

Vierde partiële herziening RI-Oost

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Gemengd	12
Artikel 4	Maatschappelijk - 1	14
Artikel 5	Maatschappelijk - 2	15
Artikel 6	Verkeer	16
Artikel 7	Wonen - 1	17
Artikel 8	Wonen - 2	19
Artikel 9	Wonen - 5	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 10	Antidubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	25
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vierde partiële herziening RI-Oost met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1505BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 aan-huis-gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.9 afwijken

Waar in deze planregels is bepaald dat het bevoegde gezag kan afwijken van andere planregels, worden regels inzake afwijking bedoeld, als in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.10 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.

1.11 antennedrager

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

1.12 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

- a. Indien geen bouwvlak binnen het betreffende bestemmingsvlak is opgenomen: Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;
- b. Indien een bouwvlak binnen het betreffende bestemmingsvlak is opgenomen: Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

1.15 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport.

1.16 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwvlak

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

1.21 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.

1.22 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.23 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.24 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.25 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond, dan wel het maaiveld.

1.26 gebouw

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

1.27 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.28 geluidgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.29 geluidluwe zijde

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

1.30 gevellijn

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

1.31 groenvoorziening

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

1.32 hogere waarde

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

1.33 horeca I

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.34 horeca II

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.35 horeca III

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.36 horeca IV

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.37 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

1.38 internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.39 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.

1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, niet zijnde activiteiten in een inrichting als aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.41 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.42 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.43 omgevings-afwijkingsbesluit

Een omgevings-afwijkingsbesluit is een besluit dat het bevoegde gezag neemt om binnen het plan gestelde regels af te wijken van andere planregels als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.44 omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Waar in dit plan de begrippen "bouwvergunning" en "aanlegvergunning" gebruikt worden, wordt bedoeld: omgevingsvergunning.

1.45 ontheffing

Waar in deze planregels is bepaald dat het bevoegde gezag ontheffing kan verlenen van andere planregels, worden regels inzake afwijking bedoeld, als in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.46 overbouwing / onderdoorgang

Een gebied waar een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.47 peil

Onder het peil wordt verstaan:

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

1.48 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.49 prostitutie

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

1.50 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.51 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.

1.52 short stay

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

1.53 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.54 Staat van Inrichtingen

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

1.55 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.56 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.57 verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan Vierde partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland.

1.58 waterkering

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

1.59 waterstaatkundige werken

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

1.60 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.

1.61 wegrand

De buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook.

1.62 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten, tenzij anders bepaald is elders in de planregels:

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 bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 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.

2.7 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

de bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.8 de minimum bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf peil tot aan het punt van het bouwwerk, waaraan de bouwhoogte ten minste moet voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van een bouwwerk aan deze minimum bouwhoogte moet voldoen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met daarbij behorend:

- j. groenvoorzieningen;
- k. tuinen en erven;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dienen de gevels van de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht ter plekke van deze lijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien de bebouwing achter de op de verbeelding aangegeven "gevellijn" te bouwen;
- d. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- e. voor de eerste bouwlaag van de gebouwen gelegen binnen de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" geldt een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;
- f. maximum bebouwingspercentage: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- g. aan de zijde van de Foekje Dillemastraat en de Eef Kamerbeekstraat, is het toegestaan buiten het bouwvlak een overbouwing te realiseren met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet lager is gelegen dan 2,4 meter boven het aangrenzend maaiveld.
- h. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - 1. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. zelfstandige m.e.r.-(beoordelings)plichtige functies, zoals bedoeld in het Besluit

Milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan;

b. wonen is slechts toegestaan in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;

c. maximale vloeroppervlakten en maximale vestigingsgrootten:

	max. vloeroppervlakte per vestiging	max. gezamenlijke vloeroppervlakte
detailhandel		150 m ²
consumentverzorgende dienstverlening		
kantoren/bedrijven		1000 m ²
horeca III en IV	200 m ²	400 m ²
maatschappelijke voorzieningen		
sport-/recreatieve voorzieningen		
culturele voorzieningen		
totaal niet-woonfuncties		4500 m ²

d. waar wonen als bedoeld in lid 3.1 is toegestaan, zijn tevens toegestaan: aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende dienstverlening, tot een maximum van 50% van het woningoppervlak en alleen in hoofdgebouwen;

e. de in lid 3.1 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1, 2, of 3.1, met dien verstande dat functies uit milieuhindercategorie 3.1 alleen zijn toegestaan voor zover:

1. de betreffende functie op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur, vloer, of plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;
5. functies voor wat betreft de index "G" niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de index "P" niet hoger scoren dan 2.

Artikel 4 Maatschappelijk - 1

Artikel 6 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

lid 6.2 sub d wordt vervangen door het volgende:

d. Aan de zijde van de Foekje Dillemastraat, is het toegestaan buiten het bouwvlak en boven de bestemming 'Verkeer' een overbouwing te realiseren met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 6 meter en niet lager is gelegen dan 7 meter boven het aangrenzend maaiveld.

na lid 6.2 sub d wordt sub e ingevoegd:

e. Aan de zijde van de Alie van den Bosstraat en Faas Wilkesstraat, is het toegestaan buiten het bouwvlak een overbouwing te realiseren met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet lager is gelegen dan 7 meter boven het aangrenzend maaiveld.

na lid 6.2 Bouwregels wordt een nieuw lid ingevoegd namelijk 6.3 Afwijken van de bouwregels:

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 onder a voor het realiseren van (delen van) een gebouw aan de zijde van de silo's buiten het bouwvlak.

lid 6.3 Specifieke gebruiksregels wordt vernummerd naar 6.4.

Voor het overige is artikel 6 Maatschappelijk-1 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Maatschappelijk - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. gezondheidszorg;
- c. zorg en welzijn;
- d. jeugd- en kinderopvang;
- e. religie;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen en erven;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dienen de gevels van de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht ter plekke van deze lijn;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien de bebouwing achter de op de verbeelding aangegeven "gevellijn" te bouwen;
- d. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- e. voor de eerste bouwlaag van de gebouwen gelegen binnen de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" geldt een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;
- f. maximum bebouwingspercentage: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- g. aan de zijde van de Foekje Dillemastraat en de Alie van den Bosstraat, is het toegestaan buiten het bouwvlak een overbouw te realiseren met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter en niet lager is gelegen dan 2,4 meter boven het aangrenzend maaiveld.
- h. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:
 - 1. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;

Artikel 6 Verkeer

Artikel 10 Verkeer van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay;
- b. tuinen en erven;

met daarbij behorend:

- c. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. Verkeer, zoals geregeld in artikel 6 van de planregels.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende regels:

- a. gebouwen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 2. ter plaatse van de aanduiding "gevellijn" dienen de gevels van de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht ter plekke van deze lijn;
 3. de onder 2 genoemde bebouwing mag uitsluitend geheel aaneengesloten worden gebouwd;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puin van woningen achter de op de verbeelding aangegeven aangegeven verplichte gevellijn te bouwen;
 5. maximum bouwhoogte: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven, met dien verstande dat waar op de verbeelding een maximale bouwhoogte van 14 meter geldt, de voorgevel dient te worden gerealiseerd met een minimale bouwhoogte van 11 meter;
 6. maximum bebouwingspercentage: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
 1. bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 2. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 3. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 4. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten' is het niet toegestaan om te parkeren;
- e. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 7.2 onder a voor het oprichten van bergingen waarvoor geldt:
 1. maximaal 1 berging per woning
 2. maximale oppervlakte: 6m²;
 3. maximale bouwhoogte: 6 meter;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 7.2 onder e 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;

7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksbepalings:

- a. waar wonen als bedoeld in lid 7.1 sub a is toegestaan, zijn tevens toegestaan: aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en consumentverzorgende dienstverlening, tot een maximum van 50% van het woningoppervlak en alleen in hoofdgebouwen;

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorend:

- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. Verkeer, zoals geregeld in artikel 6 van de planregels.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende regels:

- a. gebouwen:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 - 2. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
 - 3. voor de eerste bouwlaag van de gebouwen gelegen binnen de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" geldt een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;
 - 4. maximum bebouwingspercentage: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
 - 5. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de gevels van de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht ter plekke van deze lijn;
 - 6. voor de voorzijde van de bebouwing aan de sportveldzijde geldt dat minimaal 60% van de bebouwing in de voorste bouwgrens moet worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 - 1. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 - 2. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 - 3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. parkeren:
 - 1. in afwijking van het genoemde onder a sub 2 en a sub 3 mogen gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 80 centimeter boven het maaiveld zichtbaar zijn;
 - 2. in afwijking van het genoemde onder a sub 4 is het maximale bebouwingspercentage voor gebouwde parkeervoorzieningen tot maximaal 80 centimeter boven maaiveld: 100%;
 - 3. in- en uitritten van gebouwde parkeervoorzieningen, hoger dan 80 centimeter boven het maaiveld, moeten worden gerealiseerd binnen het hoofdvolume;
 - 4. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen;
- d. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde

8.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 8.2 onder d 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
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 8.2 onder a onder 3 ter plaatse van de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" voor een lagere bouwhoogte voor de eerste bouwlaag dan de aangegeven minimale bouwhoogte, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd en mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 12.4 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Wonen - 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de (digitale) verbeelding voor Wonen - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. Verkeer, zoals geregeld in artikel 6 van de planregels.

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 aanduidingen op de verbeelding alsmede de volgende regels:

- a. gebouwen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
 2. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
 3. voor de eerste bouwlaag van de gebouwen gelegen binnen de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" geldt een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;
 4. maximum bebouwingspercentage: zoals op de (digitale) verbeelding is aangegeven;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de gevels van de bebouwing binnen het betreffende bouwvlak te worden opgericht ter plekke van deze lijn;
 6. voor de voorzijde van de bebouwing aan de sportveldzijde geldt dat minimaal 60% van de bebouwing in de voorste bouwgrens moet worden opgericht;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:
 1. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
 2. maximum bouwhoogte lichtmasten: 15 meter;
 3. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. parkeren:
 1. in afwijking van het genoemde onder a sub 2 en a sub 3 mogen gebouwde parkeervoorzieningen niet meer dan 80 centimeter boven het maaiveld zichtbaar zijn;
 2. in afwijking van het genoemde onder a sub 4 is het maximale bebouwingspercentage voor gebouwde parkeervoorzieningen tot maximaal 80 centimeter boven maaiveld: 100%;
 3. in- en uitritten van gebouwde parkeervoorzieningen, hoger dan 80 centimeter boven het maaiveld, moeten worden gerealiseerd binnen het hoofdvolume;
 4. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen ;
- d. woningen dienen te zijn voorzien van een stille zijde.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 9.2 onder d 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.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder lid 9.2 onder a onder 3 ter plaatse van de aanduidingsvlakken met aanduiding "specifieke bouwaanduiding-1" voor een lagere bouwhoogte voor de eerste bouwlaag dan de aangegeven minimale bouwhoogte, met dien verstande dat niet lager dan 3 meter mag worden gebouwd en mits stedenbouwkundig aanvaardbaar.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Artikel 15.3 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

Artikel 20.1 sub a van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

artikel 20.1 Algemeen

- a. sub a: het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 2525;

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Artikel 21 van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening RI-Oost, Zeeburgereiland wijzigt als volgt:

na lid 21.4 wordt een nieuw lid ingevoegd namelijk lid 21.5 Parkeren

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

lid 21.5 Wijzigingsbevoegdheid wordt vernummerd naar lid 21.6 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Artikel 22 van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, is van overeenkomstige toepassing

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken is het bevoegd gezag bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken van de in artikel 22, lid a tot en met g van het bestemmingsplan Eerste Partiële Herziening RI-Oost, Zeeburgereiland, genoemde afwijkingen en/of overschrijdingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a, met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde 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 overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 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 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;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: Vierde partiële herziening RI-Oost.