeven van de knelpunten wat betreft luchtkwaliteit, indien de Stadsregio en de gemeenten zelf geen maatregelen nemen. Voorts worden de maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Deze maatregelen zijn onderverdeeld in gemeentelijke maatregelen met (gedeeltelijke) financiële dekking, gemeentelijke maatregelen zonder financiële dekking en regionale maatregelen. In hoofdstuk 11 wordt meer concreet ingegaan op het aspect luchtkwaliteit.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam'

Economisch sterk, duurzaam, goed wonen en werken, veel ruimte voor groen Amsterdam. De Structuurvisie is op 17 februari 2011 vastgesteld door de Gemeenteraad en daarmee het toekomstbeeld voor de stad.

De Structuurvisie heeft een stad voor ogen waar het goed toeven is, met voldoende geschikte woningen op diverse locaties, de aantrekkingskracht van een wereldstad met een attractief vestigingsmilieu en ruimte voor groen. Er komen 70.000 woningen bij, aan de Zuidas, de IJeuvers op het Zeeburgereiland en in de stedelijke vernieuwingsgebieden. Ook in de Coen- en Vlothaven komen woningen, maar de havenbedrijven worden voor de stad behouden. Andere belangrijke onderdelen van de visie op de metropool zijn:

- kiezen voor binnenstedelijk verdichten om groen buitengebied te sparen;
- parken en groen essentieel voor groei stedelijke economie (groot groenonderzoek);
- kiezen voor duurzame energie: wind, zon, warmtenet;
- regionaal OV moet beter, bustangenten naar Zaanstad en van Sloterdijk naar Schiphol. Metroring sluiten over Noord (ontsluiten IJeuvers);
- voor het eerst ecologische structuur en Hoofdbomenstructuur in Amsterdamse Structuurvisie en uitbreiding oppervlakte Hoofdgroenstructuur;
- centrummilieu binnen de ring uitbreiden: autoluw, meer stadsstraten.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze Structuurvisie opgesteld.

3.5.2 Archeologiebeleid Amsterdam

Op grond van het Verdrag van Malta en de Monumentenwet 1988 dient bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan een nadere waardestelling van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een (verkenning) bureauonderzoek plaats te vinden. Dit bureauonderzoek behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal.

De vrijstellingsdrempels voor archeologisch vervolgonderzoek berusten op een combinatie van de specifieke cultuurhistorische/archeologische waarden, de oppervlakte van het te ontwikkelen terrein en de diepten van de bodemingreep. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te kleiner een gebied is waaraan een vergunning is gekoppeld. Binnen de huidige situatie gelden in Amsterdam dertien beleidsvarianten:

1. gebieden met bekende archeologische waarden. Hier is bij elke bodemingreep ongeacht de omvang of diepte archeologisch onderzoek noodzakelijk;
2. bebouwde gebieden met een hoge archeologische verwachting binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met de Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). Hier is bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 50 m² archeologisch

- veldonderzoek nodig;
3. gebieden met een hoge archeologische verwachting langs nog aanwezige historisch infrastructurele assen/in een historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. Deze gebieden zijn onbebouwd of de bebouwing dateert van vóór de 19^{de} eeuw. Bij bodemingrepen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek nodig;
 4. bebouwde gebieden met een hoge archeologische verwachting langs nog in het landschap zichtbare historisch infrastructurele assen/in een historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. De bebouwing dateert uit het einde van de 19^{de}
 5. eeuw. Hier is bij bodemingrepen dieper dan 1,00 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 100 m² archeologisch veldonderzoek noodzakelijk;
 6. bebouwde gebieden met een lage archeologische verwachting langs voormalige (overbouwde of opgehoogde) historisch infrastructurele assen/in een historische woonkern buiten het historische centrum van Amsterdam. De bebouwing of ophoging dateert uit de 20^{ste} eeuw. Hier is bij bodemingrepen dieper dan 2,00 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 500 m² archeologisch veldonderzoek nodig;
 7. onbebouwde gebieden met een lage archeologische verwachting in de landelijke periferie van Amsterdam. Hier liggen archeologische vondsten dicht aan het oppervlak. Op sommige plaatsen zijn relevante archeologische lagen opgenomen in de bouwvoor. De bouwvoor heeft gemiddeld een diepte van 0,3 - 0,5 meter waaronder een eerste sporenvak zichtbaar wordt. Daarom is bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld archeologisch veldonderzoek nodig;
 8. bebouwde gebieden met een lage archeologische verwachting in de voormalige (overbouwde of opgehoogde) landelijke periferie van Amsterdam. De bebouwing of ophoging dateert uit het einde van de 19^{de} eeuw. Hier is bij bodemingrepen dieper dan 1,00 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 10.000 m² archeologisch veldonderzoek noodzakelijk;
 9. bebouwde gebieden met een lage archeologische verwachting in de voormalige (overbouwde of opgehoogde) landelijke periferie van Amsterdam. De bebouwing of ophoging dateert uit de 20^{ste} eeuw. Hier is archeologisch veldonderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 2,00 meter onder het maaiveld en met een oppervlakte groter dan 10.000 m²;
 10. terreinen met een lage archeologische verwachting die als vaarweg in gebruik zijn binnen het historische centrum van Amsterdam (tot en met Vierde Uitleg: binnen de Singelgracht). Hier is bij bodemingrepen dieper dan 3,00 meter * NAP en met een oppervlakte groter dan 500 m² archeologisch veldonderzoek nodig. De NAP maat is gebaseerd op het gemiddelde doorvaartprofiel;
 11. gebieden met een lage archeologische verwachting die als vaarweg in gebruik zijn buiten het historische centrum van Amsterdam. Hier is archeologisch veldonderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 3,00 meter * NAP en met een oppervlakte groter dan 10.000 m². De NAP maat is gebaseerd op het gemiddelde doorvaartprofiel.
 12. gebieden met een lage archeologische verwachting die onder water in het IJ liggen, of die als haven in het IJ liggen of die van oorsprong een opgespoten eiland (bijvoorbeeld baggerdepots uit de 19de eeuw of eilanden zoals IJburg) zijn. Bij bodemingrepen dieper dan 4,00 meter * NAP en met een oppervlakte groter dan 10.000 m² is archeologisch veldonderzoek nodig;
 13. gebieden met een lage archeologische verwachting die in een droogmakerij liggen. Hier is bij bodemingrepen dieper dan 5,00 meter onder het wateroppervlak en met een oppervlakte groter dan 10.000 m² archeologisch veldonderzoek nodig;
 14. gebieden zonder archeologische overblijfselen omdat hier al archeologisch onderzoek of grootschalig grondverzet heeft plaatsgevonden voor bijvoorbeeld zware funderingen, kelders en dergelijke. Er geldt daarom een lage archeologische verwachting en derhalve een vrijstelling voor archeologisch onderzoek. Deze categorie plangebieden zijn wel indirect van belang voor archeologische planning omdat ze aanwijzingen geven voor de eventuele aanwezigheid van archeologische resten in omliggende gebieden.

Voor de inpassing van archeologisch onderzoek in het proces van de ruimtelijke planvorming bestaat een standaard pakket van maatregelen waarvan de kwaliteitsnormen door het ministerie van OCW zijn opgesteld (KNA: Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie). De maatregelen gaan uit van een gefaseerde aanpak, zodat per plangebied, al naar gelang de locatie, de aard van de bodemingreep en de archeologische verwachting, een op maat gesneden programma kan worden opgesteld. Er is sprake van een gefaseerde aanpak waarbij een onderscheid gemaakt wordt in het Bureauonderzoek (BO), eventueel gevolgd door het Inventariserend Veldonderzoek (IVO) en de Archeologische Opgraving (AO) of een Archeologische Begeleiding (AB).

Het IVO is bedoeld om de resultaten van het bureauonderzoek te toetsen. Het geeft inzicht in de aanwezigheid en toestand van de archeologische overblijfselen in de bodem. Een AO wordt uitgevoerd in geval er sprake is van een vindplaats met archeologische resten die volledig dienen te worden gedocumenteerd en geborgen. Een AB houdt in dat er geen apart archeologisch onderzoek plaatsvindt voorafgaand aan het bouwproces, maar dat de bouwingreep onder begeleiding van een archeoloog wordt uitgevoerd. Volgens de vigerende KNA voorschriften kan dit alleen in geval van uitzondering, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een beperkte bodemingreep op een gewaardeerd terrein of een AMK-terrein. Elke onderzoeksfase wordt afgesloten met een selectiebesluit. Hierin wordt vastgesteld welke delen van een plangebied in aanmerking komen voor verder archeologisch onderzoek of voor bescherming en welke delen van het plangebied verloren gaan zonder een archeologische opgraving. De wijze waarop de verschillende archeologische werkzaamheden worden uitgevoerd is afhankelijk van de bouwlocatie, de aard van de archeologische resten en de opzet van het civiel technische programma. Goede integratie van het archeologisch programma in het bouwproces is een belangrijke voorwaarde voor efficiëntie in de uitvoering. Indien een archeologische waardestelling in het kader van een bestemmingsplan geformuleerd wordt, zal hieruit pas een eventueel veldonderzoek voortkomen wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning in het kader van het betreffende bestemmingsplan ingediend worden. Voor alle veldonderzoeken is een Programma van Eisen (PvE) vereist. Hierin zijn de kwalitatieve randvoorwaarden en onderzoeksvragen voor het werk vastgesteld. Het vormt de basis voor verdere planning en kostenraming. In het PvE wordt tevens beschreven of archeologische overblijfselen in de bodem bewaard kunnen blijven of dat opgraven van deze resten noodzakelijk is (selectiebesluit). Het PvE is onderdeel van de bouwprocedure. Het (laten) opstellen ervan behoort tot de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het plan. In hoofdstuk 6 wordt op dit aspect nader ingegaan.

3.5.3 Nota Locatiebeleid Amsterdam

In de Nota Locatiebeleid Amsterdam (2008) is nieuw locatiebeleid vastgelegd, en zijn nieuwe parkeernormen opgenomen. Er is er voor gekozen om de huidige parkeernormen voor kantoren en bedrijven te blijven hanteren. Dit houdt in een parkeernorm voor kantoren en bedrijven van 1:250 m² bvo op A-locaties en 1:125 m² bvo op B-locaties. A-locaties bevinden zich rondom de belangrijkste NS-stations (CS, Sloterdijk, Zuid en Bijlmer) en B-locaties zitten in de directe omgeving van ringlijn/metrolijnstations en overige NS-stations of liggen binnen het tram/busnetwerk.

Echter daarnaast wordt de mogelijkheid gegeven om in bepaalde gevallen van deze vaste normen te kunnen afwijken. Flexibele toepassing van parkeernormen kan alleen als de luchtkwaliteit en de intensiteit/capaciteit van het wegennet dit toelaten. Dit zijn harde randvoorwaarden. Voor overige niet-woonfuncties (bijvoorbeeld leisure, hotels, congresruimten en winkels) zijn als richtlijn aangepaste CROW-parkeercijfers (dit zijn op de praktijk gebaseerde kencijfers, die zijn ontwikkeld als hulpmiddel bij het berekenen van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een bepaalde voorziening) opgenomen.

Voor de woonfunctie zijn geen normen of richtlijnen opgenomen. Stadsdelen of de centrale stad in geval van grootstedelijke gebieden, kunnen zelf deze normen voor wonen opnemen in hun parkeerbeleid of vastleggen in grondexploitatie of erfpachtcontract. Deze normen worden niet centraal geregeld,

aangezien de parkeernorm in hoge mate afhankelijk is van de locatie en het type woning.

In hoofdstuk 15 wordt verder ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk kader

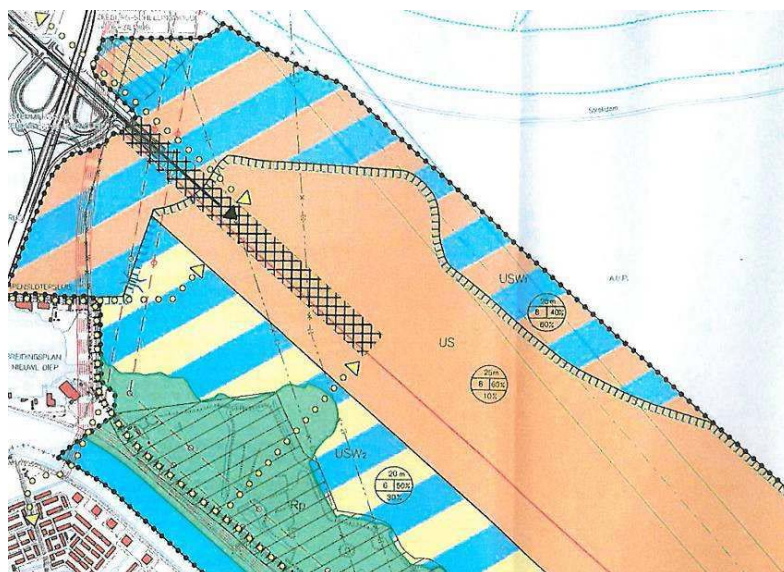
Voor de realisatie van IJburg 1e fase is een globaal bestemmingsplan opgesteld met uit te werken bestemmingen. In de afgelopen jaren zijn er op basis van deze uit te werken bestemmingen 13 uitwerkingsplannen opgesteld. Deze uitwerkingsplannen hebben veelal betrekking op de diverse bouwblokken en vormen daarmee het planologisch toetsingskader voor aanvragen voor omgevingsvergunningen (voorheen bouwvoorvragen). In dit hoofdstuk zijn het bestemmingsplan en de van toepassing zijnde uitwerkingsplannen beschreven. Daarbij is per plan beschreven op welk gebied het plan betrekking heeft en welke (voor de ontwikkeling van IJburg relevante) gebruik- en bouwregels daarbij van toepassing zijn.

4.1 Geldend planologisch kader

In hoofdstuk 1.4 is een opsomming gegeven van het geldend planologisch kader. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op het geldend planologisch kader als ook wat hoe dit vertaald is naar het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.1 Bestemmingsplan IJburg, 1e fase (moederplan)

Het bestemmingsplan is op 4 september 1996 vastgesteld en op 15 april 1997 goedgekeurd. Het plangebied wordt begrensd door onder meer de stadsdeelgrens met Amsterdam-Noord, de Zeeburgerbrug (A10), het Nieuwe Diep, de gemeentegrens met Diemen en het IJmeer.



uitsnede plankaart bestemmingsplan IJburg 1e fase

Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan met een beschrijving in hoofdlijnen, drie uit te werken bestemmingen en twee eindbestemmingen. De drie uit te werken bestemmingen zijn:

- 'Uit te werken stedelijk gebied (US)';
- 'Uit te werken waterrijk stedelijk gebied I' (USW1) en
- 'Uit te werken waterrijk stedelijk gebied II' (USW2).

Een gebied met een oppervlak van 191 hectare heeft de bestemming 'Uit te werken stedelijk gebied'

gekregen. Op deze gronden zijn onder meer woningen, ateliers, winkels, horeca, hotels, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven, jachthavens, verkeersruimte en woonschepen toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter (incidenteel te verhogen tot 36 meter), het maximum aantal bouwlagen 8 (incidenteel te verhogen tot 8 lagen), het maximum bebouwingspercentage 60% en er dient minimaal 10% water te worden gerealiseerd.

In de uitwerkingsregels is ook een maximum programma opgenomen. Dat gaat uit van 10.000 woningen (110 hectare) en een gezamenlijk programma voor de drie uit te werken bestemmingen: 3 hectare winkels en horeca, 1 hectare hotels, 12 hectare kantoren en bedrijven en 10 hectare maatschappelijke voorzieningen. Voor jachthavens geldt dat in totaal maximaal 1.200 ligplaatsen zijn toegestaan.

Het oppervlak van het gebied dat is bestemd als 'Uit te werken waterrijk stedelijk gebied I' bedraagt 77 hectare. Het gaat om het gebied ten westen en noorden van de bestemming 'Uit te werken stedelijk gebied'. In de bestemming zijn dezelfde functies toegestaan als bij de bestemming 'Uit te werken stedelijk gebied'. De maximale bouwhoogte bedraagt 25 meter (incidenteel te verhogen tot 36 meter), het maximum aantal bouwlagen 8 (incidenteel te verhogen tot 8 lagen), het maximum bebouwingspercentage 40% en er dient minimaal 60% water te worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn maximaal 2.000 woningen (16 hectare) toegestaan.

Het 101 hectare grote gebied dat is bestemd als 'Uit te werken waterrijk stedelijk gebied' is van toepassing op het gebied tussen de bestemming 'Uit te werken stedelijk gebied' en het Diemerpark. Ook hier zijn dezelfde functies toegestaan als bij de bestemming 'Uit te werken stedelijk gebied'. De maximale bouwhoogte bedraagt 20 meter (incidenteel te verhogen tot 36 meter), het maximum aantal bouwlagen 6 (incidenteel te verhogen tot 8 lagen), het maximum bebouwingspercentage 50% en er dient minimaal 30% water te worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn maximaal 3.000 woningen (36 hectare) toegestaan.

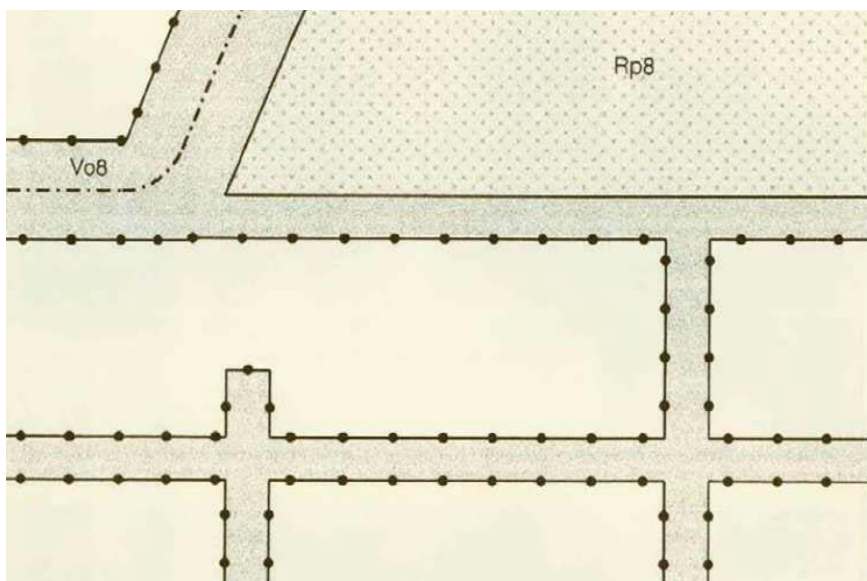
De twee eindbestemmingen zijn 'Park' (Rp) en 'Water' (Vw). Voor het onderhavige bestemmingsplan is alleen de eindbestemming 'Water' van belang. Het Amsterdam-Rijnkanaal is bestemd als 'Water'. Het gaat daarbij om vaarwater en afwateringskanalen.

4.1.2 Uitwerking 4

Deze uitwerking is vastgesteld op 4 juli 2001 en goedgekeurd op 14 september 2001. De uitwerking heeft betrekking op de hoofdstructuur van de openbare ruimte van het Steigereiland (inclusief twee kleine stroken voor wonen, welke als overbouw over een deel van de openbare ruimte zal komen). Op 25 april 2007 is een partiële herziening vastgesteld, welke op 31 mei 2007 is goedgekeurd.

4.1.4 Uitwerking 8

Uitwerking 8 is op 22 april 2003 door de gemeentearaad vastgesteld en op 7 juli 2003 goedgekeurd. De uitwerking heeft betrekking op openbare ruimte in het deelgebied Haveneiland Oost. Op 2 november 2004 en 1 oktober 2008 zijn partiële herzieningen vastgesteld, welke op 3 december 2004 respectievelijk 29 december 2008 zijn goedgekeurd.

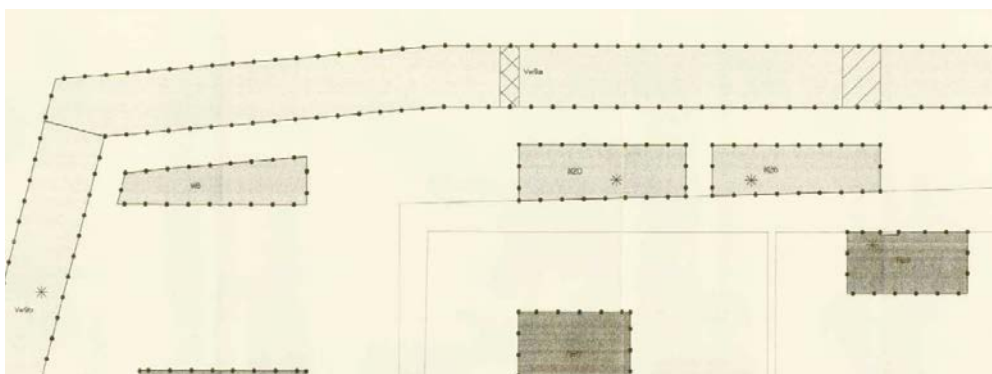


uitsnede plankaart uitwerking 8

Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van infrastructurele voorzieningen en horeca I en III. Bij gebouwen ten behoeve van horeca I en III gaat het om gebouwen met een maximum grondoppervlak van 100 m² en een maximum goot- en bouwhoogte van 4 respectievelijk 8 meter.

4.1.5 Uitwerking 9

Op 2 november 2004 heeft de gemeenteraad van Amsterdam uitwerking 9 vastgesteld. Deze uitwerking is op 3 december 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op de aan de noordzijde van Haveneiland West gelegen bouwblokken 8, 20 en 26, een plein, een tweetal parken en een woonschepenlocatie aan de Cas Oorthuyskade. Voor het voorliggende bestemmingsplan valt alleen het water in dit plan.

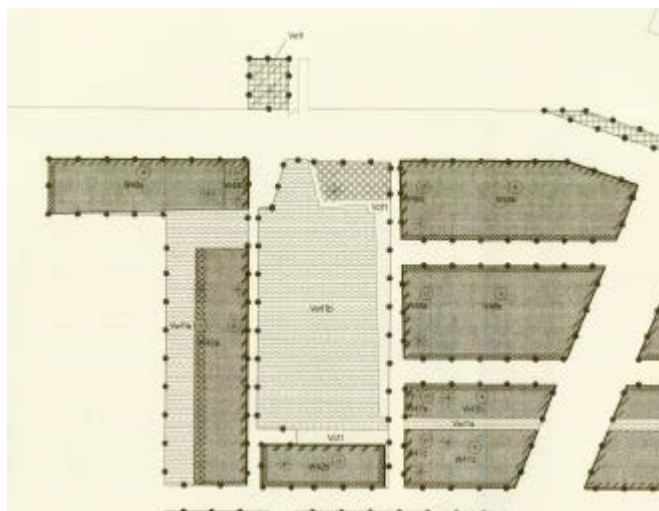


uitsnede plankaart uitwerking 8

Binnen de als 'Water 9a' bestemde gronden zijn naast water ook steigers en/of (wandel)pien toegestaan ter plaatse van een dergelijke aanduiding. Woonschepen en woonarken mogen niet aanleggen aan deze steigers/pien.

4.1.6 Uitwerking 11

Op 2 november 2004 heeft de gemeenteraad van Amsterdam Uitwerking 11 vastgesteld. Deze uitwerking is vervolgens op 3 december 2004 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op de blokken 39 t/m 65 op Haveneiland Oost. De blokken 42a, 43b en 49b maken onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.



uitsnede plankaart uitwerking 11

Alle blokken zijn bestemd als 'Wonen c.a.'. Binnen deze bestemming is hetzelfde gebruik toegestaan als bij de bestemming 'Wonen c.a.' in Uitwerking 5 (woningen en tevens voor diverse niet-woonfuncties zoals winkels, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I en III, hotels, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen). Winkels, dienstverlening en horeca I en III zijn daarbij echter alleen in de eerste twee bouwlagen toegestaan. Ook is voor een aantal bouwblokken een minimum oppervlak voor een maatschappelijke voorziening voorgeschreven. In de bestemmingsgrens dan wel de margestrook (een bebouwingsvrije strook van 1,2 meter dan wel 3 meter diep vanaf de

bestemmingsgrens) dienen de minimale en maximale bouwhoogtes in acht te worden genomen. Ook dienen de delen van de gebouwen die grenzen aan de bestemmingsgrens dan wel de margestrook ononderbroken te worden gerealiseerd (met uitzondering van delen van enkele nader genoemde blokken). In de regels is aangegeven waar sprake dient te zijn van een margestrook, een bebouwingsvrije strook van 1,2 meter diep vanaf de bestemmingsgrens in acht moet worden genomen.

4.1.7 Uitwerking 12

Uitwerking 12 is op 25 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad en op 31 mei 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het uitwerkingsplan heeft betrekking op de bouwblokken 111, 112, 113, 118, 119 en 123 t/m 127 op het Steigereiland. De blokken 111, 123, 124 en 125 maken onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.



uitsnede plankaart uitwerking 12

De blokken 111, 123, 124 en 125 zijn bestemd als 'Wonen'. Er is daarbij per blok aangegeven of vrijstaande woningen, aaneengebouwde woningen en woongebouwen zijn toegestaan. De maximale (en eventuele minimale) bouwhoogtes zijn per bouwblok aangegeven. Deze maximale bouwhoogte mag in een enkel geval nog worden overschreden ten behoeve van dakterrassen (bij vrijstaande woningen) of een bouwvolume (bij woongebouwen). Voor de vrijstaande platformwoningen zijn de maximum lengte en breedte maat voorgeschreven, waarbij de omvang van de derde bouwlaag beperkt is tot maximaal 35 m². Alle gebouwen binnen de bestemming dienen kruipruimteloos te worden uitgevoerd en ondergrondse bebouwing is niet toegestaan.

Enkele tuinen zijn als zodanig bestemd. Deze tuinen mogen ook worden gebruikt voor ongebouwde

parkeervoorzieningen.

Blok 124 is bestemd als 'Wonen op water'. Hier zijn drijvende woningen toegestaan. Steigers zijn toegestaan binnen blok 124. Voor drijvende woningen/waterwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter, waarbij de mogelijkheid bestaat om middels een binnenplanse afwijking de bouwhoogte te verhogen naar 7,5 meter, daarnaast geldt een maximum lengte van 10 meter en een maximum breedte van 7 meter. De eventuele derde bouwlaag mag maximaal 35 m² bedragen. De onderlinge afstand tussen drijvende woningen en woonboten bedraagt minimaal 5 meter maar voor ten hoogste 10 drijvende woningen geldt dit niet aangezien deze woningen geschakeld gebouwd mogen worden.

Binnen blok 124 zijn maximaal 19 woonboten toegestaan met een maximum breedte van 6 meter, een maximum lengte van 20 meter en een maximum hoogte van 6 meter. Voor twee woonboten geldt een maximum lengte van 30 meter. De maximale diepgang van zowel de drijvende woningen als de woonboten is 1,5 meter.

Het water is bestemd als 'Water'. Naast het gebruik van water zijn ter plaatse van het water rondom de blokken 124 ook steigers tot 3 meter toegestaan, alsmede een 140 meter hoge hoogspanningsmast.

De openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer en verblijfsruimte'. Wegen zijn niet toegestaan ter plaatse van het gebied ten westen van de Schokkerjachtdijk.

4.2 Uitgangspunten

Voor de delen van IJburg 1e fase die zijn overgedragen aan stadsdeel Oost is een groot deel gerealiseerd. Gelet op de huidige economische situatie heeft (ook) IJburg te maken met leegstand. Aan dit gegeven kan bij het maken van een nieuw bestemmingsplan niet aan voorbij worden gegaan. Voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase dat in opdracht van stadsdeel Oost is daarom onderzoek gedaan naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan detailhandel en overige economische functies op IJburg 1e fase. Dat leidde tot de eindrapportage van de 'Onderbouwing economisch programma herziening bestemmingsplan IJburg 1' (Bureau Stedelijke Planning) die op 22 juni 2011 gereed is gekomen en als bouwsteen voor het bestemmingsplan fungeert voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase van stadsdeel Oost. Aangezien de Centrale Stad als stadsdeel Oost hebben afgesproken beide bestemmingsplannen voor IJburg 1e fase zoveel als mogelijk op elkaar af te stemmen, wordt voor (zie ook paragraaf 3.5). Deze onderbouwing vormt belangrijke input voor het bestemmingsplan. De aanbevelingen uit de onderbouwing zullen daarom als eerste worden weergegeven, gevolgd door de daaruit voortkomende (beleids)wensen ten aanzien van de toekomstige functionele structuur.

Onderbouwing economisch programma IJburg 1e fase

Doel van het onderzoek is antwoord te geven op de vraag wat de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan detailhandel en overige economische functies in de 1e fase van IJburg is, en waar en onder welke voorwaarden die behoefte ruimtelijk dient neer te dalen teneinde tegemoet te komen aan de wens voor een levendige, bedrijvige wijk met voldoende voorzieningen voor de huidige 16.000 inwoners, groeiend richting 25.000 inwoners. Daarbij geldt het streven om de flexibiliteit in het huidige plan zoveel als mogelijk te handhaven. Het gemotiveerde antwoord op de centrale vraag geldt als onderbouwing voor het economisch programma in het thans voorliggende bestemmingsplan.

In het rapport wordt geadviseerd voor detailhandel zo min mogelijk beperkingen op te nemen en voor de aanverwante functies zoals dienstverlening en horeca wordt uitgegaan van de maxima die gelden volgens de bestaande planologische rechten. Teneinde een synergie te bewerkstelligen met de haven en het horecacluster daar, wordt aanbevolen een ruime/brede bestemming op te nemen. In het voorliggende bestemmingsplan hebben de blokken bij de haven allemaal een gemengde bestemming gekregen.

Ten aanzien van bedrijfsonroerend goed wordt aanbevolen om meer schaarste te creëren door de dwingende minima van de uitwerkingsplannen los te laten dan wel te verlagen en door bestemmingen te verruimen. In het voorliggende bestemmingsplan is er voor gekozen niet langer dwingende minima voor bedrijfsonroerend goed op te nemen aangezien deze veelal tot leegstand van bedrijfsruimtes leiden. Een uitzondering hierop zijn de minimale maten die opgenomen zijn voor de blokken met een gemengde bestemming. De reden hiervoor is om een balans te houden tussen een stedenbouwkundige kwaliteit, openbare ruimte en flexibiliteit.

Beleidswens afhankelijkheden niet-woonprogramma

In de stedenbouwkundige plannen en de uitwerkingsplannen geldt het uitgangspunt dat flexibiliteit moet worden geboden om zo in te kunnen spelen op marktomstandigheden. Deze flexibiliteit blijft ook in de rapportage overeind.

Beleidswens maxima detailhandel en horeca

In de rapportage is geadviseerd de huidige juridisch-planologische mogelijkheden voor horecavestiging te continueren. In de uitwerkingsplannen is het toestaan van horecavestigingen geregeld door maxima voor verschillende bouwblokken. Dit behelst op grond van jurisprudentie een ontoelaatbare afhankelijkheid. Horeca wordt daarom in het voorliggende bestemmingsplan beperkt tot één horecavestiging per horeca-categorie per blok/bestemmingsvlak. Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen dient ter plaatse van/rondom de haven mogelijk te zijn. Bij de haven wordt daarmee de mogelijkheid gecreëerd om meerdere horecavestigingen per horeca-categorie toe te staan.

Het aantal detailhandelvoorzieningen is in sommige uitwerkingsplannen gemaximeerd. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor detailhandelvoorzieningen aangesloten bij de regeling zoals deze voor horeca geldt, namelijk één detailhandelsvestiging per blok/bestemmingsvlak.

Beleidswens andere functies

Voor wat betreft andere functies dan detailhandel en horeca is in de ontwikkeling van IJburg rekening gehouden met verschillende vormen van gebruik, bijvoorbeeld voor wat betreft bouwkundige aspecten en parkeren. De leegstand is een reden om de gebruiksmogelijkheden niet anders te beperken dan voor zover potentiële milieuhinder daar aanleiding toe geeft. Flexibiliteit in het bestemmingsplan is nodig om de leegstand te beperken.

4.3 Afwijkingen ten opzichte van geldend planologisch kader

IJburg 1e fase is jong, zeker om te bedenken dat het (moeder)bestemmingsplan in 1996 is vastgesteld. In een kleine 15 jaar is het overgrote deel van IJburg 1e fase gerealiseerd. Het is in praktische zin onmogelijk om binnen de wettelijke termijn van 10 jaar (houdbaarheidsdatum bestemmingsplan) een gehele nieuwe wijk letterlijk op te bouwen en volledig te ontwikkelen c.q. de maximale planologische ruimte volledig te realiseren/benutten. Een dergelijke ontwikkeling van een wijk is een proces en dus tijd. De realisatie van IJburg 1e fase is in een hele korte tijd ook echt tot ontwikkeling/realisatie gebracht, echter op enkele speciale kavels/blokken na, de zogenoemde specials, is dit tot op heden niet gelukt. Met het voorliggend bestemmingsplan worden in principe dan ook de planologische mogelijkheden uit het moederplan/uitwerkingsplannen opnieuw vastgelegd zodat ook deze specials de komende tien jaar kunnen worden ontwikkeld c.q. gerealiseerd worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn alle specials nader onderzocht en afgewogen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen ten opzichte van de bestaande juridisch planologische mogelijkheden. In het navolgende zijn deze wijzigingen nader uiteen gezet.

4.3.1 Algemeen

Zoals in de paragrafen 2.3 en 4.2 is beschreven en gemotiveerd is wordt in het voorliggende bestemmingsplan voor detailhandelvoorzieningen aangesloten bij de regeling zoals deze voor horeca geldt, namelijk één detailhandelsvestiging per blok/bestemmingsvlak. Een uitbreiding van het aantal horecavestigingen dient ter plaatse van/rondom de haven mogelijk te zijn voor de levendigheid. Bij de haven wordt daarmee de mogelijkheid gecreëerd om meerdere horecavestigingen per horeca-categorie toe te staan. Voornoemde wijzigingen betreffen de uitwerkingsplannen 6, 11 en 12.

4.3.2 Uitwerking 4

Ten opzichte van deze uitwerking wordt in het voorliggende plan afgeweken door het zogenoemde 'oeverplatform' - bestemming WI - niet over te nemen, maar de bestaande feitelijke situatie - te weten, water, groen en verkeer - te bestemmen.

Het oeverplatform is niet overgenomen in het bestemmingsplan. Hieraan ligt de volgende belangenafweging ten grondslag. Aan de openbare kade (aan de Cornelis Zillesenlaan) wordt veel gecreëerd door bewoners maar ook door recreanten elders vanuit de stad. Daardoor heeft deze kade inmiddels een belangrijke maatschappelijke functie verworven en niet meer weg te denken in deze omgeving en daarmee van belang om deze voor de stad te behouden. Daar komt nog bij dat het oeverplatform, in tegenstelling tot de twee andere platforms, voor het overgrote deel in de waterkering gebouwd moet worden met alle technisch gecompliceerde maatregelen van dien. Ook is er voor dit platform vanuit de markt geen recente interesse getoond. Alles overwegende, weegt het maatschappelijke belang als zodanig zwaarder dan het planologisch continueren van het oeverplatform in het voorliggende bestemmingsplan.

Ten aanzien van de twee platformwoningen wordt het volgende opgemerkt. Alle delen van IJburg 1e fase die nog grootstedelijk zijn, worden ook wel de 'specials' genoemd. Zij worden zo genoemd vanwege hun unieke karakter/status en veelal bijzondere relatie met het water en de waterkering. De twee platformwoningen hebben ook het etiket special, omdat het bouwen van woningen op een platform een uniek concept is waarin de waterrelatie onmiskenbaar aanwezig is. Het concept van deze platformwoningen wordt niet prijsgegeven vanwege voornoemde uniciteit maar ook omdat deze bijdraagt aan de (woon)diversiteit op IJburg. Daarom blijven deze twee platformwoningen gehandhaafd in het voorliggende bestemmingsplan. Tot slot wordt opgemerkt dat een concrete ontwikkelaar in beeld is die deze platformwoningen wil realiseren.

Voorgaande leidt tot de conclusie om de special oeverplatform niet in voorliggend bestemmingsplan op te nemen en de openbare kade met aansluitend water te bestemmen in aansluiting op wat stadsdeel Oost in haar bestemmingsplan heeft opgenomen.

4.3.3 Uitwerking 12

Ten opzichte van deze uitwerking wordt in het voorliggende plan afgeweken door in de bestemmingen Wonen - 2 (wonen op water 123) en Wonen - 3 (wonen op water 124) nader aan te duiden waar ligplaatsen voor woonschepen niet zijn toegestaan. De achtergrond hiervan is dat uit akoestisch onderzoek (zie bijlage 1) is gebleken dat de geluidsbelasting op deze nader aangeduide gronden de maximale toelaatbare geluidsbelasting overschrijdt. Om deze reden worden op deze nader aangeduide gronden geen ligplaatsen voor woonboten toegestaan.

4.4 Uitvoerbaarheid

Of een ruimtelijk plan, in casu het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar is, moet dit worden getoetst op uitvoerbaarheid. Deze verplichting is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6, eerste lid, onder f. Bij de vraag of een bestemmingsplan uitvoerbaar is, gaat het om zowel financieel economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.4.1 Financieel economische uitvoerbaarheid

Ten tijde van het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de economische crisis ook Amsterdam niet ontgaan. Deze situatie heeft terecht de vraag opgeworpen of de juridisch planologische mogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan wel uitvoerbaar kan worden geacht. De crisis kenmerkt zich immer onder meer door een vastgelopen woningmarkt met als gevolg een verminderde vraag naar nieuwbouwwoningen.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat het overgrote deel van IJburg 1e fase reeds is gerealiseerd en dat het voorliggende bestemmingsplan slechts enkele delen van IJburg 1e fase omvat die wanneer deze verhoudingsgewijs worden afgezet tegen de gehele schaal van IJburg 1e fase als marginaal moet worden beschouwd.

Voorts wordt opgemerkt dat de economische crisis van vandaag de dag uiteraard een rol speelt, maar dat voor de financieel economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan naar de gehele planperiode van 10 jaar moet worden gekeken. Dit betekent dat voor het voorliggende bestemmingsplan grofweg gekeken moet worden naar de periode 2013-2023 (ABRvS 31 maart 2010, LJV BL9610).

Daarnaast moet worden opgemerkt dat de economie in zijn algemeenheid dynamisch en niet statisch van aard is, namelijk het op- en neergaan van de economie (conjunctuur) is een gegeven. Uit deze beweging volgt dat naast perioden van dalingen zich ook perioden van groei zullen voordoen in de toekomst. In de perioden van groei, dus wanneer de economie weer aantrekt, is het aannemelijk is dat de vraag naar onder meer nieuwbouwwoningen opnieuw zal stijgen, zodat de start van een nieuwe woningbouw fase noodzakelijk en urgent is (ABRvS 4 augustus 2010, LJV BN3159).

De woningbehoefte in de regio Amsterdam is zeer groot en van structurele aard. De stadsregio behoort landelijk tot een van de weinige regio's in Nederland waar het tot nu toe niet lukt om het woningtekort terug te dringen. Ook uit een gemeentelijk woningbehoefte onderzoek van 2004 bleek dat het woningtekort in Amsterdam en de omringende regio in acht jaar tijd nog nauwelijks was gedaald.

Die woningbehoefte heeft veel te maken met de regionale economische ontwikkeling. De Amsterdamse regio is in economische termen de succesvolste van Nederland en wordt wel gezien als een motor van de nationale economie. De aantrekkingskracht ligt in een mix van vestigingsfactoren: gevarieerde woon- en werkmilieus, voorzieningen, onderwijs, cultuur, luchthaven, zeehaven, historie en toerisme. Andere regio's kunnen die rol niet zomaar overnemen.

Met het mogelijk maken van nieuwe woningen wordt mede een doorstroom beweging in de stad op gang gezet. Voor de gezinshuishoudens die nu noodgedwongen in te krappe woningen blijven wonen, ontstaan er mogelijkheden om binnen hun wensen in de stad te blijven wonen. De woningen die zij in verschillende buurten achterlaten zijn geschikt voor kleine huishoudens en starters op de woningmarkt.

De huidige conjuncturele situatie brengt in bovenstaande geen verandering; de behoefte aan woningbouwproductie is een structurele behoefte die de komende decennia zal blijven bestaan. Dit wordt mede ondersteund door de meest recente beleidsnota's van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeentelijke structuurvisie.

Om aan de huidige, grote woningvraag te kunnen voldoen blijkt inderdaad een forsere inspanning nodig. In de Verstedelijkingsafspraken Rijk-Metropoolregio 2010-2020 (gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam, Verstedelijkingsafspraken 2010-2020, april 2009) is dan ook een taakstelling opgenomen voor de bouw van 100.000 woningen in de Metropoolregio in de periode tussen 2010 en 2020. Verwacht mag worden dat in de periode tussen 2020 en 2030 sprake zal zijn van een aanvullende vraag van 75.000 tot 100.000 woningen. In totaal 175.000 tot 200.000 woningen in de periode 2010-2030.

Ondertussen is echter in de meest recente beleidsnota's (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en gemeentelijke Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam') de planningshorizon verschoven van 2030 naar 2040. Een belangrijke constatering in al deze nota's is dat verwacht wordt dat de vraag naar nieuwe woningen in de Metropoolregio Amsterdam niet alleen voor 2030 maar ook ná 2030 fors zal zijn. Anders dan in 'krimp'-regio's elders in het land, blijft in Amsterdam sprake van druk op de woningmarkt.

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Structuurvisie Nota Randstad 2040. In deze nota acht het Rijk de bouw van minimaal 500.000 woningen in de Randstad nodig in de totale periode 2010-2040. In SVIR beschouwt het Rijk het programmeren van verstedelijking primair als een taak van de provincies en samenwerkende gemeenten, behalve in de regio's Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a. is het Rijk betrokken bij deze afspraken. Ook hieruit blijkt dat de Metropoolregio van rijkswege een flinke bijdrage zal moeten leveren in de taakstelling.

- *Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040*

Op 21 juni 2010 heeft provinciale staten de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te realiseren.

De Metropoolregio is één van de sterkst groeiende regio's van Nederland en trekt met name jonge huishoudens uit heel Nederland. Als één van de weinige regio's in Nederland blijft hierdoor ook de natuurlijke aanwas op een relatief hoog niveau. Volgens de trendmatige prognoses van de Provincie Noord-Holland zal in de periode 2010-2040 de bevolking in de Metropoolregio groeien met bijna 440.000 personen. Het aantal huishoudens neemt toe met 215.000. Er zal dan behoefte zijn aan bijna 230.000 extra woningen. In deze prognose blijft de bevolking in de Metropoolregio dus ook na 2030 groeien.

- *Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam'*

Op 17 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Structuurvisie Amsterdam 2040 vastgesteld. In deze structuurvisie wordt beschreven dat Amsterdam een sterke nationale rol vervult op cultureel en economisch gebied en internationaal gezien een belangrijke poortfunctie voor Nederland vervult. De druk op de woningvoorraad is en blijft hierdoor onverminderd groot.

Met de Metropoolregiopartners is afgesproken dat Amsterdam haar woningvoorraad met 50.000 woningen uitbreidt binnen het bestaande stedelijke gebied in de periode 2010-2030. Amsterdam heeft daarnaast de ambitie de voorraad met nog eens 20.000 woningen uit te breiden tot in totaal 70.000 woningen tot 2040. Met de ambitie om de woningvoorraad met 70.000 eenheden te vergroten in de dertig jaar tot 2040, en rekening houdend met een verdere verkleining van het gemiddelde huishouden, zal Amsterdam in 2040 tussen 850.000 en 900.000 inwoners tellen.

Uit de Regionale bevolkingsprognose 2009 - 2040 die het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en

het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in 2010 hebben uitgebracht blijkt dat de bevolking krimpt aan de randen van Nederland (het noordoosten van Groningen, het zuid van Limburg en Zeeland), maar dat daarentegen de totale bevolking van Nederland blijft doorgroeien: in 2040 telt ons land 17,5 miljoen inwoners, ongeveer één miljoen meer dan nu. Uit deze prognoses blijkt dat deze groei zich met name voordoet in de Randstad en Midden-Nederland. In dit gebied zal de bevolking de komende drie decennia met 1,25 miljoen personen toenemen. Binnen de Randstad en Midden-Nederland zal de groei zich met name manifesteren in de vier grote steden. Volgens deze prognose zal Amsterdam tussen nu en 2025 90 duizend meer inwoners tellen.

Kortom, het voorliggende bestemmingsplan voorziet voor die delen van IJburg 1e fase die nog niet gerealiseerd zijn in de (grote) behoefte naar woningen, waarbij de economische crisis de beoogde woningbouw binnen de planperiode niet zal verhinderen.

De economische uitvoerbaarheid in het kader van de grondexploitatiewet komt in hoofdstuk 18 nader aan de orde.

4.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In hoofdstuk 19 wordt ingegaan nader in gegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. De gemeente hecht waarde aan het hebben van draagvlak voor het voorliggende bestemmingsplan. Echter het enkele feit dat dit draagvlak niet bij iedereen kan bestaan, mag de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg staan.

Hoofdstuk 5 Bodem

5.1 Wettelijk kader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt.

5.2 Resultaten onderzoek

De mogelijkheden tot (woning)uitbreiding en de mogelijkheden tot functiewijziging hebben geen betrekking op de bodem. Voor nog niet gerealiseerde bouwblokken en inrichting geldt dat deze wel betrekking hebben op de bodem maar daarbij geldt dat deze ontwikkelingen planologisch nu ook al mogelijk zijn. Derhalve is er geen sprake van een planologisch nieuwe situatie waardoor er ook geen noodzaak bestaat om bodemonderzoek uit te voeren. Daarnaast is het van belang vast te stellen dat IJburg enkele jaren geleden uit schoon zand is opgespoten en er sindsdien geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden aangezien de onbebouwde terreinen braakliggend waren.

In de bouwverordening is aangegeven dat een vrijstelling wordt verleend van het verplichte bodemonderzoek indien bij de gemeente reeds bruikbare onderzoeksresultaten beschikbaar zijn. Uit het rapport van 23 januari 1997 van OMEGAM, getiteld: IJburg, Vaargeul A'dam-Lemmer, Slibonderzoek, projectnummer (12)10.794, blijkt dat zich geen noemenswaardige verontreinigingen in de onderzochte partijen bevinden. Bovengenoemd onderzoek kan representatief worden geacht voor de kwaliteit van de grond waarmee de gehele eilanden Haveneiland, Steigereiland en de Rieteilanden zijn opgehoogd. Derhalve kan worden gesteld dat er voor de nieuwbouw geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is op de genoemde eilanden (zie bijlage 7). De eilanden zijn geschikt voor de bestemming wonen en werken. Tevens blijkt uit de beschikbare bodemgegevens (www.bodemloket.nl) dat voor IJburg 1e fase de bodem is onderzocht en dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

5.3 Conclusie

Conform de Wet bodembescherming is onderzocht of met dit bestemmingsplan mogelijkheden worden gecreëerd die betrekking hebben op c.q. van invloed zijn op de bodem. Omdat dit bestemmingsplan geen nieuwe planologische ontwikkelingen creëert anders dan reeds was toegestaan op basis van het moederplan en de daarvan onderdeel uitmakende uitwerkingsplannen, bestaat er geen noodzaak tot het verrichten van nader onderzoek. In het kader van bodem zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 6 Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Wettelijk kader

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiële overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud of de ontsluiting op maat gesneden maatregelen vergt. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van onze stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

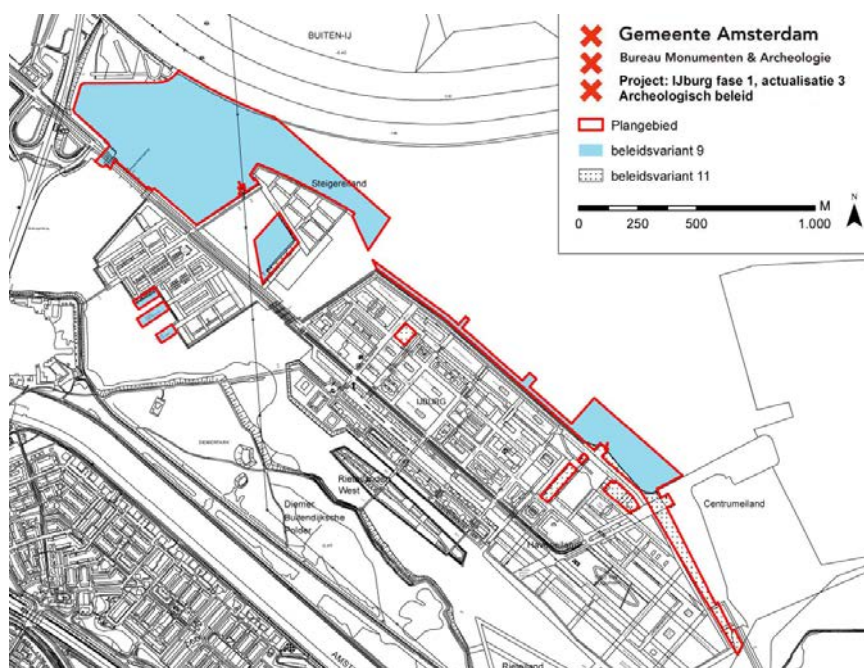
Vanwege het ruimtelijke karakter van het bodemarchief vertoont het archeologisch beleid raakvlakken met dat van de ruimtelijke ordening. Door de invoering van de Monumentenwet 1988 in september 2007 is archeologische zorg formeel geïntegreerd in de ruimtelijke ordening. Een essentieel uitgangspunt van de nieuwe wet is dat het erfgoed in de bodem beter wordt beschermd. Dit betekent dat bij ruimtelijke planontwikkeling vroegtijdig rekening wordt gehouden met archeologisch erfgoed. Als behoud in de bodem geen optie is, dan is, voorafgaand aan de bodemverstoring, onderzoek nodig om archeologische overblijfselen te documenteren en de informatie en vondsten te behouden. In de dichtbebouwde stedelijke omgeving is in de praktijk doorgaans sprake van deze laatste optie.

Op 31 mei 2011 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel modernisering monumentenzorg (MoMo), waarbij de Monumentenwet 1988, het Bro en de Wabo met ingang van 1 januari 2012 wijzigen. Door de wijziging van het Bro is het verplicht geworden dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

6.2 Resultaten onderzoek

6.2.1 Archeologie

De conclusies en adviezen zijn in het bestemmingsplan overgenomen. Uit het archeologisch bureauonderzoek (zie bijlage 2) zoals dat door Bureau Monumentzorg & Archeologie (BMA) is uitgevoerd, volgt dat er voor het gehele plangebied twee beleidszones (9 en 11) van toepassing zijn.



beleidszones archeologische verwachtingen plangebied

Voor beleidsvariant 9 geldt een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m². Deze beleidsvariant is op de verbeelding aangeduid waaraan de regel Waarde - Archeologie is gekoppeld. Voor beleidsvariant 11 geldt in alle gevallen vrijstelling van archeologisch onderzoek in verband met de negatieve verwachtingswaarde. Aangezien er enkel een negatieve verwachting is, is deze niet op de verbeelding en/of aan een dubbelbestemming gekoppeld.

Overigens geldt te allen tijde de wettelijke meldingsplicht, wat inhoudt dat hoewel er geen vervolgonderzoek is vereist, bij bodemvondsten ouder dan 50 jaar er een meldingsplicht geldt. Aangezien er enkel een negatieve verwachting is, is deze niet op de verbeelding en/of aan een dubbelbestemming gekoppeld.

6.2.2 Cultuurhistorie

Uit de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland - deze is een herziening van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) - is af te leiden dat voor het plangebied geen specifiek landschapstype of aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten/monumenten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken aanwezig zijn. Wat de informatiekaart wel laat zien is dat grote delen Haveneiland en Steigereiland wordt aangemerkt als stedelijk gebied wat op geruime afstand van de nationale landschappen 'Stelling van Amsterdam' en 'Laag Holland' is gelegen. Tevens is gecheckt of er voornemens dan wel procedures lopende zijn ten aanzien van aanwijzing van monumenten of een beschermd stads- of dorpsgezicht. Hiervan is geen sprake.

Gezien bovenstaande informatie als ook de cultuurhistorische verkenning die door BMA is opgesteld (zie bijlage 3) moet geconcludeerd worden dat er geen bijzondere historische bovengrondse cultuurhistorische waarden en/of belangen aanwezig zijn die aanleiding geven tot een nadere afweging in relatie tot andere belangen. BMA geeft aan dat zij de mening is toegedaan dat de stedenbouwkundige betekenis van IJburg van bijzondere, internationale waarde is en dat deze voldoende geborgd zijn in het bestemmingsplan. Voorgaande leidt niet tot opname van cultuurhistorische waarden in de regels dan wel verbeelding.

In het kader van cultuurhistorie zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

6.3 Conclusie

In het kader van cultuurhistorie en archeologie zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 7 Duurzaamheid

Een belangrijk onderdeel in de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch Sterk en Duurzaam' is het kiezen voor duurzame energie: wind, zon en warmtenet. Daarnaast moet in algemene zin duurzame kwaliteit zoals het vergroten van het wateroppervlak en het verbeteren van de luchtkwaliteit worden nagestreefd, maar denk hierbij ook aan:

- het gebruik van duurzame materialen zoals gebakken klinkers, 'goed' asfalt, niet uitlogend FSC-hout;
- groene daken;
- laag verlichtingsniveau voor fauna en voor minder energieverbruik;
- diverse mogelijkheden voor de opwekking van duurzame energie;
- oplaadpunten voor elektrisch vervoer;
- aansluiten woonschepen op riolering en
- groeiruimte voor beschermde flora.

Hoofdstuk 8 Externe veiligheid

8.1 Wettelijk kader

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Binnen externe veiligheid worden twee aspecten onderscheiden:

1. externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en buisleidingen, transport van gevaarlijke stoffen over de weg en het water;
2. vuurwerk- en munitie-opslag.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is de normstelling gebaseerd op het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken.

Het Bevi bevat de normstelling op het gebied van externe veiligheid van inrichtingen en richt zich daarbij op de aspecten vergunningverlening en ruimtelijke ordening. Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen.

Besluit risico's zware ongevallen

Op 19 juli 1999 is het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999) in werking getreden als uitvoeringswet van de Seveso II richtlijn van de Europese Unie. Het Brzo 1999 stelt eisen aan het veiligheidsbeleid van bedrijven die op grote schaal met gevaarlijke stoffen werken. Doelstelling is het voorkomen en beperken van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Daartoe moeten bedrijven onder meer over een veiligheidsbeleid en een veiligheidsbeheerssysteem beschikken. Sommige bedrijven moeten daarnaast ook nog een veiligheidsrapport opstellen en indienen bij de overheid.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Met ingang van 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Op basis van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, een grenswaarde van 10-6 per jaar in acht worden genomen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Op basis van het Bevb moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, tevens het GR in het invloedsgebied van de buisleiding worden verantwoord.

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen is een project met drie werkgroepen voor water, weg en spoor. Daarin zitten vertegenwoordigers van rijk, provincies, gemeenten, infrastructuurbeheerders, chemische

industrie en vervoerders van gevaarlijke stoffen. Zij worden daarbij ondersteund door adviesbureaus die de ruimtelijke plannen in kaart brengen en risicoberekeningen uitvoeren.

Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur. De transportroutes worden ingedeeld in drie categorieën, waarbij een afweging wordt gemaakt tussen vervoer, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid:

- Op sommige routes krijgt het vervoer voorrang;
- Op andere routes krijgen de ruimtelijke ontwikkelingen voorrang;
- Op routes die belangrijk zijn voor zowel het vervoer als voor de ruimtelijke ontwikkelingen, wordt in overleg met betrokkenen naar oplossingen gezocht.

Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In november 2008 is een ambtelijk concept van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gepubliceerd. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Bijvoorbeeld verplichte veiligheidsafstanden tot deze transportroutes. Gemeenten krijgen hierin hun bestemmingsplannen dus te maken. Het ambtelijk concept is eind 2008 slechts ter informatie aangeboden aan de Tweede Kamer, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het conceptbesluit en de daarbij behorende toelichting worden nog aangepast en aangevuld met onder meer een saneringsparagraaf.

8.2 Resultaten onderzoek

8.2.1 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen van het plan.

Op geruime afstand van het plangebied zijn wel een tweetal risicovolle bedrijven aanwezig, namelijk:

1. de energiecentrale Diemen (PEN centrale) aan de Overdiemerweg 35 waar productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water plaatsvindt;
2. het LPG-station aan de IJburglaan 10 waar zich een vulpunt, reservoir en afleverinstallatie bevindt.

De energiecentrale ligt op meer dan 600 meter van (beperkt) kwetsbare objecten op IJburg en de risico-contour van de centrale ligt buiten het plangebied.

Het LPG-station ligt op meer dan 850 meter vanaf (beperkt) kwetsbare objecten in IJburg. Ook hiervoor geldt dat de risico-contour van het tankstation buiten het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen.

8.2.2 Buisleidingen

In het westen van het plangebied bevindt zich een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie. Op geruime afstand van deze aardgasleiding bevinden zich beperkt kwetsbare dan wel kwetsbare objecten. Deze objecten bevinden zich niet in het invloedsgebied van deze leiding. Desalniettemin is een onderzoek verricht naar het groepsrisico. Dit onderzoek wat door stadsdeel Oost is uitgevoerd is inclusief het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat de aanwezige aardgasleiding geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.



rode stippellijn betreft de (aardgas)buisleiding van de Gasunie

8.2.3 Transportgevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Nabij het plangebied bevindt zich zowel een weg als een vaarweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het betreft de ringweg A10 en het Buiten IJ & Amsterdam-Rijnkanaal. Het plangebied bevindt zich echter buiten het invloedsgebied van deze weg c.q. vaarweg en derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

8.2.4 Opslag van vuurwerk en munitie

Binnen het plangebied is geen verkooppunt en/of opslag voor vuurwerk en munitie aanwezig echter buiten het plangebied is een vuurwerkopslagpunt aanwezig op IJburglaan 1293B. Deze vuurwerkopslag levert gelet op de maximale hoeveelheid vuurwerkopslag geen gevaar op voor de omgeving. Dit aspect vormt daarmee geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

8.2.5 Kabels & leidingen

Binnen het plangebied loopt de hoogspanningsverbinding Beverwijk-Oostzaan-Diemen van 380 kV. Er is momenteel geen wettelijk kader voor elektromagnetische straling in de omgeving van hoogspanningskabels. In het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande hoogspanningsverbinding opgenomen c.q. op de verbeelding aangeduid, waarbij binnen de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding geen permanente verblijfsfunctie is toegestaan.

8.3 Conclusie

In het kader van externe veiligheid zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 9 Geluid

9.1 Wettelijk kader

Een van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op grond van de Wgh gelden zones rond geluidsbronnen met een grote geluidsuitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidszones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen, rond grote bestaande industrieterreinen en rondom bestaande luchtvaartterreinen.

SWUNG-1

Op 1 juli 2012 is een nieuwe wijziging van de Wgh (Samen Werken in de Uitvoering van Nieuw Geluidbeleid - deel 1) in werking getreden. De grootste verandering bestaat uit de invoering van de geluidsproductieplafonds. Door de invoering van deze plafonds wordt de groei van de geluidshinder afkomstig van de rijksinfrastructuur (wegen in beheer bij Rijkswaterstaat (RWS) en spoorlijnen) beperkt. De geluidshinder mag met maximaal 1,5 dB toenemen ten opzichte van het referentiejaar.

Concreet betekend dit dat RWS door de invoering van de geluidsproductieplafonds ieder jaar moet nagaan of het geluidsproductieplafond niet wordt overschreden op zogenaamde referentiepunten (rekenpunten welke liggen 100 meter uit de weg op 4 meter hoogte). Bij aanpassingen aan de weg moet worden onderzocht of deze aanpassing zorgt voor een overschrijding van het geluidsproductieplafond. Als dat het geval is moet worden onderzocht welke maatregelen nodig zijn om deze overschrijding ongedaan te maken. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn kan ook het geluidsproductieplafond worden verhoogd.

Nabij het plangebied bevindt zich de rijksweg A10 en derhalve is het relevant om de betekenis van de invoering van de geluidsproductieplafonds op het plangebied te onderzoeken. Daarnaast zijn de IJburglaan en Bert Haanstrakade als zijnde gemeentelijke wegen ook relevant om te beschouwen maar vallen niet onder SWUNG-1 omdat dit geen rijkswegen zijn.

Een andere wijziging als gevolg van SWUNG-1 is het aanmerken van legale en permanente ligplaatsen voor woonschepen als geluidsgevoelig terreinen. Daarmee vallen zij in de categorie geluidsgevoelige object en moeten zij aan de normen die daarvoor gelden getoetst worden. Het aanduiden van een ligplaats voor een woonschip als geluidsgevoelig terreinen brengt met zich mee, dat een woonschip geen verblijfsruimten heeft en daarom gelden de gestelde norm qua binnenwaarden niet voor woonschepen.

9.2 Resultaten onderzoek

9.2.1 Industrielawaai

In het uiterste zuid-oostelijke deel van het plangebied is een deel van het water gelegen binnen de geluidzone-industrie die behoort tot de UNA centrale in Diemen. In het voorliggende bestemmingsplan worden ter plaatse van de aanduiding geluidzone-industrie geen geluidsgevoelige objecten gerealiseerd. Het plan neemt de bouw- en gebruiksmogelijkheden over uit het moederplan c.q. vigerende uitwerkingsplannen. De mogelijkheden voor het oprichten van geluidsgevoelige objecten vallen buiten de geluidszone van het industrieterrein.

9.2.2 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt op meer dan 950 meter afstand van de spoorboog tussen het spooreplacement en NS-station Diemen Zuid en meer dan 900 meter afstand van overige spoorlijnen. Beide liggen sporen hebben een zone van respectievelijk 100 en 800 meter of minder.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat de toenmalige minister van VROM - mevrouw J.M. Cramer - Minister van Volkshuisvesting, heeft bepaald dat de IJburg-tram moet worden aangemerkt als een spoorlijn en niet als wegverkeer moet worden ongemerkt (Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 juni 2007, nr. LMV 2007.052536, houdende wijziging van de Regeling zonekaart spoorwegen). Ook de zone langs de IJburg-tram ligt buiten het plangebied.

Het bestemmingsplan neemt de bouw- en gebruiksmogelijkheden over uit het moederplan c.q. vigerende uitwerkingsplannen en deze vallen buiten enige geluidszone van spoorwegen.

9.2.3 Wegverkeerslawaai

Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de voorkeurs-grenswaarde van de Wgh. Er is ook akoestisch onderzoek noodzakelijk indien er een nieuwe weg met een snelheidsregime van 50 km per uur wordt aangelegd en de geluidszone van deze weg zodanig wordt dat er binnen de geluidszone geluidsgevoelige gebouwen zijn gelegen.

In en nabij het plangebied hebben de volgende wegen een zone:

- a. A10 Ringweg Oost (600 meter);
- b. IJburglaan (200 meter);
- c. Bert Haanstrakade (200 meter).

Een groot deel van het plangebied is daardoor gelegen in één of meerdere geluidszones van bestaande wegen. In en nabij het plangebied zijn geen nieuwe wegen voorzien met een snelheidsregime van 50 km per uur of meer.

In het verleden zijn in het kader van het geldende bestemmingsplan IJburg 1e fase hogere grenswaarden verleend. Deze grenswaarden zijn maximaal en niet specifiek op de betreffende bouwblokken toegesneden.

9.2.4 Akoestischonderzoek

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt, het plan neemt het bestaande juridisch planologisch kader over. Ten aanzien van de geluidgevoelige functies die binnen dit geldende planologische kader nog niet zijn gerealiseerd is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan alsnog een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het gehele akoestische onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen op de onderzochte locaties (geluidgevoelige objecten) in een aantal gevallen hoger zijn dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. De geluidsbelastingen zijn echter nergens hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Om de functies mogelijk te maken zullen hogere waarden worden vastgesteld (zie bijlage 11).

Voor alle locaties waar geluidsgevoelige objecten (zoals woningen en maatschappelijke voorzieningen) mogelijk zijn, geldt dat de eventuele objecten op voorhand met een stille zijde (een gevel met een geluidsbelasting lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting) uitgevoerd zullen worden.

Ten aanzien van de mogelijke ligplaatsen van de woonboten (geluidgevoelige terreinen) geldt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden. Op een tweetal plaatsen (in de bestemming Wonen-2 en Wonen-3) is er ook sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan worden op deze twee plaatsen de ligplaatsen voor woonboten uitgesloten.

Aangezien er op enkele gevels sprake is van een toename van de geluidbelasting is het aan de gemeente om te beoordelen of het hier om een aanvaardbare toename gaat. De berekende geluidbelasting blijft op alle punten lager dan de maximale ontheffingswaarde, waardoor 'dove gevels' niet hoeven te worden toegepast conform het Amsterdamse geluidbeleid.

Het plan is voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam op 12 april 2013. Het TAVGA is akkoord met het verlenen van hogere waarden. Het ontwerpbesluit hogere waarden is tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

9.3 Conclusie

In het kader van het geluid zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 10 Luchthavenindelingbesluit

10.1 Wettelijk kader

Met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Het LIB duidt een beperkingengebied aan en deze betreffen:

- de bebouwing en het gebruik van gronden in verband met het externe veiligheidsrisico vanwege het luchthavenverkeer;
- de bebouwing en het gebruik van gronden in verband met de geluidsbelasting vanwege het luchthavenverkeer;
- de maximale bouwhoogte van objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer;
- bebouwing die, of een gebruik dat vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer.

Bij de eerste twee voornoemde typen van beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gronden.



blauw gemarkeerde delen geven de gebieden aan waar een hoogtebeperking van 150 meter geldt

10.2 Resultaten onderzoek

Het plangebied ligt voor een deel, namelijk voor wat betreft de special Steigereiland - zuid binnen het beperkingengebied van het LIB voor wat betreft de maximale bouwhoogte van objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het luchthavenverkeer.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk bouwwerken met een dergelijke

bouwhoogte op te richten. Om die reden is het bestemmingsplan niet in strijd met het LIB.

10.3 Conclusie

In het kader van het LIB zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 11 Luchtkwaliteit

11.1 Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit)

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Door middel van de wet, in samenhang met een pakket van (financiële) maatregelen, Europese samenwerking en samenwerking met andere overheden, worden de mogelijkheden om de luchtkwaliteit concreet aan te pakken, binnen de Europese en nationaalrechtelijke kaders, maximaal benut. De wet voorziet onder meer het rijksprogramma het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het begrip "in betekenende mate" (ibm) en gebiedssaldering. De kern van de wet wordt gevormd door een programmatische aanpak om de grenswaarden zo snel als redelijkerwijs mogelijk is, te halen en door de introductie van het begrip "in betekenende mate".

Besluit niet in betekende mate

Om versnippering van 'in betekenende mate' (ibm) projecten in meerdere nibm-projecten te voorkomen is een anticumulatie-bepaling opgenomen. Deze heeft betrekking op aan elkaar grenzende of in elkaars directe nabijheid gelegen bedrijfslocaties, kantoorlocaties, woningbouwlocaties of locaties voor inrichtingen of infrastructuur die (samengevat) worden gerealiseerd die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsinfrastructuur en die aan elkaar grenzen of in elkaars nabijheid zijn gelegen (tot maximum 1000 meter). In het Besluit Nibm is het bepaald dat deze locaties voor als één locatie worden gezien. Dit is om te voorkomen dat grote projecten in kleine stukjes worden opgedeeld die allemaal onder de Nibm-regeling zouden kunnen vallen.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB is in januari 2009 in werking getreden. Met deze AMvB wordt beoogd de realisering van scholen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Achtergrond hiervan is dat de AMvB is gericht op functies die specifiek bedoeld zijn voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen. De culturele instellingen binnen het plangebied zijn niet te beschouwen als een gevoelige bestemming zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) en bovendien zijn deze reeds op basis van een vergunning aanwezig en worden enkel met dit bestemmingsplan planologisch en juridisch gezien vastgelegd.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam

Op 1 maart 2006 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam vloeit voort uit de verplichting die is opgenomen in de Wet

luchtkwaliteit (en de voorganger daarvan: het Besluit luchtkwaliteit 2005). Ingegeven door aspecten van de volksgezondheid stelt dit besluit, op grond van een Europese richtlijn, voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht. Het college moet op grond van de Wet luchtkwaliteit jaarlijks de stedelijke luchtkwaliteit inventariseren. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van knelpunten, hetgeen in Amsterdam het geval is, moeten het college op grond van de Wet luchtkwaliteit een actieplan opstellen dat gericht is op het aanpakken van de geïdentificeerde knelpunten.

Richtlijn gevoelige bestemmingen Amsterdam

Amsterdam heeft een eigen verantwoordelijkheid als het gaat om het beschermen van gevoelige groepen. De gemeente wil ook in relatie tot ruimtelijke planvorming in de omgeving van het *eigen* wegennet zorgvuldig met deze groepen omgaan. Het behartigen van de gezondheid van de burgers vraagt om een meer lokale benadering waarbij niet alleen wordt gekeken naar de situatie rond snelwegen en provinciale wegen, maar ook naar de situatie rond drukke lokale verkeerswegen. De aanpak met betrekking tot gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is vastgelegd in de Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen. De richtlijn heeft, evenals bij het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen alleen betrekking op nieuwe situaties en bij een uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming indien de toename eenmalig ten hoogste 10% van het aantal daar reeds verblijvende personen bedraagt.

11.2 Resultaten onderzoek

Met dit bestemmingsplan worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het moederplan dan wel uitwerkingsplannen overgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dus geen ontwikkelingen mogelijk waardoor sprake kan zijn van een nieuwe planologische situatie met als gevolg dat er ook geen noodzaak is om onderzoek luchtkwaliteit uit te voeren. De ontwikkelingen dragen in niet in betekende mate bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Gezien het voorgaande kan worden afgezien van het verrichten van een luchtkwaliteitsonderzoek.

11.3 Conclusie

In het kader van luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 12 Mer/mer-beoordeling

In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het daarop gebaseerde Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) worden de verplichtingen inzake milieueffectrapportage geregeld. Deze regelgeving is gebaseerd op Europese regelgeving. Doel van het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is om de milieuaspecten volwaardig mee te kunnen nemen in de besluitvorming. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van de beoogde ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen.

Een milieueffectrapportage kan zowel betrekking op een plan ("plan-m.e.r.") als op een besluit ("project-m.e.r."). In het Besluit m.e.r. 1994 staat wanneer een project-m.e.r. of een plan-m.e.r. moet worden opgesteld. Het besluit bevat een bijlage C met daarin een overzicht van activiteiten (kolom 1) waarvoor een m.e.r.-plicht kan gelden. Bij de activiteiten horen ook drempelwaarden; niet voor elke activiteit geldt een m.e.r.-plicht. Die plicht geldt alleen als bepaalde drempelwaarden worden overschreden (kolom 2). Verder zijn in de bijlage de besluiten aangegeven waarvoor dan een plan-m.e.r. (kolom 3) of een project-m.e.r. (kolom 4). verplicht is.

Naast de m.e.r.-plicht kent de Wm ook een plicht tot het maken van een m.e.r.-beoordeling. Op basis van deze beoordeling dient het bevoegd gezag te beslissen of er bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die maken dat voor de activiteit een MER moet worden opgesteld. Wanneer een m.e.r.-beoordeling dient te worden opgesteld is - evenals de m.e.r.-plicht - geregeld in het Besluit m.e.r. De activiteiten (kolom 1) en drempelwaarden (kolom 2) waarvoor dit geldt, zijn opgenomen in bijlage D (D-lijst) van het Besluit m.e.r. Voor een plan dat kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit, kan een plan-m.e.r.-plicht gelden. De plannen die het betreft, zijn genoemd in kolom 3. De besluiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, staan tot slot genoemd in kolom 4.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst. Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is. Als toetsingskader daarvoor gelden de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling (M.e.r.-richtlijn (85/337/EG)). Daarbij wordt gekeken naar de kenmerken van de activiteit, de plaats ervan in relatie tot de omgeving, en naar de potentiële effecten. Indien op basis van toetsing aan die criteria niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, dient in ieder geval een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm te worden gedaan.

Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die kunnen worden aangemerkt als een aangewezen activiteit waarvoor op grond van de C-lijst een m.e.r.-plicht geldt.

Wel kan de activiteit worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals genoemd in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots overschreden. Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Ook op grond van de toetsing conform artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn er geen omstandigheden op grond waarvan een m.e.r.-beoordeling met toepassing van de artikelen 7.16 tot en met 7.19 Wm moet worden gedaan. Op grond van toetsing aan de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de Europese M.e.r.-richtlijn kan uitgesloten worden dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen

voor het milieu kan hebben. Er bestaat derhalve geen plicht of aanleiding voor het volgen van een m.e.r.(beoordelings)procedure.

Hoofdstuk 13 Milieuhinder bedrijvigheid

13.1 Algemeen

Er wordt gestreefd naar een situatie waarin wonen en werken in de stad op een goede manier samengaan. Beide functies zijn zeer belangrijk voor Amsterdam, maar er dient te worden voorkomen dat milieuhinder van bedrijven een negatieve invloed heeft op de leef- en woonomgeving. Het kan gaan om de mogelijke hinder van een nieuw te vestigen bedrijf op bestaande woningen en om nieuwe woningen naast een bestaand bedrijf.

13.2 Resultaten onderzoek

Buiten het plangebied ligt de Una-centrale in Diemen. Dit betreft een gasgestookte centrale welke valt in categorie 5.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De woningen binnen het plangebied liggen op meer dan 600 meter afstand van het terrein van de UNA centrale en daarmee buiten de richtafstand die behoort bij een categorie 5.1 bedrijf.

Funciemenging tussen wonen en commerciële ruimtes is één van de karakteristieken van een stadswijk. Op IJburg komt funciemenging in meerdere vormen voor. In het plangebied zijn momenteel uitsluitend bedrijven aanwezig die inpasbaar zijn in een stadswijk. Deze bestaande bedrijven veroorzaken geen relevante hinder voor omliggende woningen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die geschikt zijn voor funciemenging die zijn opgenomen in bijlage 1 van de regels.

13.3 Conclusie

In het kader van milieuhinder ten gevolge van bedrijvigheid zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

Hoofdstuk 14 Natuur en landschap

14.1 Wettelijk kader

Met betrekking tot natuur en landschap zijn twee wettelijke regelingen van belang:

1. *Gebiedsbescherming*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998). Ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden mogen niet leiden tot significante aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

2. *Soortenbescherming*

Op grond van de Flora- en faunawet (Ffw) geldt een algemeen verbod voor het verwijderen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Artikel 75 van de wet voorziet in aantal gevallen in een mogelijkheid tot ontheffing. Deze gevallen zijn verder uitgewerkt in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten.

Daarnaast zijn waardevolle gebieden uit de ecologische hoofdstructuur beschermd op basis van beleid, zoals het Structuurschema Groene Ruimte of het provinciale ecologische beleid. De effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten moeten worden onderzocht en getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

14.2 Resultaten onderzoek

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is een natuurtoets uitgevoerd. Deze natuurtoets is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. Nabij het plangebied bevindt zich het aangewezen Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. Het plangebied bevindt zich op geruime afstand van dit Natura 2000-gebied. Het voorliggende bestemmingsplan neemt de bouw- en functiemogelijkheden over uit het moederplan dan wel uitwerkingsplannen. Het bestemmingsplan heeft zodoende geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied en de beschermde flora en faunasoorten.

14.3 Conclusie

In het kader van de natuurwetgeving zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)'.

Hoofdstuk 15 Verkeer en parkeren

15.1 Deelaspecten

15.1.1 Autoverkeer

IJburg bevindt zich nabij de volgende (geplande) in-/uitvalswegen:

- *A10 en Amsterdam*
Over de Enneüs Heermabrug kom je op het Steigereiland. De IJburglaan loopt van dit eiland naar het Haveneiland. Op Haveneiland gaat de IJburglaan over in de Pampuslaan. Het doorgaande autoverkeer wordt zoveel mogelijk via de IJburglaan en de Pampuslaan geleid. Dit maakt het mogelijk om de overige wegen autoluw te houden.
- *A1 en A9*
Naar alle waarschijnlijkheid wordt rond de zomer van 2013 IJburg aan de oostzijde met de Oostelijke Ontsluitingsweg (OOIJ) aangesloten op de snelwegen A1 en A9.

In IJburg wordt voor zowel de uitgevoerde als in de nog uit te voeren plannen voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. Voor zover bekend is er geen sprake van parkeerdruk in geheel IJburg. In een gedeelte van IJburg is in 2011 betaald parkeren ingevoerd.

15.1.2 Openbaar vervoer

De IJtram verbindt IJburg met Amsterdam Centraal Station en het centrum. Het tracé is 8,5 kilometer lang en loopt vanaf het Centraal Station, via de Oostelijke Handelskade, de Piet Heintunnel, het Zeeburgereiland naar IJburg. De eindhalte is op dit moment op het Haveneiland vlak bij het strand en het Havenkwartier. Naar alle waarschijnlijkheid wordt in de toekomst de tram doorgetrokken naar de eilanden van IJburg 2e fase. Daarnaast wordt IJburg met diverse buslijnen verbonden met Zeeburgereiland, Amsterdam Oost, Amsterdam Zuid Oost en Centraal Station.

15.1.3 Langzaam verkeer

Vanuit Amsterdam Oost zijn er twee fietsroutes naar IJburg. De eerste route gaat via de Zuiderzeeweg, de IJburglaan en de Enneüs Heermabrug. De tweede route gaat via de Ooster Ringdijk (Science Park), de Kanaaldijk en de speciaal voor fietsers aangelegde Nesciobrug. Via deze laatste route is Diemen ook goed bereikbaar. Bij de OOIJ wordt gewerkt aan een fietsverbinding met Diemen Zuid en Amsterdam Zuidoost. Daarnaast loopt van het Haveneiland Oost een recreatief fietspad over de Diemervijfhoek naar Muiden. Het fietspad kan ook worden gebruikt om naar het bos in de Gemeenschappolder, het Gaasperpark, het Gein of de Ouderkerkerplas te fietsen.

15.2 Resultaten onderzoek

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het mogelijk maken van een Spa Wellness meegenomen. Op basis van dit onderzoek de verkeersdruk in 2015 en 2022 niet of nauwelijks zal toenemen en zullen er geen knelpunten gaan ontstaan. Het volledige verkeersonderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

Voorts is in of nabij het plangebied van het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)' het volgende geconstateerd:

- binnen het plangebied is openbare ruimte in enkele bestemmingsomschrijvingen opgenomen en zijn de (doorgaande) rijwegen expliciet opgenomen;

- het plangebied is door zijn ligging nabij Centraal Station goed te bereiken met het openbaar vervoer. De mogelijkheden om met de tram, stads- en streekbussen het gebied te bereiken of te verlaten zijn uitstekend;
- de openbare ruimte binnen het plangebied is (mede) ingericht als voetgangersgebied (langzaamverkeer).

Gezien het bovenstaande bestaat er geen aanleiding en/of noodzaak om verder onderzoek te doen naar verkeer en parkeren.

15.3 Conclusie

In het kader van verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen te constateren voor het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)'.

Hoofdstuk 16 Water

16.1 Wettelijk kader

Op grond van het Bro moet in de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen over de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is de zogenaamde waterparagraaf.

Deze waterparagraaf moet inzicht geven in de wijze waarop het waterbeleid is vertaald naar de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarbij wordt een beschrijving gegeven van de wijze waarop bij het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

De waterparagraaf geeft ook een weergave van de watertoets. Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten, zoals riolering, waterkeringen en oppervlaktewater.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het Hoogheemraadschap AGV. Waternet voert nautisch beheer uit in de Amsterdamse binnenwateren en het water tot de beheergrens. Daarnaast voert Waternet voor de gemeente Amsterdam de grondwaterzorgtaak, afvalwaterinzameling en drinkwaterlevering uit.

Rijkswaterstaat is op grond van de Waterwet verantwoordelijk voor het waterbeheer van het van onder meer het IJmeer. Rijkswaterstaat moet dan ook in dit verband bij het watertoetsproces betrokken worden.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden, waarmee een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet biedt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Minstens zo belangrijk is dat zoveel mogelijk activiteiten onder algemene regels vallen. In de regel komt dit neer op een meldingsplicht in plaats van een vergunningenprocedure. Niet alles is in algemene regels vast te leggen en voor deze activiteiten in, op, onder of over watersystemen is er de watervergunning. Personen die een ligplaats hebben of aanvragen moeten tevens een watervergunning aanvragen bij het bevoegd gezag.

Keur

De Keur (2011) is een belangrijk instrument voor het hoogheemraadschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden. De Keur kent verboden en geboden voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. In het Keurbesluit Vrijstellingen heeft AGV beschreven onder welke voorwaarden bepaalde activiteiten zijn toegestaan, zonder dat een Keurvergunning nodig is. Dit scheelt administratief werk voor burgers en organisaties. Vaak geldt wel een meldplicht. Voor activiteiten die volgens de Keur verboden zijn en die niet voldoen aan de voorwaarden voor vrijstelling kunnen initiatiefnemers een vergunning aanvragen bij AGV.

Waterbeheerplan AVG 2010-2015

Op 17 juni 2010 heeft het Algemeen Bestuur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 goedgekeurd. Het is het eerste waterbeheerplan van AGV in de nieuwe 6-jarige waterplancyclus van rijk, provincie en waterschap. Het waterbeheerplan heeft als titel meegekregen: 'Werken aan water, in en met de omgeving'.

Het waterbeheerplan gaat in op de hoofdtaken van het waterschap: veiligheid, voldoende water, schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's is aangegeven wat het wensbeeld is op de middellange termijn, wat de doelen zijn en de aanpak op hoofdlijnen is en op welke indicatoren de resultaten van dat taakveld worden beoordeeld.

Verordening op het binnenwater 2010

De Verordening op het binnenwater 2010 (VOB) is op februari 2010 in werking getreden. De VOB stelt onder andere in aanvulling op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) aanvullende regels zodat een veilige en milieuverantwoorde afwikkeling in het kader van een verantwoord havenbeheer gewaarborgd blijft.

De VOB geldt voor het gehele binnenwater van Amsterdam. In de VOB staat het binnenwater omschreven als al het openbare water dat niet tot de haven behoort. Nu loopt de gemeentegrens ruim om IJburg heen, dus valt heel IJburg binnen Amsterdam. Het buitenwater van IJburg valt niet onder de haven en valt dus onder de haven en valt dus onder het werkingsgebied van de VOB.

Regeling Doorvaartprofielen binnenwateren Amsterdam

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Amsterdam als nautisch waterbeheerder heeft bij besluit van 1 april 2008 de doorvaartprofielen voor de Amsterdamse binnenwateren (voor zover die binnen hun beheersgebied vallen) vastgesteld. Het instellen van deze doorvaartprofielen garandeert een vlotte en veilige doorvaart op de vaarwegen. Voor de wateren op de eilanden zelf zijn nog geen doorvaartprofielen vastgesteld.

16.2 Resultaat onderzoek (watertoets)

16.2.1 Beleid

Binnen de gemeente Amsterdam is het algemene beleid voor de waterhuishouding, waaronder naast het grondwater ook de verwerking van schoon- en vuilwater wordt begrepen, beschreven in het Plan Gemeentelijke Watertaken 2010-2015.

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Zonder ontheffing op de keur zijn werkzaamheden aan/op of in waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. De keur van AGV is van toepassing op alle wateren, keringen en waterstaatkundige werken. Waternet, waarin de Dienst Waterbeheer en Riolering en het Waterleidingbedrijf zijn samengegaan, is de uitvoerende dienst voor dit Hoogheemraadschap. Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet de grondwaterzorgtaak uit, alsmede de afvalwaterinzameling en de drinkwaterlevering. Sinds 2011 voert Waternet ook het nautisch beheer uit in opdracht van de gemeente Amsterdam zoals beschreven in paragraaf 16.1.

16.2.2 Waterkeringen en sluizen

Volgens de keurkaart van AGV bevindt zich in het plangebied een aantal waterkeringen. In de verbeelding is de zonering van deze waterkeringen aangeduid met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. In deze dubbelbestemming valt zowel de kernzone als beschermingszone. De waterkering wordt beschermd middels de Keur en Beleidsregels.

Voor werkzaamheden binnen de zoneringen van deze waterkering is in de meeste gevallen een watervergunning nodig. Dit geldt ook voor werkzaamheden die conform het bestemmingsplan toegestaan zijn of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, omdat de Waterwet los staat van de Wabo.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan vinden er geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkeringen.

16.2.3 Oppervlaktewater

In het plangebied zijn de aangegeven waterwegen bestemd voor waterberging, waterhuishoudkundige doeleinden en vaarwater. In de waterwegen wordt het bestaande doorstroomprofiel op geen enkele wijze verder aangetast.

Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van wegen is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet daarom worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Op basis van de Keur is het verboden om in stedelijk gebied meer dan 1.000 vierkante meter verharding aan te brengen of het verhard oppervlak met 1.000 vierkante meter te laten toenemen. Het Waterschap kan ontheffing verlenen van deze verbodsbepaling.

In het bestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan overgenomen en daarom is er geen sprake van de opname van grootschalige ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan. Uit het voorgaande volgt dat er geen sprake is van toename van de verharding en derhalve is compensatie niet noodzakelijk.

16.2.4 Grondwater

De grondwaterstand kan door ondergronds bouwen negatief beïnvloed worden en voorts is voor dergelijke ondergrondse activiteiten overleg met Waternet nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan neemt de ondergrondse bouwmogelijkheden die het moederplan dan wel uitwerkingsplan bevatten over en daarmee voldoet zij aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam. Met dit bestemmingsplan wordt de grondwaterstand ten opzichte van de vigerende planologische situatie niet verslechterd.

Inzake het grondwater is ook de Keur, het Verbeterd Gemeentelijk RioleringsPlan 'Breed Water' en de Handreiking Stedelijk grondwater van toepassing. In 'Breed water' staat de grondwaternorm die van kracht is. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen, minder dan 0.5 meter onder het maaiveld staan." Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0.9 meter.

Tot slot kan worden opgemerkt dat de maximale aanlegdiepte van ondergrondse werken en kademuren is NAP - 1.0 meter.

16.2.5 Riolering

In het plangebied is er geen gemengd stelsel aanwezig. Er is sprake van een driedeling. Schoon regenwater(dakwater) wordt waar mogelijk benut (regentonnen), of vertraagd afgevoerd (vegetatiedaken) naar grond- of oppervlaktewater. Licht verontreinigd water (buurtontsluitingswegen) wordt lokaal gezuiverd in Infiltratie Riolen (IT) en het relatief verontreinigde water (hoofdverkeersareaal) wordt afgevoerd naar de RWZI middels een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel.

Binnen het plangebied bevindt zich een afvalwatertransportleiding aanwezig. Deze leiding is van essentieel belang voor de afvoer van het rioolwater uit IJburg naar de RWZI in het westelijk havengebied. Deze leiding dient daarom te allen tijde bereikbaar en direct vrij toegankelijk te zijn, om onderhoud te kunnen plegen of bij calamiteiten snelle noodzakelijke reparaties mogelijk te maken. Daarnaast is het voor goed beheer van de leidingen van groot belang dat wordt voorkomen dat invloeden van buiten, de ligging van de leidingen verstoren. Deze leiding heeft een aparte status meegekregen omdat een hoge gebruiks zekerheid noodzakelijk is en het risicoprofiel van deze leidingen hoog is. Gevolg bij falen is vrijwel direct een GRIP situatie. GRIP staat voor Gecoördineerde Regionale Incidenten Bestrijding.

De voornoemde leiding is niet nader aangeduid op de verbeelding aangezien het aanduiden om reden van kenbaarheid van de leiding naar derden toe geen garantie geeft tot bescherming van de leiding. Daarnaast zal alleen in het kader van aanvragen om omgevingsvergunning een toetsing aan het bestemmingsplan plaatsvinden. Terwijl Waternet juist beoogd dat voorafgaand aan de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning de ontwikkelende partij oog heeft voor het leidingentracé. Voorts wordt opgemerkt dat de in het plangebied aanwezige leiding niet nabij een ontwikkelingslocatie is gelegen. Tevens wordt in ogenschouw genomen dat de bedoelde leiding niet is opgenomen in het bestemmingsplan IJburg 1e fase van stadsdeel Oost alwaar het overgrote deel van het leidingentracé zich bevindt. Hierbij wordt opgemerkt dat Waternet geen verzoek bij stadsdeel Oost heeft ingediend om deze leiding op de verbeelding op te nemen. Voorgaande leidt ertoe dat de bedoelde leiding niet nader op de verbeelding is aangeduid.

Naast de afvalwatertransportleiding staan diverse gemalen net buiten dit het plangebied. Deze rioolgemalen pompen het afvalwater in de afvalwater-transportleiding.

U geeft aan dat alleen leidingen opgenomen worden die een extern veiligheidsrisico met zich meebrengen en dat een rioolleiding dergelijk risico niet heeft. Echter de hoofdpersleiding van Waternet is de enige afvoer van het afvalwater voor IJburg. Een veroorzaakte schade aan deze leiding betekent een calamiteit van mogelijk zeer grote omvang. Recent is door het Managementteam van de sector Afvalwater van Waternet besloten om dit soort leidingen een aparte status mee te geven omdat een hoge gebruiks zekerheid noodzakelijk is en het risicoprofiel van deze leidingen hoog is (gevolg bij falen is vrijwel direct een GRIP situatie. GRIP = Gecoördineerde Regionale Incidenten Bestrijding. Indien gewenst kunnen we u een tekst sturen waarin nader wordt ingegaan op GRIP-situaties.). Er is dus wel degelijk een extern veiligheidsrisico. Waternet vraagt met klem de leiding op te nemen in de verbeelding. Voor een goede beheersbaarheid van de leiding heeft Waternet aan weerszijden, gemeten vanaf het hart van de leiding, een vrije leidingstrook van vijf meter nodig. Om het functioneren van de afvalwatertransport-leiding te kunnen garanderen, verzoekt Waternet u nogmaals deze in uw plan op te nemen.

16.2.6 Materiaalkeuze

Voor het afkoppelen van schoon van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt hier gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitloogbare bouwmetalen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitloogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsysteem. Het gebruik van uitloogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan. Overigens wordt naast hemelwaterafvoer ook huishoudelijk afvalwater ingezameld, getransporteerd en gezuiverd.

In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig met bijzondere dak-/gevelbekleding. Indien er toch gebouwen worden gerealiseerd met bijzondere dak-/gevelbekleding dan dienen er voorschriften te worden opgenomen in de omgevingsvergunning. Zo wordt via de vergunning recht gedaan aan de waterkwaliteitsdoelstellingen en dragen deze zo min mogelijk bij aan de belasting van het oppervlaktewater in relatie tot andere bronnen.

16.2.7 Steigers en woonschepen

In dit bestemmingsplan is al het water in één bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend (aanleg)steigers toegestaan waar dit in de regels is toegestaan. De (aanleg)steigers zijn ook onderhevig aan de keur van AGV (bijvoorbeeld geen verduurzaamde materialen).

Volgens de huidige Keur uit 2011 (artikel 3.1) van AGV is het verboden zonder vergunning van het bestuur van AGV in, boven of onder oppervlaktewaterlichamen steigers en afmeerpalen aan te brengen, te hebben, te wijzigen of te verwijderen. Volgens het Keurbesluit Vrijstellingen (Artikel 5.1) is geen watervergunning vereist als de steiger minder dan 1,2 meter uit de waterkant steekt (zie voor overige voorwaarden het artikel 5.1). Steigers mogen in principe nooit breder zijn dan 1,2 meter omdat de ruimte onder de steigers bereikbaar moet zijn en blijven voor maai-, bagger- en ander onderhoud, en voor inspectie. Als geen vrijstelling geldt dan kan volgens de Keur Beleidsregels (beleidsregel 5) het bestuur van AGV onder bepaalde volgende voorwaarden vergunning verlenen voor de aanleg of het wijzigen van steigers. De breedte van de steiger moet minder zijn dan 3 meter (zie voor overige voorwaarden beleidsregel 5). Nieuwe steigers moeten voldoen aan de huidige Keur/ Keurbesluit Vrijstellingen/Beleidsregels Keurvergunningen.

Met Waternet (team Planadvies) en het Projectbureau IJburg zijn nadere afspraken gemaakt rondom steigers, ligplaatsen en afmeerpalen. De omvang van de steigers wijkt af van hetgeen wordt toegestaan in de huidige Keur. Advies was om dit als officiële afwijking van beleid te zien aangezien dit door Waternet is afgesproken. Deze afspraken staan verwoord in: 'IJburg de Kracht van water' (2007) en de notitie 'Steigers haven- en Rieteilanden IJburg' (2002).

Voorgaande laat onverlet dat steigers, zowel drijvend als geheid, gelet op de Verordening op het Binnenwater 2010, zijn te beschouwen als objecten. Het is niet toegestaan met een object een ligplaats in te nemen of een object in, op of boven het water te plaatsen. Indien er geen nautische bezwaren zijn in het kader van de Verordening op het Binnenwater 2010, kan ontheffing worden verleend.

In het plangebied zijn woonschepen toegestaan voor zo ver deze in de regels zijn opgenomen. Naast de gemeente heeft ook Waternet/AGV beleid ten aanzien van woonschepen. Vaarwegbeheer op IJburg valt onder de verantwoordelijkheid van Waternet die deze taak uitvoert voor de gemeente Amsterdam. Het

beleid dat van kracht is voor de woonboten in Amsterdam verschilt per stadsdeel. IJburg valt onder stadsdeel Oost.

16.2.8 Watersystemen en bevoegd gezag

Binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan komen verschillende watersystemen voor. Het ene watersysteem maakt onderdeel uit van het zogeheten regionaal watersysteem, het andere behoort tot het hoofdwatersysteem.

Regionaal watersysteem

Vrijwel het gehele plangebied valt binnen het bemalinggebied van het Hoogheemraadschap AGV die dit regionale watersysteem beheert.

Hoofdwatersysteem

Een deel van het plan ligt buitendijks en is onderdeel van het IJmeer. Dit meer is onderdeel van het hoofdwatersysteem IJsselmeergebied. Het hoofdwatersysteem IJsselmeergebied wordt beheerd door Rijkswaterstaat IJsselmeergebied. Hoewel er binnen het systeem geen sprake meer is van getijdenwerking dient er wel rekening gehouden te worden met een zekere peilfluctuatie als gevolg van scheefstand en op- of afwaaiing. Hierdoor kan het actuele peil afwijken van het streefpeil. Daarnaast kan er in het systeem sprake zijn van extreme omstandigheden, bijvoorbeeld als gevolg van ijsvorming (kruierend ijs).

AGV heeft geen verantwoordelijkheden in het buitenwater of te wel het IJmeer. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag en als waterbeheerder geheel verantwoordelijk. Voor de juridisch planologische mogelijkheden in het IJmeer wordt nadrukkelijk meegegeven dat deze reeds mogelijk waren in het bestemmingsplan IJburg 1e fase (moederplan) en de daarvan onderdeel uitmakende uitwerkingsplannen. De vergunningplichtige activiteiten overeenkomstig de Waterwet waarbij Rijkswaterstaat IJsselmeergebied het bevoegd gezag is.

16.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ten uitvoerlegging van het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)'.

Hoofdstuk 17 Juridische planbeschrijving

17.1 Algemeen

Het plan is gemaakt met behulp van RO-Plan, een softwarepakket waarmee bestemmingsplannen digitaal en volgens de standaard van het Handboek Amsterdamse bestemmingsplannen kunnen worden getekend en voorzien van de bijbehorende regels.

Waar de overige paragrafen van deze bestemmingsplantoelichting de achtergronden van het bestemmingsplan belichten, geeft deze paragraaf een toelichting op de bestemmingsplanregels. Uitgelegd wordt wat de bedoeling en strekking is van de verschillende onderdelen van de regels. Daartoe worden in deze paragraaf de regels per artikel toegelicht.

Het (juridisch deel van het) bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding heeft een functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de bestemming en overige regels. In de toelichting wordt ook een relatie met het relevante beleid gelegd en een gebiedsbeschrijving gegeven. Op basis van het beleid en de gebiedsbeschrijving zijn vervolgens de uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd.

17.2 Artikelgewijze toelichting

17.2.1 Toelichting op de planregels

Het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is ingedeeld in een aantal bestemmingen. Binnen deze bestemmingen is de systematiek gehanteerd, die is voorgeschreven door het rijk. Concreet betekend dit, dat elke bestemming is opgebouwd uit een aantal leden, waarbij de volgorde en de benaming zijn voorgeschreven door de SVBP2012. Aan de hand van de gehanteerde werkwijze binnen de diverse bestemmingen die zijn opgenomen in de planregels, wordt kort besproken hoe de regels kunnen worden toegepast.

Bestemmingsomschrijving

Elke bestemming begint met het omschrijven van de bestemming. De bestemmingsomschrijving geeft weer wat er binnen de bestemming is toegestaan. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om aan de hand van voorkomende functies vast te stellen wat de aard van de bestemmingsomschrijving is. De bestemmingsomschrijving richt zich op het gebruik van gronden voor een bepaald doel en schept tevens het kader voor de bestemming met bijbehorende regels. Het maakt duidelijk wat er op de gronden binnen de bestemming is toegestaan en begrenst daarmee het gebruik van de gronden.

Bouwregels

De bouwregels zijn opgesteld voor bouwwerken die binnen een bestemming zijn toegestaan. Per bestemming is aangegeven welke soorten bouwwerken zijn toegestaan. De bouwregels kunnen zijn verdeeld naar soorten bouwwerken. Het uitgangspunt van de bouwregels is dat de bouwwerken worden gestuurd ten aanzien van de plaatsing op het bouwperceel. De bouwregels geven sturing aan de

maatvoering van de toegestane bouwwerken. In de bouwregels zijn maximummaten (en/of minimummaten) aangegeven, uitgesplitst in onder meer goothoogte en bouwhoogte. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen dan geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak dan wel bestemmingsvlak.

Nadere eisen

In enkele bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Nadere eisen bieden de mogelijkheid om sturing te geven aan de situering en de afmeting van bouwwerken. Door in de planregels een aantal voorwaarden op te nemen waaraan kan worden getoetst, kunnen nadere eisen de mogelijkheid bieden om tot een goede afstemming te komen met de omgeving. Het is een extra instrument dat het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft om in een concreet geval meer sturing aan de situering en afmeting van bouwwerken te geven dan in eerste instantie door de regels mogelijk is gemaakt. Er vindt een inperking plaats van datgene wat in de bestemmingsplanregels mogelijk is. Door het opnemen van objectieve voorwaarden (in casu de verkeers-/nautische situatie ter plaatse) waaraan moet worden getoetst, bieden de planregels voldoende rechtszekerheid voor degene aan wie de nadere eisen worden opgelegd. Door het opnemen van nadere eisen kunnen de bij de bestemmingsregels gegeven rechten legitiem worden ingeperkt, waarbij de in de nadere eisen opgenomen objectieve voorwaarden voldoende rechtszekerheid bieden. Het college moet de inperking voldoende motiveren.

Afwijking van de bouwregels

In een aantal bestemmingen is een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt om af te wijken van de bouwregels. Het betreft een in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid, wat betekent dat het slechts een afwijking van geringe omvang mag zijn. De afwijking van de bouwregels ziet op de maten die zijn opgenomen in de bouwregels dan wel op hetgeen verboden is te bouwen. Het bevoegd gezag kan van de afwijkingsbevoegdheid gebruik maken.

Specifieke gebruiksregels

Bij een bestemming kan een bepaling opgenomen zijn die bepaald gebruik van gronden en gebouwen verbiedt. Het algemene gebruiksverbod, dat inhoudt dat er sprake is van strijdigheid met de bestemmingsbepaling, is opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Om onduidelijkheden te voorkomen is er een zo volledig mogelijke wijze van het woorden 'gebruiken' opgenomen. Onder gebruiken wordt tevens verstaan: 'laten gebruiken' of 'in gebruik geven'. In deze bepaling kan ook aangegeven zijn wat in ieder geval onder strijdig gebruik moet worden verstaan. Dit houdt in dat het niet een volledige opsomming is. Ook ander gebruik, dat van een bestemmingsomschrijving afwijkt, moet als strijdig gebruik worden getypeerd. De bepaling beperkt zich uitdrukkelijk tot dat gebruik dat in ieder geval strijdig is.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepaalde regels opgenomen die voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen gelden. Dit is tevens de reden waarom deze bouwregels in de algemene regels is neergelegd.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is bepaald gebruik uitgesloten. Dit gebruik is uitgesloten voor alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen. Dit is tevens de reden waarom de uitsluiting van dit gebruik in de algemene regels is neergelegd.

Algemene aanduidingsregels

Voor deze regels geldt dat deze een bepaald gebied aanduiden (en dus niet objectgericht) waar al dan niet specifieke regels op van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels

Voor deze regels geldt hetzelfde als hetgeen hierboven is beschreven ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheden die zijn opgenomen in de bestemmingsregels. Echter de plaats van het plan waarin ze zijn opgenomen bepaald de werking ervan. In dit geval geldt dat ze van toepassing zijn ten behoeve van alle bestemmingen die in het plan zijn opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

Voor deze regels geldt dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder bepaalde voorwaarden kan worden gewijzigd.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is overgenomen uit het Bro.

17.2.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de niet voor zichzelf sprekende en bijzondere juridische aspecten van de bestemmingsbepalingen toegelicht. Het beleid wordt niet toegelicht, maar de wijze van regelen.

- **Begrippen**
Artikel 1 geeft, in alfabetische volgorde, een omschrijving van een aantal begrippen die in de regels worden gebruikt. Hiermee wordt formeel vastgelegd wat wel en wat niet onder het betreffende begrip moet worden verstaan. Dit artikel is dus primair bedoeld om begrippen duidelijk te begrenzen en niet om de gedachten achter de gebruikte termen uit te leggen. Daarvoor is juist deze toelichting bedoeld. In deze toelichting worden gehanteerde begrippen waar nodig uitgelegd.
- **Wijze van meten**
Met dit artikel wordt aangegeven op welke wijze moet worden beoordeeld in hoeverre een initiatief past binnen de minima en maxima die door de overige regels worden aangegeven.
- **Algemene regels**
In deze regel wordt geregeld dat bepaalde overschrijdingen van de bouwregels zijn toegestaan.
- **Gemengd - 1 (blok 13a) t/m Gemengd - 3 (blok 123)**
Bij deze bestemmingen is verscheidenheid in functies mogelijk wat de flexibiliteit bij de ontwikkeling van deze bouwblokken ten goede komt. Ten aanzien van enkele toegestane functies zijn in de specifieke gebruiksregels beperkingen opgenomen ten einde een balans in functies aan te brengen als ook recht te doen aan een goed woon- en leefklimaat.
In de Gemengd - 2 (blok 42a, 43b en 49b) is in twee bouwblokken een gevellijn ingetekend. De ruimte tussen de gevellijn/bouwvlak en de bestemmingsgrens wordt ook wel margestrook genoemd die doorgaans 1,2 bedraagt en behoudens uitzondering die in de regels zijn opgenomen niet bebouwd c.q. overbouwd mogen worden.
Wanneer geen bebouwingspercentage is opgenomen dan mag het bestemmingsvlak dan wel bouwvlak indien aanwezig, voor 100% bebouwd worden.
- **Groen**
Binnen deze bestemming zijn onder meer voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, water en oevervoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn ook nutsvoorzieningen toegestaan.
- **Verkeer**

Alle gronden met deze bestemming hebben een nadrukkelijke verkeersfunctie, met de al dan niet daarbij behorende doorgaande voet- en fietspaden, parkeer- en groenvoorzieningen, taluds en de in het plangebied aanwezige (ondergrondse) afvalverzamelinrichtingen etc..

- **Water**
Het IJmeer en Buiten IJ vallen deels in deze bestemmingen alsmede het water wat grenst aan de Waterbuurt. Daar waar steigers danwel waterstaatkundige werken ten behoeve van een toegang zijn toegestaan, is dit expliciet op de verbeelding en/of in de regels opgenomen.
Ter plaatse van de aanduiding (swa-2) is een golfbreker dan wel remmingswerk toegestaan. Deze is met een Wabo-projectbesluit vergund welke inmiddels onherroepelijk is geworden.
- **Wonen - 1 (wonen op water 111) t/m Wonen - 4 (blok 125)**
Met deze bestemmingen worden diverse woontypenvormen zoals platformwoningen en drijvende woningen en woonschepen mogelijk gemaakt.
Ten aanzien van de bestemming Wonen - 3 (wonen op water 124) zijn drijvende woningen toegestaan. De bouwhoogte kan met een afwijking verhoogd worden tot maximaal 9 meter waarbij deze hoogte voor maximaal 35 m² mag worden benut. Deze oppervlakte komt overeen met de helft van de oppervlakte van de footprint. De hekwerken die mogen worden opgericht dienen zoveel mogelijk transparant te zijn in verband met de daglichttoetreding c.q. (dak)terrasfunctie. De hekwerken mogen nadrukkelijk geen doorzetting van de gevel van het hoofdgebouw c.q. het volume van het hoofdgebouw. Wanneer geen bebouwingspercentage is opgenomen dan mag het bestemmingsvlak, voor 100% bebouwd worden.
Voor Wonen - 1 (wonen op water 111) is een bebouwingspercentage opgenomen voor gebouwen, in casu de woningen als zodanig. Deze woningen dienen te worden gerealiseerd op een platform. Ten aanzien van de platforms is geen bebouwingspercentage opgenomen. In lijn van hetgeen eerder is opgenomen, geldt binnen het bestemmingsvlak een bebouwingspercentage van 100% voor de platform. Voor alle duidelijkheid geldt voor de woningen op de platforms het bebouwingspercentage zoals is aangegeven op de verbeelding.
- **Leiding - Gas**
Deze dubbelbestemming is gelegd op de bestaande hogedruk aardgasleiding. In dit artikel wordt de in het plangebied aanwezige gasleiding beschermd doordat is vastgelegd dat bepaalde werken of werkzaamheden uitsluitend mogen worden uitgevoerd met een aanlegvergunning. Voor de gasleiding geldt dat op de verbeelding de leiding is weergegeven en in de regels is bepaald dat voor de bescherming en het beheer van de leiding een belemmeringsstrook van 4 ter weerszijde van de leiding geldt.
- **Leiding - Hoogspanningsverbinding**
Deze dubbelbestemming is gelegd op de bestaande 380 kV hoogspanningsverbinding. In de regels behorende bij deze dubbelbestemming zijn geen permanente verblijfsfunctie toegestaan. Van deze regel kan worden afgeweken wanneer wordt aangetoond dat voor het realiseren van overige bouwwerken de veiligheid met betrekking tot de aanwezige hoogspanningsverbinding niet wordt geschaad door het realiseren van overige bouwwerken. Tevens wordt in deze procedure advies gevraagd aan de netbeheerder en deze wordt verzocht om binnen een te bepalen termijn advies te leveren.
- **Waarde - Archeologie**

De gronden waarvoor een archeologische verwachting geldt, hebben de dubbelbestemming Waarde - Archeologie gekregen. Het bevoegd gezag verleent de vereiste omgevingsvergunning indien dit zich verdraagt met de mogelijk aanwezige te beschermen waarden. In de praktijk komt het er veelal op neer dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien het noodzakelijke archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is afgerond en er geen belemmeringen zijn geconstateerd.

- **Waterstaat - Waterkering**
Deze dubbelbestemming is gelegd op de waterkeringen en bijbehorende beschermingszones in het plangebied. Ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) en Barro moeten zowel primaire als secundaire waterstaatswerken (deze is breder dan het fysieke waterstaatswerk als zodanig) in het bestemmingsplan worden verwerkt zowel op de verbeelding als in de regels. In dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door het waterstaatswerk op de verbeelding aan te duiden met deze dubbelbestemming en in de regels hieromtrent een bestemmingsomschrijving op te nemen. De onderhavige waterkering wordt beschermd door de Keur en Beleidsregels van het Hoogheemraadschap.
- **Overgangsrecht**
De overgangsregel is evenals de anti-dubbeltelregel overgenomen uit de regels van het Bro.
- **Slotregel**
De slotregel ten slotte geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 18 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 Wro, besluit de gemeenteraad of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het bestemmingsplan van toepassing is op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie, zoals bedoeld in de Wro, is daarom anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel.

Het toepassen van het erfpachtstelsel ten behoeve van kostenverhaal past goed binnen het uitgangspunt van de Wro dat het privaatrechtelijke spoor voorop staat. Erfpacht is immers een privaatrechtelijk instrument waarbij de gemeente als eigenaar bepaalt tegen welke vergoeding haar gronden in gebruik mogen worden genomen door derden. Naar zijn aard biedt dit systeem de gemeente de mogelijkheid om kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de grondexploitatie van gronden te verhalen op derden die gebruik maken van die gronden. Opgemerkt zij nog dat de gemeente telkens eigenaar is en blijft van de gronden.

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van ondermeer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende is anderszins wordt vergoed.

Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Daarnaast wordt ook een waardevermindering van maximaal 2%, ontstaan door een verandering in het planologische regime binnen het normale maatschappelijke risico, gerekend.

Met het voorliggend bestemmingsplan wordt wat op basis van het vigerende juridisch planologische kader reeds mogelijk was vastgelegd met uitzondering ter plaatse van het oeverplatform en het westelijke (water)platform. Voorgaande geeft geen aanleiding tot het verrichten van een planschaderisico-analyse. Het ligt niet in de rede dat naar aanleiding van het voorliggende bestemmingsplan planschade zal worden geleden.

Hoofdstuk 19 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

19.1 Concept ontwerpbestemmingsplan

19.1.1 Overleg met instanties (artikel 3.1.1 Bro-overleg)

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerpbestemmingsplan verzonden aan:

1. Ministerie van Infrastructuur & Milieu;
2. Ministerie van Defensie;
3. Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie;
4. Rijkswaterstaat;
5. Provincie Noord-Holland;
6. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
7. Brandweer Amsterdam-Amstelland;
8. gemeente Diemen;
9. dagelijks bestuur van stadsdeel Oost;
10. Liandon B.V.;
11. N.V. Nederlandse Gasunie.

Van de instanties genoemd onder de nummers 4, 6, 7, 10 en 11 is een schriftelijk reactie ontvangen. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen. De ontvangen reacties zijn in de navolgende subparagrafen samengevat. Dit betekent overigens niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld. Per reactie is aangegeven of en in welke mate deze aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

19.1.1.1 *Rijkswaterstaat*

1. Op 1 oktober 2012 zijn er wijzigingen voor het Besluit en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro) in werking getreden. Aangezien het plangebied gedeeltelijk samenvalt met het reserveringsgebied van de A10, doet Rijkswaterstaat het verzoek om de wijziging van het Barro en Rarro in paragraaf 3.2.1 toe te lichten als ook de ruimtereserveringszone op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie

In reactie op dit verzoek wordt opgemerkt dat nogmaals is gecheckt of het reserveringsgebied van de desbetreffende hoofdweg, gerekend vanaf de buitenste kantstreep, geheel of deels in het plangebied is gelegen. Uit deze check blijkt dat het gehele plangebied buiten het desbetreffende reserveringsgebied is gelegen en derhalve is er geen noodzaak aanwezig om deze op te nemen dan wel het bestemmingsplan hierop aan te passen.

2. Rijkswaterstaat doet het verzoek om in de waterparagraaf aandacht te besteden aan gaat de verschillende watersystemen in het plangebied als ook de verschillende bevoegd gezagen.

Reactie

Het verzoek van adressant wordt gehonoreerd. In hoofdstuk 16 zal een passage worden opgenomen over de verschillende watersystemen in het plangebied als welk bevoegd gezag daarbij hoort.

3. Rijkswaterstaat gaat er vanuit dat werkzaamheden die tot het normale beheer en onderhoud gerekend dienen te worden zijn toegestaan binnen de regels van artikel 8 en 9 van de planregels

daar daarover niets in de planregels is opgenomen.

Reactie

Voor de waterbestemmingen in zijn algemeenheid geldt dat er geen aanlegvergunningstelsel is opgenomen. Voorts wordt opgemerkt dat de beoogde activiteiten moeten passen binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan. Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

19.1.1.2 *Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht*

1. Het Hoogheemraadschap doet het verzoek om de waterkering op het Zeeburgereiland voor zover binnen het plangebied gelegen als dubbelbestemming aan te duiden en voor de ligging gebruik te maken van de kruinlijn die is toegestuurd.

Reactie

Het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt gehonoreerd.

2. Het Hoogheemraadschap doet het verzoek om de hoofdpersleiding van Waternet en de hoofddistributieleidingen van Waternet Drinkwater nader aan te duiden op de verbeelding.

Reactie

In reactie op het verzoek merken wij allereerst op dat dit verzoek niet ook is gericht aan stadsdeel Oost die voor het overgrote deel van IJburg 1e fase een bestemmingsplan in voorbereiding heeft waar dus geen waterleidingtracés zijn opgenomen. Daar de Centrale Stad heeft aangegeven zoveel als mogelijk aan te sluiten bij het bestemmingsplan van stadsdeel Oost, waar deze leiding dus niet in is opgenomen, wordt voor het kleine gedeelte waar het waterleidingtracé aanwezig is in het voorliggende bestemmingsplan dan ook niet opgenomen. Het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt niet gehonoreerd.

3. Binnen de aangegeven plangebieden staan geen bestaande gemalen. Vanuit de ontwikkelingen die plaats gaan vinden binnen de plangebieden kan wel de mogelijkheid ontstaan dat een gemaal (particulier, of van de gemeente Amsterdam) gerealiseerd gaat worden. Het hoogheemraadschap doet het verzoek om rekening te houden met (toekomstige) gemalen met de daarbij behorende claim op de openbare ruimte.

Reactie

Het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt gehonoreerd. De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat in elke (enkel)bestemming nutsvoorzieningen zijn toegestaan. Binnen het begrip nutsvoorzieningen zijn ook gemalen toegestaan.

4. Het Hoogheemraadschap doet het verzoek om in de toelichting ook aan te geven dat naast hemelwater ook huishoudelijk afvalwater wordt ingezameld, getransporteerd en gezuiverd wordt.

Reactie

Het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt gehonoreerd.

5. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het bestemmingsplan drie platforms met woningen mogelijk maakt terwijl het Hoogheemraadschap eerder had begrepen dat er twee platforms met woningen mogelijk was. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat deze platforms met woningen zullen worden getoetst aan de Keur en overig beleid en regelgeving.

Reactie

IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) (vastgesteld)

De verwarring over de platforms is wellicht hierin gelegen dat in het spraakgebruik veelal wordt gesproken over 2 platformwoningen en 1 oeverplatform. De platformwoningen zijn mogelijk gemaakt in uitwerkingsplan 12 en het oeverplatform is mogelijk gemaakt in uitwerkingsplan 1. Het spreekt voor ons voor zich dat de uitwerking van de plannen worden getoetst aan de Keur en het overig beleid en regelgeving van het Hoogheemraadschap. Deze reactie geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Het Hoogheemraadschap doet het verzoek om in hoofdstuk 16 tevens op te nemen dat steigers, zowel drijvend als geheid, ingevolge de Verordening op het Binnenwater worden beschouwd als objecten. Het is op grond van voornoemde verordening niet toegestaan om met een object een ligplaats in te nemen of een object in, op of boven het water te plaatsen. Wanneergeen nautische bezwaren in het kader van de Verordening op het Binnenwater tegen een object bestaan, kan hiervoor ontheffing worden verleend.

Reactie

Het verzoek van het Hoogheemraadschap wordt gehonoreerd, paragraaf 16.2.7 zal hierop worden aangepast.

7. Het Hoogheemraadschap doet het verzoek om in de toelichting als ook in de regels op te nemen dat de waterkering wordt beschermd door de Keur en de Beleidsregels van het Hoogheemraadschap.

Reactie

In hoofdstuk 17, paragraaf 17.2.2, per artikel/bestemming een toelichting gegeven. Bij de bestemming 'Waterkering - Waterstaat' is aangegeven dat ingevolge de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) en het Barro zowel de primaire als secundaire waterstaatswerken (deze is breder dan het fysieke waterstaatswerk als zodanig) in bestemmingsplannen moeten worden verwerkt. In dit bestemmingsplan wordt hieraan voldaan door het waterstaatswerk op de verbeelding aan te duiden met deze dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en hieraan in de regels een bestemmingsomschrijving op te nemen. Dat de onderhavige waterkering wordt beschermd door de Keur is reeds in de toelichting opgenomen. Dat ook de Beleidsregels van het Hoogheemraadschap op de waterkering mede van toepassing zijn zal aan de toelichting worden toegevoegd. Deze reactie geeft gedeeltelijk aanleiding tot het wijzigen van de toelichting.

19.1.1.3 Brandweer Amsterdam-Amstelland

De Brandweer heeft schriftelijk aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van specifieke opmerkingen en geeft enkele algemene aandachtspunten betreffende de veiligheid in ruimtelijke plannen.

Reactie

De reactie inclusief de algemene aandachtspunten betreffende de veiligheid in ruimtelijke plannen wordt voor kennisgeving aangenomen.

19.1.1.4 Liandon B.V.

Liandon geeft aan dat het voor hen onduidelijk is of het concept ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van blok 49b nutsvoorzieningen in de zin van een schakelstation toestaat alsmede of het concept ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van nutsvoorzieningen voldoende flexibiliteit in zich heeft.

Reactie

Naar aanleiding van deze reactie is de gemeente in contact getreden met Liandon B.V. omtrent het inpassen van de beoogde nutsvoorzieningen in de zin van een schakelstation. Aangezien partijen ten tijde van de besluitvorming omtrent het ontwerpbestemmingsplan nog in gesprek zijn met elkaar hierover, is er vooralsnog geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Indien partijen na vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan voor tervisielegging *maar* voor vaststelling van het bestemmingsplan overeenstemming hebben bereikt over een locatie voor de beoogde nutsvoorziening, dan zal het resultaat in het vast te stellen bestemmingsplan worden meegenomen.

19.1.1.5 *N.V. Nederlandse Gasunie*

De Gasunie heeft schriftelijk aangegeven dat het concept ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Reactie

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

19.2 Ontwerpbestemmingsplan

Op 2 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) en het ontwerpbesluit hogere waarden vrij te geven voor tervisielegging. Het ontwerpbestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) heeft (evenals het ontwerpbesluit vaststellen hogere waarden) met bijbehorende stukken met ingang van 11 juli 2013 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van tervisielegging is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze bij de gemeenteraad in te brengen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Binnen de eerdergenoemde termijn van tervisielegging zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen. De ingebrachte zienswijzen zijn in een aparte nota, de zogenaamde Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) samengevat. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Per zienswijze is aangegeven of en in welke mate deze aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) is als bijlage 12 bij deze toelichting opgenomen.

IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)



IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)



Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Gemengd - 1 (blok 13a)	19
Artikel 4	Gemengd - 2 (blok 42a, 43b en 49b)	21
Artikel 5	Gemengd - 3 (blok 123)	23
Artikel 6	Groen	25
Artikel 7	Verkeer	26
Artikel 8	Water	27
Artikel 9	Wonen - 1 (wonen op water 111)	29
Artikel 10	Wonen - 2 (wonen op water 123)	30
Artikel 11	Wonen - 3 (wonen op water 124)	31
Artikel 12	Wonen - 4 (blok 125)	33
Artikel 13	Leiding - Gas	34
Artikel 14	Leiding - Hoogspanningsverbinding	36
Artikel 15	Waarde - Archeologie	37
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	39
Hoofdstuk3	Algemene regels	40
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 18	Algemene bouwregels	41
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	42
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	46
Artikel 23	Overige regels	47
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	48
Artikel 24	Overgangsrecht	48
Artikel 25	Slotregel	49

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad) met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1102BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

a. aan huis verbonden beroep:

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

b. aan huis verbonden bedrijf:

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

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 aanlegsteiger

Boven het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, voor het afmeren van een boot, waarna over de steiger naar de wal kan worden gelopen.

1.8 afmeervoorziening

Een voorziening ten behoeve van het innemen van een ligplaats door een vaartuig, niet zijnde een woonboot.

1.9 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.11 archeologisch rapport

Een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het gemeentebestuur in voldoende mate worden vastgelegd en naar het oordeel van het gemeentebestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

1.12 archeologische waarde

Waarde van terreinen wegens daar aanwezige of naar verwachting aanwezige vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.13 automatenhal

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

1.14 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.15 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.16 bedrijfsvaartuigen

Vaartuigen, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde zeeschip, binnenschip of dienstvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor de uitoefening van een reëel bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.17 bedrijven

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

1.18 belwinkel

Een gelegenheid waar 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.

1.19 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.
- b. Voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.20 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 bijzondere bouwlaag

Dakopbouwen, daktoegangen, kelders en souterrains.

1.24 binnenschip

Een schip niet zijnde een zeeschip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water.

1.25 bodemverstoring

Elke vorm van grondverzet.

1.26 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.27 bouwblok

Een verzameling die met overeenkomstige nummering is opgenomen in de bestemmingen voor zover dit van toepassing is.

1.28 bouwen

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

1.29 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.30 bouwlaag

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

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.35 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.36 consumentverzorgende dienstverlening

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.37 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.38 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.

1.39 dakterras

Niet-overdekte bouwlaag, welke aan ten hoogste drie zijden door wanden is omsloten.

1.40 daktoegang

Een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen.

1.41 dakuitbouw

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

1.42 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor verbruik, gebruik of aanwending anders dan de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, niet zijnde volumineuze detailhandel.

1.43 dienstverlening

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

- a. consument verzorgende dienstverlening, zoals kapperszaken en schoonheidsinstituten;
- b. zakelijke dienstverlening, zoals fotostudio's, reisbureaus, makelaardijen, uitzendbureaus, banken;
- c. maatschappelijke dienstverlening; het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, buitenschoolse opvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden.

1.44 drijvend terras

Een object bestemd om te recreëren, niet zijnde een afmeervoorziening.

1.45 drijvende woning

Een woning, drijvend, waarvan de ligplaats geen voor de openbare dienst bestemd water is, die een eigenstandige constructie heeft, die de woning verbindt met de bodem en die naar aard, omvang of omgeving plaatsgevonden is.

1.46 drijvend woongebouw

Een gebouw dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen drijvende woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.47 eerste bouwlaag / plint

De volledige bouwlaag op of boven peil.

1.48 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor de tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.49 gebouw

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

1.50 geldwisselkantoor

Een kantoor of gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren.

1.51 gevellijn

Een op de verbeelding aangegeven lijn, waarin de gevel van de gebouwen aan de betreffende zijde moet worden opgericht.

1.52 groenvoorzieningen

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, taluds, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en (ondergrondse) infrastructurele voorzieningen.

1.53 hoofdgebouw

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

1.54 haven

Water, met aansluitende kaden, kadeterreinen en de bijbehorende kunstwerken en steigers, ingericht voor het aanmeren van schepen.

1.55 hogere waarde

Een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

1.56 hoofdgebouw

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

1.57 hoofdverblijf

Het adres waarop betrokkene bekend is in de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente, en dat tevens als postadres fungeert.

1.58 horeca

- 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;
- 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;
- horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension;
- 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.

1.59 Internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het tijdelijk gebruik tegen betaling van computers ter plaatse.

1.60 jachthaven

Een watergebonden bedrijf waar pleziervaartuigen tegen betaling ligplaats in nemen.

1.61 kap

Een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak.

1.62 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.63 kavel

Een als één eenheid uit te geven en te gebruiken perceel grond.

1.64 kelder

Een bijzondere bouwlaag, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag ten hoogste 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende peil is gelegen.

1.65 kleinschalige windturbine

Windmolen die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving kan worden geplaatst.

1.66 kunstobject

Een bouwwerk zonder een specifiek gebruiksdoel ter verfraaiing en verrijking van de directe omgeving waarbij de artistieke c.q. ambachtelijke waarde van het bouwwerk voorop staat, waaronder begrepen moeten worden oude werfmachines.

1.67 langzaamverkeersroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.68 ligplaats

Een nader aangeduid deel van water waar een woonboot of bedrijfsvaartuig met ligplaatsvergunning binnen de daarvoor geldende voorwaarden ligt, dan wel een ligplaatsvergunning kan krijgen.

1.69 ligplaatsvergunning

Vergunning op grond van de Verordening op het Binnenwater 2010 voor het met een woonboot of bedrijfsvaartuig innemen van een ligplaats.

1.70 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.71 maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen die veelal zien op diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, buitenschoolse opvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden.

1.72 margestrook

Een strook van 1,20 meter diepte (gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de voor bebouwing aangewezen gronden) waarop, behoudens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen bebouwing mag worden opgericht.

1.73 maritieme voorzieningen

Voorzieningen die betrekking hebben op de zee danwel zeewezen dan wel ten dienste staan van nautische belangen.

1.74 meerpalen

In het water geplaatste palen, bestemd om schepen te meren.

1.75 nutsvoorzieningen

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.

1.76 object

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

1.77 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.

1.78 openbare ruimte

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, water(lopen) en waterbouwkundige kunstwerken, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalsystemen en (ondergrondse) infrastructurele voorzieningen niet zijnde ondergrondse parkeergarages, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

1.79 op- en/of afstapvoorziening

Voorziening bestaande uit maximaal 6 afmeerpalen en een entreeplank van maximaal 0,5 m² al dan niet gecombineerd met een steiger om passagiers en/of goederen aan en van boord te kunnen laten gaan.

1.80 overig bouwwerk

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

1.81 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.

1.82 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

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

1.83 peil

- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor een windturbine: de hoogte van het dak ter plaatse van de windturbine;
- c. als in het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.84 perifere detailhandel

Detailhandel van volumineuze goederen (zoals auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels).

1.85 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

1.86 platform

Vlakke constructie geheel of gedeeltelijk in of boven water waarop platformwoningen en openbare ruimte gerealiseerd kunnen worden.

1.87 platformwoning

Woning gebouwd op platform.

1.88 pleziervaarttuig

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.89 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.90 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.91 recreatief medegebruik

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

1.92 remmingwerk

Constructie (langs de opstelruimte en wachtruimte) bedoeld voor het afmeren van schepen alsmede ten doel schade aan kunstwerk en schip te voorkomen of tenminste te beperken.

1.93 scheidslijn bebouwingswaarden

Een op de plankaart aangegeven lijn welke de scheiding aangeeft tussen bouwvlakken waar verschillende maximale bouwhoogten zijn toegestaan.

1.94 schip

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

1.95 schijnkap

Kap waarvan de goothoogte aan de straatzijde lager is gelegen dan de goothoogte aan de niet-straatzijde.

1.96 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijkbare inrichtingen.

1.97 shortstay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste één (1) week en maximaal zes (6) maanden.

1.98 speelvoorzieningen

Speeltoestellen.

1.99 souterrain

Een bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

1.100 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.101 stationerend vaartuig

- a. Een vaartuig, daaronder begrepen een object dat afgemeerd is te water en niet tot enig andere categorie behoort;
- b. een schip, vaartuig of casco in aanbouw tot woonboot, pleziervaartuig, bedrijfsvaartuig, passagiersvaartuig of stationerend vaartuig als onder a bedoeld.

1.102 steiger

Boven het water aangebrachte of op het water drijvende constructie, waarover gelopen kan worden/als verblijfsgebied kan dienen, niet zijnde een aanlegsteiger.

1.103 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in de wet- en regelgeving wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit bestemmingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken al dan niet ondergronds, toegangsconstructies voor al dan niet ondergrondse voorzieningen en nutvoorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, vlaggenmasten alsmedeabri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.104 terras

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

1.105 tramvoorzieningen

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

1.106 vaartuig

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

1.107 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

1.108 verkeersvoorzieningen

Voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken. Hieronder moeten in elk geval worden begrepen: rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen.

1.109 vestiging

Een (deel van een) gebouw waarin één (dienstverlenend) bedrijf, horecagelegenheid, kantoor, maatschappelijke (dienstverlenende) voorziening of winkel is gehuisvest.

1.110 voluminieuze 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.

1.111 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.

1.112 voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.113 wandelpier

Een constructie met als doel om over te wandelen en de constructie laat de waterbeweging onder de constructie vrijwel ongemoeid.

1.114 watergang

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

1.115 watergebonden bedrijfsactiviteiten

Een activiteit die ter uitoefening van het beroep of bedrijf noodzakelijkerwijs op het water plaatsvindt en met het water een aanwijsbare en vanzelfsprekende binding heeft.

1.116 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.117 waterlijn

De grens tussen onder en boven water, of de grens tot waar het water komt.

1.118 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

1.119 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluisen, beschoeiingen, remmingwerken, golfbrekers uitgezonderd steigers.

1.120 waterstaatsdoeleinden

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

1.121 waterwoning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden) in, op of boven het water.

1.122 weg

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

1.123 wonen

Permanente huisvesting van één of meerdere personen in een woning, inclusief aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en short stay.

1.124 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat groepswonen wordt beschouwd als één huishouden en een woning ten behoeve van short stay dan wel een woning waar een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgevoerd eveneens als een woning wordt aangemerkt.

1.125 woonark

Een woonboot, niet zijnde een woonschip of woonvaartuig, die feitelijk niet geschikt is om mee te varen.

1.126 woonboot

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

- a. woonark;
- b. woonschip;
- c. woonvaartuig.

1.127 woonschip

Een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die, naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken, zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden. In geen geval mag het schip voorzien zijn van een opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

1.128 woonvaartuig

Een woonboot met een casco dat herkenbaar is als dat van een van origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit, met daarop een - gehele of gedeeltelijke - opbouw die niet als authentiek kan worden aangemerkt.

1.129 zeeschip

Een schip dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de vaart ter zee en dat blijkens zijn constructie voor de vaart ter zee is bestemd en is voorzien van een geldig document – afgegeven door het bevoegde gezag van het land waar het schip is ingeschreven – waaruit blijkt dat het geschikt is voor de vaart ter zee.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.6 de bouwhoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.7 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.

2.8 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.9 de bouwhoogte van een antenne-installatie

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1 (blok 13a)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1 (blok 13a)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in 19.2;
- b. detailhandel;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. horeca I, horeca III, horeca IV en horeca V;
- e. kantoren;
- f. wonen - waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- g. maatschappelijke voorzieningen;
- h. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. bijbehorende bouwwerken;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. fiets- en voetpaden;
- o. groen;
- p. water;
- q. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- r. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

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 volgende bepalingen:

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor gebouwen toegestaan;
- c. de minimale bouwhoogte voor gebouwen ten aanzien van de eerste bouwlaag van de gebouwen mag niet minder dan 4,2 meter bedragen, voor de overige bouwlagen mag de minimale bouwhoogte niet minder dan 3,6 meter bedragen met uitzondering van de parkeerkelders;
- d. de minimale maaiveldhoogte mag niet minder dan + 1 meter NAP bedragen;
- e. van het totaal te bebouwen vloeroppervlak mag maximaal 50% voor de in lid 3.1 onder f genoemde functie gerealiseerd worden;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 onder b teneinde de maximale bouwhoogte te overschrijden met dien verstande dat de maximum bouwhoogte niet meer dan 36 meter mag bedragen voor maximaal 80% van het grondoppervlak van het bestemmingsvlak.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt dat:

- a. voor de in lid 3.1 onder b genoemde functie geldt dat één vestiging per bestemmingsvlak is toegestaan;
- b. voor de in lid 3.1 onder d genoemde functies geldt dat per genoemde horeca-categorie één vestiging per bestemmingsvlak is toegestaan;
- c. de onbebouwd blijvende delen van de lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als openbare ruimte dan wel tuinen en erven.

Artikel 4 Gemengd - 2 (blok 42a, 43b en 49b)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2 (blok 42a, 43b en 49b)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen - waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. detailhandel;
- c. consumentverzorgende dienstverlening;
- d. horeca I, horeca III, horeca IV;
- e. horeca V,
- f. kantoren;
- g. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in 19.2;
- h. maatschappelijke voorzieningen;
- i. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'water' is water toegestaan;
- j. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen en erven;
- l. bijbehorende bouwwerken;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. in- en uitritten;
- o. laad- en losvoorzieningen;
- p. fiets- en voetpaden;
- q. groen;
- r. water;
- s. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- t. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd, tenzij in het bestemmingsvlak een bouwvlak is opgenomen, dan mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gebouwen dienen ononderbroken direct grenzend aan de bestemmingsgrens of indien een gevellijn op de verbeelding is aangeduid direct grenzend aan de gevellijn te worden gebouwd;
- c. de ruimte vanaf de gevellijn tot aan de bestemmingsgrens - de zogenaamde margestrook - mag niet bebouwd worden behoudens ten behoeve van buitentrappen en entrees ten dienste van de aanliggende bebouwing;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor gebouwen aangeduid voor zover direct grenzend aan de gevellijn, indien deze is aangeduid op de verbeelding en bij afwezigheid daarvan de bestemmingsgrens toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte' is de aangegeven minimale bouwhoogte voor gebouwen voor zover direct grenzend aan de gevellijn indien deze is aangeduid op de verbeelding en bij afwezigheid daarvan de bestemmingsgrens toegestaan;
- f. daar waar op de verbeelding is aangegeven dat de minimale bouwhoogte 17,5 meter moet bedragen geldt tevens dat deze minimale bouwhoogte voor minimaal 45% van het gevelvlak moet bedragen;
- g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 onder b, mag de bebouwing onderbroken worden ten behoeve van poorten, toegangen, doorgangen en overbouwingen al dan niet naar openbaar toegankelijke

- ruimten;
- i. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 onder c, mag de ruimte vanaf de gevellijn tot aan de bestemmingsgrens en bij afwezigheid van een gevellijn de bestemmingsgrens gedeeltelijk worden bebouwd ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien van woningen, bedrijven en andere niet-woonfuncties;
 - j. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 onder e, is bij hellingen van bruggen, direct grenzend aan de bestemmingsgrens, de minimum bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de gebouwen te verlagen tot een minimum van 2,9 meter;
 - k. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 onder e, mag de minimale bouwhoogte voor de eerste bouwlaag tot een lengte van in totaal 360 meter worden verlaagd, met dien verstande dat in dat geval voor de tweede bouwlaag een minimale bouwhoogte van 3,5 meter geldt;
 - l. voor gebouwen die grenzen aan de Bert Haanstrakade, Pampuslaan en Taconiskade geldt dat een minimale bouwhoogte van 3,5 meter over een diepte van 6 meter gerekend vanaf gevellijn en bij afwezigheid van een gevellijn de bestemmingsgrens voor de eerste bouwlaag van gebouwen in acht moet worden genomen;
 - m. in afwijking van het bepaalde in lid 4.2 onder c, mag de ruimte vanaf de gevellijn tot aan de bestemmingsgrens en bij afwezigheid van een gevellijn de bestemmingsgrens vanaf een hoogte van 2,9 meter - en in geval lid 4.2 onder k van toepassing is dan vanaf een hoogte van 3,5 meter - worden overbouwd ten behoeve van uitkragingen, erkers en balkons;
 - n. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 onder n voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

- 1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
- 2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

4.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. voor de in lid 4.1 onder b, c en d genoemde functies geldt dat deze uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag zijn toegestaan;
- b. voor de in lid 4.1 onder b genoemde functie geldt dat één vestiging per bestemmingsvlak is toegestaan;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'water' moet minimaal 30% van dit aanduidingsvlak gebruikt worden als water.

Artikel 5 Gemengd - 3 (blok 123)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3 (blok 123)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen - waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. horeca I, horeca III, horeca IV en horeca V;
- c. sport;
- d. kantoren;
- e. consumentverzorgende dienstverlening;
- f. galeries;
- g. gebouwde parkeervoorzieningen;
- h. steigers;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen en erven;
- j. bijbehorende bouwwerken;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. in- en uitritten;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. fiets- en voetpaden;
- o. groen;
- p. water;
- q. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- r. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bebouwing dient evenwijdig aan de Haringbuisdijk te worden gerealiseerd
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor gebouwen toegestaan;
- d. de maximale lengte en breedte van gebouwen mag niet meer dan 86 meter bedragen;
- e. ten aanzien van de in lid 5.1 onder c genoemde functie geldt dat de lange zijde van de sportvoorziening - wanneer deze op de bovenste bouwlaag is gesitueerd - maximaal 2 meter mag uitsteken buiten de onderliggende gevel;
- f. als peil wordt het aangrenzend maaiveld (dijkniveau) aangemerkt;
- g. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen;
- h. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 onder h voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt dat:

- a. voor de in lid 5.1 onder b genoemde functies geldt dat per genoemde horeca-categorie één vestiging per bestemmingsvlak is toegestaan;
- b. voor de in lid 5.1 onder c genoemde functie de maximale brutovloeroppervlakte niet meer dan 600 m² mag bedragen.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water, waterstaatsdoeleinden en oevervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter mag bedragen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' is railverkeer ten behoeve van tramverkeer toegestaan;

met de daarbij behorende;

- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. terrassen;
- j. laad- en losvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming en gebouwen ten behoeve van parkeren worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling dat de maximum bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde niet meer dan 6 meter mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden geldt de volgende gebruiksregel dat ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding:

- a. 'brug' uitsluitend kunstwerken ten behoeve van een weg- en waterbouw zijn toegestaan waarbij het kunstwerk geen belemmering mag vormen voor de doorstroming van het water;
- b. 'tuin' tevens tuinen, erven en ongebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (vaar)water;
- b. natuurlijke oevers, moerasedeilanden of oeverbeschoeiingen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterstaatkundige werken, waterstaatsdoeleinden en waterberging;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een wandelpier dan wel wandelsteiger toegestaan;
- f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' zijn steigers, pieren en gebouwde voorzieningen toegestaan ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen, horeca I, horeca III, maritieme voorzieningen, sport- en recreatieve voorzieningen, nutsvoorzieningen en openbare ruimte toegestaan;
- g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 3' is een golfbreker dan wel remmingwerk toegestaan;
- h. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' zijn steigers en vlonders toegestaan;

met de daarbij behorende:

- i. nutsvoorzieningen;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 1. maximale breedte: 3 meter;
 2. maximale lengte: 60 meter;
 3. maximale bouwhoogte: 2,5 meter (gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil);
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 1. maximale oppervlakte: 500 m²;
 2. maximale bouwhoogte: 10 meter (gemeten ten opzichte van het gemiddeld waterpeil).
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' geldt dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 6 meter en de maximale oppervlakte niet meer dan 550 m² mag bedragen;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 onder d ten behoeve van het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale bouwhoogte van maximaal 6 meter.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

8.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' is een wandelpier dan wel wandelsteiger toegestaan;
- b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' geldt dat deze slechts mogen worden gebruikt als aanlegplaats voor andere vaartuigen dan woonboten en woonarken;
- c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' geldt dat deze slechts mogen worden gebruikt als aanlegplaats voor andere vaartuigen dan woonboten;
- d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' is het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden als rijweg of parkeerplaats niet toegestaan;
- e. uitsluitend ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'steiger' zijn steigers en vlonders toegestaan ten behoeve van de functie genoemd in lid 5.1 onder b, specifiek de functie horeca V;
- f. voor de in lid 8.1 onder h genoemde functie geldt dat deze ten dienste moet staan aan de bestemming Gemengd - 3 (blok 123).

8.4.2 Strijdig gebruik

Tot gebruik strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden en bebouwing als ligplaats voor woonboten, passagiersvaartuigen, pleziervaartuigen, bedrijfsvaartuigen en stationerend vaartuigen, tenzij anders in de regels dan wel verbeelding anders is bepaald c.q. aangeduid;
- b. het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van aanleg- en/of terrasvlonders alsmede boothuizen al dan niet in of boven water voor zover dit wordt toegestaan in lid 8.2 en 8.4.1.

Artikel 9 Wonen - 1 (wonen op water 111)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1 (wonen op water 111)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. platformwoningen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. platforms;
- c. water;

met de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten;
- e. tuinen en erven;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groen;
- i. waterstaatkundige werken;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor gebouwen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is de aangegeven maximale bebouwingspercentage voor gebouwen toegestaan;
- d. de maximale bouwhoogte van de platforms mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. als peil voor de platformwoningen wordt de bovenkant van de platforms aangemerkt;
- f. voor het overige bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden en bouwwerken als steiger, afmeer-/stallingvoorziening en/of op- en afstapvoorziening.

Artikel 10 Wonen - 2 (wonen op water 123)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2 (wonen op water 123)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonschepen en woonvaartuigen inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. water;
- c. steigers en toegangen;

met de daarbij behorende:

- d. in- en uitritten;
- e. tuinen en erven;
- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groen;
- i. waterstaatkundige werken;
- j. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

10.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte aangeduid.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt dat:

- a. ten aanzien van de in lid 10.1 onder a genoemde functie geldt een maximum aantal van 50;
- b. ten aanzien van de in lid 10.1 onder a genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 1. maximale breedte: 5 meter;
 2. maximale lengte: 30 meter;
 3. maximale hoogte: 5 meter, gemeten vanaf waterpeil;
 4. maximale diepgang: 1,5 meter.

Artikel 11 Wonen - 3 (wonen op water 124)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3 (wonen op water 124)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonboten inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. drijvende woningen/waterwoningen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- c. water;
- d. meerpalen, drijvend terrassen en toegangsbruggetjes en -steigers;

met de daarbij behorende:

- e. in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groen;
- j. waterstaatkundige werken;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor drijvende woningen/waterwoningen aangeduid, waarbij deze gemeten wordt vanaf 1,5 meter onder de waterlijn en 4,5 meter boven de waterlijn;
- c. ten aanzien van de in lid 11.1 onder b genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 1. maximale lengte: 10 meter;
 2. maximale breedte: 7 meter;
- d. de onderlinge afstand van drijvende woningen/waterwoningen en woonboten bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de derde bouwlaag mag ten hoogste voor 50% van de totale oppervlakte worden bebouwd met een maximale oppervlakte van 35 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d, mogen maximaal 10 van de drijvende woningen/waterwoningen geschakeld uitgevoerd worden;
- g. de maximale diepgang van drijvende woningen/waterwoningen mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- h. rondom een drijvende woning/waterwoning is een omloopconstructie met een maximale breedte van 1,25 meter toegestaan, waarbij de volgende maximale oppervlaktes per drijvende woning/waterwoning in acht moeten worden genomen:
 1. 45 m² indien het een vrijliggende drijvende woning/waterwoning betreft;
 2. 20 m² indien het twee-aan-een-geschakelde drijvende woningen/waterwoningen betreft;
 3. 18 m² indien het een hoekwoning van drie-aan-een-geschakelde drijvende woningen/waterwoningen betreft;
 4. 10 m² indien het een tussenwoning van drie-aan-een-geschakelde drijvende woningen/waterwoningen betreft;
- i. per drijvende woning/waterwoning is een drijvend terras toegestaan met een maximale diepte van 1,6 meter, waarbij de volgende maximale oppervlaktes per drijvende woning in acht moeten worden

genomen:

1. 24 m² indien het een vrijliggende drijvende woning/waterwoning betreft;
 2. 17 m² indien het geen vrijliggende drijvende woning/waterwoning betreft;
- j. de maximale bouwhoogte van steigers mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
 - k. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 - l. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2:

- a. onder b ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met maximaal 1,5 meter tot maximaal 7,5 meter;
- b. onder l voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:
 1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
 2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt dat:

- a. ten aanzien van de in lid 11.1 onder a genoemde functie geldt een maximum aantal van 19;
- b. ten aanzien van de in lid 11.1 onder a genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen:
 1. maximale breedte: 6 meter;
 2. maximale lengte: 20 meter;
 3. maximale hoogte: 6 meter;
 4. maximale diepgang: 1,5 meter;
- c. in afwijking van het gestelde in lid 11.4 onder b geldt dat voor maximaal twee woonboten een maximale lengte van 30 meter is toegestaan;
- d. het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van de bovenste bouwlaag als zijnde dakterras.

Artikel 12 Wonen - 4 (blok 125)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4 (blok 125)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. platformwoningen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. platforms;

met de daarbij behorende:

- c. water;
- d. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. in- en uitritten;
- f. tuinen en erven;
- g. bijbehorende bouwwerken;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groen;
- j. waterstaatkundige werken;
- k. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

12.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte aangeduid;
- c. ten aanzien van de in lid 12.1 onder a genoemde functie gelden de volgende maatvoeringsbepalingen voor platformwoningen:
 1. maximale lengte: 7 meter;
 2. maximale breedte: 10 meter;
- d. de derde bouwlaag mag ten hoogste voor 35 m² bebouwd worden;
- e. voor de bouwdiepte geldt dat er geen ruimtes onder de maaiveldhoogte mogen worden gemaakt en dat er kruipruimteloos gebouwd dient te worden;
- f. de maximale bouwhoogte van platforms mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- g. als peil wordt het aangrenzend maaiveld aangemerkt;
- h. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2 onder h voor (delen van) een gebouw indien is aangetoond dat ter plaatse van (het betreffende deel van) die gevel:

1. wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder;
2. dan wel wordt voldaan aan de vastgestelde hogere waarden.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van de bovenste bouwlaag als zijnde dakterras.

Artikel 13 Leiding - Gas

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding ter plaatse van de weergegeven 'hartlijn leiding – gas'):

13.1.1 Regels samenvallende bestemmingen

- a. De bestemming 'Leiding - Gas' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels in artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de regels in artikel 13 Leiding - Gas;
 3. in de derde plaats de regels in artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 4. in de vierde plaats de regels in artikel 15 Waarde - Archeologie;
 5. in de vijfde plaats de regels van de mede danwel enkelbestemming.

13.2 Bouwregels

Op de in 13.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de leidingen met een maximum hoogte van 3 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2 teneinde toe te staan dat ten dienste van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

13.4.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. het aanleggen van andere kabels en leidingen anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, watergangen, vijvers en andere wateren;
- g. het aanleggen van geluidswallen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 13.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning heeft afgeweken, zoals bedoeld in 13.3.

13.4.3 Voorwaarden en advies

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 13.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct of indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. er blijft worden voldaan aan de minimale toetsingsafstanden volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
 3. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het herstel en de instandhouding van de 380 kV hoogspanningsverbinding Oostzaan-Diemen.

14.1.1 Regels samenvallende bestemmingen

- a. De bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels in artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de regels in artikel 13 Leiding - Gas;
 3. in de derde plaats de regels in artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 4. in de vierde plaats de regels in artikel 15 Waarde - Archeologie;
 5. in de vijfde plaats de regels van de mede danwel enkelbestemming.

14.2 Bouwregels

Op of onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de verbinding met een maximale hoogte van 3 meter.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 teneinde toe te staan dat ten dienste van de onderliggende bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de verbinding;
- b. vooraf een schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de verbinding.

14.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

- a. voor verwijdering: als de leiding definitief is verwijderd;
- b. voor aanpassing: als de leiding niet is verwijderd, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
 2. er blijft worden voldaan aan de minimale toetsingsafstanden volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
 3. na voorafgaand advies van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 15 Waarde - Archeologie

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

15.1.1 Regels samenvallende bestemmingen

- a. De bestemming 'Waarde - Archeologie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels in artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de regels in artikel 13 Leiding - Gas;
 3. in de derde plaats de regels in artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 4. in de vierde plaats de regels in artikel 15 Waarde - Archeologie;
 5. in de vijfde plaats de regels van de mede danwel enkelbestemming.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 15.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. aan de omgevingsvergunning, als bedoeld onder a, kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een waterbodemverstoring:
 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m²;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 4. indien uit onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde niet verstoord wordt.

15.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen gesteld worden ter bescherming van de in 15.1 genoemde archeologische waarden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 15.1 aanwezig zijn.

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

15.4.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte van 0,5 meter onder maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen en verbreden van wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- f. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

15.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 15.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de waterbodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m²;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. uit onderzoek is gebleken dat de archeologische waarde niet verstoord wordt.

15.4.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 15.4.1 genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 15.4.3 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 15.1 niet onevenredig schaden;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie', overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, te wijzigen, in die zin dat de verbeelding wordt gewijzigd door één of meerderde bestemmingsvlakken met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van de verbeelding te verwijderen of te verkleinen, indien:

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

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterkeringen;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;
- c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

16.1.1 Regels samenvallende bestemmingen

- a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en);
- b. daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
 1. in de eerste plaats de regels in artikel 16 Waterstaat - Waterkering;
 2. in de tweede plaats de regels in artikel 13 Leiding - Gas;
 3. in de derde plaats de regels in artikel 14 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 4. in de vierde plaats de regels in artikel 15 Waarde - Archeologie;
 5. in de vijfde plaats de regels van de mede danwel enkelbestemming.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, zoals bedoeld in 16.1.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Toegelaten 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, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

18.2 Maximale maten

- a. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

18.3 Ondergronds bouwen

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

- a. 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/bestemmingsvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken/bestemmingsvlakken wel toegestaan en worden deze bouwwerken niet betrokken bij het berekenen van de bebouwingspercentages of het maximaal te bebouwen oppervlak.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Algemeen gebruiksverbod

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. inrichtingen en bedrijven als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Stb. 2010, nr. 143);
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, internetcafés, 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 grondspegie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

19.2 Toegelaten bedrijven

19.2.1 Toegelaten 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 voorzieningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B.

19.2.2 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2.1 teneinde het gebruik van gronden en bebouwing toe te staan ten behoeve van:

- a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging onder categorie B valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie A evenveel of minder milieuhinder veroorzaakt;
- b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A en B evenveel of minder milieuhinder veroorzaakt.

19.2.3 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten

kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Geluidzone - industrie

20.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'UNA centrale' op geluidsgevoelige objecten.

20.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie', de volgende regel dat een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Una centrale' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende hoogst toelaatbare geluidsbelasting of een verkregen hogere waarde.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, dan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bepalingen in dit bestemmingsplan met dien verstande:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing wordt toegestaan:
 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 2. entreegebouwen van gebouwde parkeervoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 30 m², alsmede;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, platieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterbouwkundige constructies mits uit natuuronderzoek blijkt dat dit geen inbreuk maakt op de aanwezige natuurwaarden;
- 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 niet meer dan 1 meter wordt overschreden;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder c, met maximaal:
 1. 5 meter te overschrijden ten behoeve van zendantennes voor telecommunicatie, schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie niet zijnde windturbines;
 2. 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen en algemene technische ruimten;
 3. 2 meter worden overschreden ten behoeve van een terras;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 3 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, loopbruggen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Wijzigingsregel wettelijke bepaling

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, te wijzigen indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van vaststelling van het plan worden gewijzigd.

22.2 Wijzigingsregel bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten aanzien van het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en/of andere grenslijnen en aanduidingen ten behoeve van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat de afwijking ten hoogste 2 meter mag bedragen, mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Verwijzing naar andere wetgeving

Waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen of Verordeningen, wordt geduid op de regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

23.2 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:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 24.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in lid 24.1 onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in lid 24.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 24.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde in lid 24.2 onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Het bepaalde in lid 24.2 onder a is niet van toepassing op het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan IJburg 1e fase CS (Centrale Stad).

De volledige naam is aanhaaltitel.

IJburg 1e fase CS (Centrale Stad)

