



Bestemmingsplan Zeeburgerpad

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1516BPSTD-OW02

Datum print 13 November 2018

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels bestemmingsplan Zeeburgerpad	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Bedrijf	16
Artikel 4 Gemengd	18
Artikel 5 Verkeer - 1	21
Artikel 6 Verkeer - 2	22
Artikel 7 Verkeer - 3	23
Artikel 8 Water	25
Artikel 9 Waarde - Archeologie	28
Artikel 10 Waterstaat - Waterkering	30
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 12 Algemene bouwregels	32
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 17 Overige regels	40
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	41
Artikel 18 Overgangsrecht	41
Artikel 19 Slotregel	42

Regels bestemmingsplan Zeeburgerpad

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zeeburgerpad' met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1516BPSTD-OW02 van de gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 automatenhal

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.6 bebouwing

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

1.7 bed & breakfast

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

1.8 bedrijf

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

1.9 bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten;

1.10 bedrijfswoning

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming en/of het gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.11 belwinkel

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bestaand

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

1.15 bevoegd gezag

het bevoegd gezag van stadsdeel Oost, gemeente Amsterdam;

1.16 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;

1.17 bijzondere bouwlaag

kelders en souterrains;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 creatieve functies

creatieve functies zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 3;

1.26 detailhandel

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

1.27 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, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, niet zijnde kinderopvang, buitenschoolse opvang;

1.28 dove gevel

- a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte,

met dien verstande dat dove gevels mogen worden onderbroken door verglaasde balkons, loggia's en serres;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 gebouw

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

1.31 geluidsgevoelige functie(s)

geluidsgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.32 geluidsluwe zijde

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

1.33 Geluidwerend vlies

een gebouw-gebonden geluidwerend scherm dat is aangebracht vóór de gevel van een gebouw met het doel een geluidsreductie op deze gevel te bewerkstelligen, waarbij de afstand tussen vliesgevel en gevel in beginsel tenminste 0,5 meter is en waarbij er tussen vliesgevel en gevel sprake is van buitenlucht, met openingen ten behoeve van de luchtverversing;

1.34 geluidzone - industrie

een geluidzone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, waarbuiten de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan;

1.35 Hogere waarden

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.36 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;

1.37 hoogtescheidingslijn

een op de verbeelding aangegeven lijn die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.38 horeca

- a. horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op de verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, het verstrekken van alcoholvrije dranken en/of het verstrekken van

consumptie-ijs, zoals een fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, shoarmazaken, lunchroom, koffie-theehuis of ijssalon;

- b. horeca IIa: een bedrijf of inrichting gericht op de verhuur van zalen aan gezelschappen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van eten en drinken en/of een gelegenheid alleen toegankelijk voor leden, zoals een zalenverhuurbedrijf of sociëteit;
- c. horeca IIb: een bedrijf of inrichting welke de gelegenheid biedt om te dansen, zoals een dancing of discotheek;
- d. horeca III: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van sterke alcoholische dranken, zoals een café of bar;
- e. horeca IV: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé of bistro;
- f. horeca V: een bedrijf of inrichting gericht op het aanbieden van logies, zoals een hotel of pension.

1.39 hotel

een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken ondergeschikt is;

1.40 huis gebonden 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;

1.41 internetcafé

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet;

1.42 kantoor

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

1.43 kelder

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

1.44 ligplaats

een plaats in het water bestemd of aangewezen om door een woonboot en/of bedrijfsvaartuig bij verblijf te worden ingenomen;

1.45 logies

het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning. Nb: onder logies valt niet kamerverhuur. Het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.46 netto vloeroppervlak

de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten;

1.47 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, de telecommunicatie, en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.48 object

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit hoofdstuk genoemde categorie;

1.49 onderdoorgang

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

1.50 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie;

1.51 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;

1.52 peil

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

1.53 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen

met anderen tegen een materiële vergoeding;

- b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

1.54 short stay

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

1.55 smartshop

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

1.56 speelvoorzieningen

speeltoestellen;

1.57 steiger

een bouwwerk te water die vast met de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, maar de eigenschap mist om in horizontale richting te verplaatsen, niet zijnde waterstaatkundige werken;

1.58 souterrain

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

1.59 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Zeeburgerpad' bestaande uit het bestand NL.IMRO.0363.M1516BPSTD-OW02;

1.60 verbouwen van een woonboot

werkzaamheden aan of veranderingen van een woonboot, waarbij de uiterlijke staat wijzigt. Hieronder wordt mede begrepen het verwijderen van karakteristieke kenmerken van een woonschip;

1.61 waterstaatsdoeleinden

voorzieningen ten behoeve van waterbeheersing en waterhuishouding in de ruimste zin;

1.62 woning

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

1.63 woonark

een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig;

1.64 woonboot

een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf.

1.65 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 mast en een roef.

1.66 woonvaartuig

een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varend schip, waarop een niet-authentieke opbouw is gevestigd.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 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;

2.4 de hoogte van een windturbine

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

2.5 de lengte van een woonboot

afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het langst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken zoals rondhouten, roerbladen, eenvoudige demontabele voorzieningen en boegsprietten worden niet meegerekend;

2.6 de breedte van een woonboot

afstand gemeten daar waar de constructie van de woonboot, inclusief loopranden, stootranden, dakranden, goten en vergelijkbare constructies, het breedst is. Ondergeschikte delen die buiten de constructie steken, zoals zwaarden en eenvoudige demontabele voorzieningen, worden niet meegerekend;

2.7 de FSI

FSI (Floor - Space Index) van 3. Dit getal geeft de verhouding tussen kavelgrootte en maximum bruto vloeroppervlak aan: 1.000 m² aan kavel geeft maximaal 3.000 m² aan te bebouwen bruto vloeroppervlak. Ondergrondse parkeervoorzieningen worden niet meegerekend;

2.8 de hoogte van een woonboot

afstand gemeten tussen de waterlijn en het hoogste punt van een woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals masten, schoorstenen, antennes en daarmee vergelijkbare voorzieningen;

2.9 de lengte van een toegangsvoorziening

de afstand tussen de oever en de woonboot;

2.10 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;

2.11 het bruto vloeroppervlak

de bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van het bruto vloeroppervlak wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m². Tot het BVO van een gebouw wordt wel gerekend:

- de oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en leidingschacht op elk vloerniveau;
- de oppervlakte van een vrijstaande uitwendige kolom, indien deze groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in artikel 13.2;
- b. creatieve functies, zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 'Creatieve functies';
- c. ter plaatse van de aanduiding "horeca 5" (h=5) is een hotel toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 1" (sb-1) is een kantoor toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2" (sb-2) is een opvang van dak- en thuislozen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" (bw) zijn bedrijfswoningen toegestaan;
- g. ondergeschikte detailhandel;

met de daarbij behorende:

- h. erven;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- k. laad- en losvoorzieningen;
- l. fiets- en voetpaden;
- m. groen;
- n. water;
- o. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

3.2.2 Parkeren

- a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid (raadsbesluit 'tijdelijke verlengen bestaande parkeernormen' d.d. 9 maart 2016), dan wel indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening dient te worden gehouden met die wijziging.

3.2.3 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 16 m, tenzij een andere bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding;
- c. per perceel geldt een maximum Floor Space Index (FSI) van 3, tenzij een hogere bouwhoogte dan 16 m is aangegeven op de verbeelding;
- d. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- e. ondergrondse parkeervoorzieningen worden bij het bepalen van de FSI niet betrokken;
- f. parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in maximaal twee bouwlagen onder maaiveld.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

- a. het maximum bruto vloeroppervlak aan kantoren bij bedrijven bedraagt per vestiging, van de in 3.1, onder a en b bedoelde functies (bedrijven en creatieve functies), maximaal 20% van het netto vloeroppervlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' (sb-1) geldt dat per bedrijfsvestiging 100% van het netto vloeroppervlak gebruikt mag worden voor kantoren;
- c. het maximum bruto vloeroppervlak, van de in 3.1, onder h bedoelde functie (ondergeschikte detailhandel) bedraagt per vestiging, van de in 3.1, onder a en b bedoelde functies (bedrijven en creatieve functies), maximaal 10% van het gerealiseerde netto vloeroppervlak;
- d. het maximum aantal, van de in 3.1, onder f bedoelde functie (bedrijfswoning) bedraagt 1, tenzij anders op de verbeelding staat aangegeven;
- e. het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 3.1 voor terrassen is niet toegestaan.

3.4 **Afwijken van de gebruikregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in artikel 3.1 teneinde ter plaatse van de percelen Zeeburgerpad 86-89 bedrijven toe te staan, voor zover:
 - 1. deze deel uitmaken van de 'Staat van Bedrijven - Zeeburgerpad 86-89';
 - 2. deze vallen in de categorie 1, 2 en 3;
 - 3. deze bedrijven niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf;
 - 4. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen woningen.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in artikel 3.1 teneinde ter plaatse van het perceel Zeeburgerpad 90 detailhandel toe te staan.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met in acht name van het bepaalde in artikel 13.2;
- b. creatieve functies, zoals bedoeld in de bij deze regels behorende bijlage 3;
- c. ondergeschikte horeca;
- d. horeca IV in de eerste bouwlaag;
- e. wonen;
- f. aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven;

en ter plaatse van de functieaanduiding:

- g. "detailhandel" (dh) tevens detailhandel;
- h. "kantoor" (k) tevens kantoor;
- i. "groothandel" (gh) tevens een groothandel;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen en erven;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- m. laad- en losvoorzieningen;
- n. groen;
- o. water;
- p. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

4.2.2 Parkeren

- a. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid (raadsbesluit 'tijdelijke verlengen bestaande parkeernormen' d.d. 9 maart 2016), dan wel indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening dient te worden gehouden met die wijziging.

4.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 16 m, tenzij een andere bouwhoogte is aangegeven op de verbeelding;
- c. per perceel geldt een maximum Floor Space Index (FSI) van 3, tenzij een hogere bouwhoogte dan 16 m is aangegeven op de verbeelding;
- d. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- e. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag alleen een hellend dakvlak oplopend van noord naar zuid van 7,5 naar 13 meter worden gerealiseerd, met in achtname van de aangeduide

dakhelling;

- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' mag alleen een hellend dakvlak oplopend van noord naar zuid van 8,8 meter naar 13 meter worden gerealiseerd, met in achtneming van de aangeduide dakhelling;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 3' mag alleen een hellend dakvlak oplopend van noord naar zuid van 8,4 meter naar 13 meter worden gerealiseerd, met in achtneming van de aangeduide dakhelling;
- h. ondergrondse parkeervoorzieningen worden bij het bepalen van de FSI niet betrokken;
- i. parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, in maximaal twee bouwlagen onder maaiveld;
- j. per perceel, of voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak, geldt voor functies die na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd een maximum van 1 auto-entree via de gronden met de bestemming 'Verkeer - 1';
- k. gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen, ter plaatse van een geluidgevoelige functie, te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies.

4.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 m¹;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder k, 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 ingevolge het Besluit hogere grenswaarden bestemmingsplan Zeeburgerpad.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Algemeen*

- a. ondergeschikte horeca, zoals bedoeld in 4.1, onder c, is toegestaan ter plaatse van dienstverlening en bedrijven, hierbij geldt dat maximaal 10% van het gerealiseerde netto vloeroppervlak gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca;
- b. in minimaal 25% van de eerste bouwlaag dient te worden voorzien in bedrijvigheid, zoals wordt bedoeld met de in lid 4.1 onder a en b opgenomen functies, en dient gesitueerd te zijn aan de straatzijde;
- c. voor horeca IV geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 250 m²;
- d. het aantal vestigingen horeca IV binnen de bestemming 'Gemengd' mag niet meer dan 2 bedragen;
- e. voor de aan-huis-verbonden beroepen en – bedrijven geldt dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van de woning en bijbehorende bouwwerken met een maximum van 60 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- f. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 13.2;
- g. het maximum bruto vloeroppervlak, van de in 4.1, onder h bedoelde functie (kantoor) bedraagt 105 m²;
- h. het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 4.1 voor terrassen is niet toegestaan.

4.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Het gebruik voor wonen (met uitzondering van niet voor het verblijven van personen bestemde ruimten) als bedoeld in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, wanneer ter plaatse van de gevels van

- de (nieuwe) woningen een langtijdgemiddelde geluidniveau $L_{A,rLT}$ optreedt van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ 70 dB(A) etmaalwaarde;
- b. Aan het gestelde onder a wordt in ieder geval voldaan, wanneer:
1. ter plaatse van een gevel aan het Zeeburgerpad ten minste een afstand van tenminste 10 meter tot een bedrijf wordt aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf;
 2. ter plaatse van een gevel aan de zijde van de Nieuwe Vaart ten minste een afstand van 30 meter tot een bedrijf wordt aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf;
 3. woningen op een kleinere dan onder 1 en 2 genoemde afstand zijn voorzien van geluidwerende maatregelen die voldoen aan de voorwaarden van het Amsterdams Geluidbeleid Hogere waarden Wet geluidhinder - 2016;
 4. en wanneer naar de bedrijfsbestemming gekeerde zijgevels van woningen als dove gevel worden uitgevoerd.
- c. Ter plaatse van de percelen Zeeburgerpad 80-85 dient het parkeren beneden peil plaats te vinden.

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. (ongebouwde) parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan;

en de daarbij behorende:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. schuttingen ten behoeve van woonboten;
- k. speelvoorzieningen;
- l. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en onder de in 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte schuttingen van woonboten 1,5 m¹;
- b. de afstand voor schuttingen ten behoeve van woonboten ten opzichte van de aanduiding 'ligplaats': bedraagt maximaal 0,5 m¹;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. pleinen;
- b. fiets- en/of voetpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn bruggen toegestaan;

en de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. groen;
- f. water;
- g. laad- en losvoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met uitzondering van:

- a. gebouwde parkeervoorzieningen met eventuele bijbehorende entreegebouwen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m¹.

Artikel 7 Verkeer - 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen / railverkeer;

en de daarbij behorende:

- b. geluidswerende voorzieningen;
- c. wegen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bermen en taluds;
- f. groen;
- g. water;
- h. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- i. objecten van beeldende kunst.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op en onder de in 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het grondoppervlak mag voor maximaal 300 m² worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m¹.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, voorzieningen voor het railverkeer en verkeersregulering bedraagt maximaal 12 m¹;
- b. de bouwhoogte van objecten van beeldende kunst bedraagt maximaal 4 m¹;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m¹.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in 7.2.3 een omgevingsvergunning te verlenen:

- a. voor het bouwen van een geluidwerende voorziening met een bouwhoogte van maximaal 8 m¹ met dien verstande dat:
 - 1. middels een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is;
 - 2. voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd;
 - 3. wordt aangetoond dat het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
 - 4. voor de omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, en
 - 5. uit onderzoek blijkt dat de realisatie geen significant nadelige gevolgen heeft voor de ecologie.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. natuurlijke oevers of oeverbeschoeiingen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
- g. groen;
- h. het maximum aantal ligplaatsen voor woonboten zoals aangeduid met de aanduiding 'maximum aantal ligplaatsen voor woonboten' mag niet worden overschreden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1' (swa-1) is een ligplaats met bijbehorende toegangsvoorziening voor een bedrijfsvaartuig toegestaan en zijn tevens bedrijven toegestaan, met in achtnaam van het bepaalde in artikel 13.2;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 2' (swa-2) is een drijver ten behoeve van de stabiliteit van de woonboot toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' (lp) is een ligplaats voor woonboten met bijbehorende toegangsvoorziening, alsmede aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op en onder de in 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend drijvende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m¹.

8.2.3 Maatvoering objecten en drijvende bouwwerken

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1', is per boot maximaal één toegangsvoorziening toegestaan;
- b. de breedte van toegangsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - 1', bedraagt maximaal 2 m¹;
- c. de lengte van toegangsvoorzieningen, terrassen, vloten en vlonders ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', bedraagt gezamenlijk maximaal 12 m¹, met dien verstande dat de toegangsvoorziening, terrassen, vloten en vlonders gezamenlijk niet breder mag zijn dan de lengte van de woonboot;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', mag tussen de woonboot en de aangrenzende kade een berging worden gebouwd met een maximum oppervlakte van 8 m² en maximum hoogte van 2,7 m¹;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats', geldt een maximale bouwhoogte voor schuttingen van 1,5 m¹;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonschip de navolgende afmetingen:
 - 1. de maximale lengte mag 30 m¹ bedragen;
 - 2. de maximale breedte mag 5 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale hoogte mag 3,5 m¹ bedragen, waarbij over maximaal 40% van de lengte van het woonschip een hoogte van maximaal 5 m¹ is toegestaan;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonark de volgende afmetingen:
 - 1. de maximale lengte mag 20 m¹ bedragen;
 - 2. de maximale breedte mag 5 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale hoogte mag 3 m¹ bedragen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats' gelden voor een woonvaartuig de volgende afmetingen:
 - 1. de maximale lengte mag 25 m¹ bedragen;
 - 2. de maximale breedte mag 5 m¹ bedragen;
 - 3. de maximale hoogte mag 3 m¹ bedragen.
- i. indien door een aflopend talud de toegangsvoorzieningen, schuttingen, terrassen, vloten en vlonders vallen binnen de bestemmingen 'Verkeer - 1' mag deze bestemming met maximaal 0,5 m¹ worden overschreden.

8.2.4 Vervanging van woonboten

Bij vervanging gelden de volgende regels:

- a. een woonschip mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip;
- b. een woonark mag uitsluitend worden vervangen door een woonschip of een woonark;
- c. een woonvaartuig mag worden vervangen door een woonschip, een woonark of een woonvaartuig;
- d. op de adressen genoemd in de bijlage 'Adresspecifieke afwijkingen woonboten' geldt bij verbouwing door een zelfde type woonboot:
 - 1. voor die onderdelen (hoogte, breedte en/of lengte) die de maatvoering uit het bepaalde in lid 8.2.3 onder f, g en h overschrijden, als maximale maatvoering de maatvoering uit de geldende ligplaatsenvergunning, zoals die luidt ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan.
 - 2. voor de overige onderdelen (hoogte, breedte en/of lengte) geldt de maximale maatvoering zoals bepaald in lid 8.2.3 onder f, g en h.
- e. Bij vervanging door een ander type woonboot geldt de maximale maatvoering zoals bepaald in lid 8.2.3 onder f, g en h.
- f. De maximale hoogte als bedoeld in lid 8.2.3 onder f, g en h mag, ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en vergelijkbare voorzieningen, worden overschreden:
 - 1. met maximaal 0,5 m¹, danwel:
 - 2. met maximaal 1 m¹, mits hiervoor een positief welstandsadvies wordt afgegeven.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Woonboten

Voor woonboten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. In verband met onderhoud aan de kade en waterkering langs woonschepen dienen de in 8.2.3 bedoelde voorzieningen zodanig te worden aangebracht dat deze bij onderhoud aan de kade en waterkering verwijderbaar zijn;
- b. voor de aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven geldt dat maximaal 40% van het grondmoeroppervlak van de woonboot met een maximum van 60 m² ten behoeve van deze functies gebruikt mag worden;
- c. voor de aan-huis-verbonden bedrijven geldt het bepaalde in 13.2.

8.3.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 13.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik:

- a. als ligplaats, anders dan bedoeld in 8.1, onder i en j;

- b. als woonschepenligplaats, anders dan bedoeld in 8.1, onder k

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.1.1 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 bepalingen van 'Waarde - Archeologie';
 2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 'Waterstaat - Waterkering';
 3. in de derde plaats de regels in de medebestemming.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in 9.1 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 9.1 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan de waterbodem;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd ter bescherming van de in 9.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen te stellen aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden, zoals bedoeld in 9.1 aanwezig zijn.

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

9.4.1 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 dieper dan de waterbodem, 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.

9.4.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die de bodem verstoren, indien:

- a. de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 10.000 m² en dieper dan de waterbodem;
- 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.

9.4.3 Voorwaarden en advies

Aan de in 9.4.1 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- d. de in 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde, mogen de archeologische waarden, zoals bedoeld in 9.1 niet onevenredig schade;
- e. de aanvrager van een omgevingsvergunning dient een archeologisch rapport te overleggen.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt, 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 bescherming van deze waarden.

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, bijbehorende beschermingszone(s) en bij deze doeleinden behorende waterstaatkundige voorzieningen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmings- en bouwgrenzen te overschrijden:

- a. ten behoeve van stoepen, stoep treden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voor zover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen.

12.2 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 de voorgaande lid van dit artikel uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

12.3 Ondergronds bouwen

12.3.1 Ondergronds bouwen

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

- a. nieuwe ondergrondse bouwwerken, uitgezonderd ondergrondse parkeergarages van maximaal 2 bouwlagen, zijn niet toegestaan;
- b. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

12.3.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 12.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

- a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
- b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
- c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
- d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

12.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

12.4.1 Verboden gebruik

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen te slopen.

12.4.2 Weigeringsgrond omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan slecht worden verleend, indien het aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerken een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

12.5 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor de bouw van een bouwwerk kan pas worden verleend nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meparkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 - 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 - 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Verbodsregels

13.1.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken als:

- a. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren;
- b. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- c. 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;
- d. 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;
- e. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
- f. Bevi-inrichtingen.

13.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 13.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

13.2 Toegelaten bedrijven

13.2.1 Toegestane bedrijven

- a. Voor zover de gronden binnen de bestemmingen 'Gemengd' mogen worden gebruikt voor bedrijven, en voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor aan-huis-verbonden beroepen en -bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:
 - 1. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende 'Functiemengingslijst' vallen onder categorie A;
 - 2. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende 'Functiemengingslijst' vallen onder de categorieën A en B;
- b. Voor zover de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:
 - 1. bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf' vallen in milieucategorie 1, 2 en 3.
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1' (b=4.1) is tevens een bedrijf toegestaan voor zover deze in de van deze valt in milieucategorie 4.1, zijnde een 'machine- en apparatenfabriek inclusief reparatie'.
- c. Voor zover de gronden binnen de bestemming 'Water' mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1' (b=4.1) is uitsluitend gebruik door een bedrijf toegestaan voor zover deze valt in milieucategorie 4.1, zijnde een 'machine- en apparatenfabriek inclusief reparatie'.

13.2.2 Afwijking

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 13.2.1 onder a bepaalde voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de 'Functiemengingslijst' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de 'Functiemengingslijst' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Functiemengingslijst valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A of B meer milieuhinder veroorzaakt.
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 13.2.1 onder b bepaalde voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:
 1. niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf' voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1, 2 of 3 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 2. in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf' voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1, 2 of 3 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
 3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën 1, 2 of 3 meer milieuhinder veroorzaakt.

13.2.3 Wijzigingsregel

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

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf dan wel de Functiemengingslijst bedrijven en/of bedrijfstvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
- b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijf dan wel de Functiemengingslijst bedrijven opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten kunnen ingedeeld bij een andere categorie;
- c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 13.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie A t/m B, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

13.3 Parkeren

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken is alleen toegestaan, nadat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en kan worden toegestaan dat in minder of meer parkeergelegenheid wordt voorzien, mits:
 1. het voldoen aan de bepaling onder a. door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit of;
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 overige zone - industrieterrein

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - industrieterrein' zijn de gronden aangewezen als een industrieterrein zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

14.2 Geluidszone - industrie

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het Industriegebied 'Cruquius' op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen.
- b. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'Geluidszone - industrie' de volgende regel:
 1. een op grond van de andere aangewezen bestemmingen toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welk aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig gebouw, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrein 'Cruquius' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting of een vastgestelde hogere waarde van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.
- c. Daar waar de buitenste 50 dB(A) contour van de 'Geluidszone - industrie' zoals geregeld in dit plan niet aansluit bij
 1. de geluidzone Categorie A-inrichtingen Oostelijk Havengebied-Zeeburg zoals op 20 augustus 1986 is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam, of
 2. de geluidzone Oostelijk Havengebied-Zeeburg 2010 met kenmerk NL.IMRO.0363.G0902BPGST-OH01, zoals onherroepelijk is geworden op 3 september 2010, of
 3. een ter vervanging van de onder a of b genoemde geluidzones in omliggende bestemmingsplannen vastgestelde geluidzone, en derhalve leidt tot een onderbreking van de zone rond het industrieterrein 'Cruquius', moet een zo kort mogelijk deel van de bestemmingsgrens van het plan als buitenste 50 dB(A) contour worden gelezen, opdat een sluitende geluidzone ontstaat.

14.3 vrijwaringszone - dijk

14.3.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een vrijwaringszone ter bescherming en uitbreiding van de waterkerende functie van de waterkerende dijk.

14.3.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag in of op deze gronden geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bebouwing.

14.3.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.3.2 voor het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, mits hierover vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder van de waterkerende dijk en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de vrijwaringszone.

14.3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' ter plaatse wordt verwijderd, mits: het definitieve tracé van de reserveringszone is vastgesteld en de algemene aanduidingsregel aan dit tracé wordt aangepast.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan teneinde:

- a. in het plangebied de volgende bebouwing toe te staan:
 - 1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bruto vloeroppervlak van 25 m², alsmede;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, reclameobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, steigers, duikers en andere waterbouwkundige constructies, mits hiertoe gezamenlijk niet meer dan 2% van de totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 1 meter worden vergroot, ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
- d. de bebouwingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, luifels, buitentrappen, bouwkundige maatregelen ten behoeve van een stille zijde en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied' kan het bevoegd gezag 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, de bestemming 'Bedrijf' geheel dan wel partieel te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd', onder de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van een in de bestemming Gemengd te wijzigen perceel zijn definitief beëindigd;
- b. de bodemkwaliteit is- of wordt zodanig gemaakt dat woonbebouwing kan worden toegestaan;
 1. aan het bepaalde onder b wordt in ieder geval voldaan, wanneer de huidige isolatie van de bodem gehandhaafd blijft;
- c. het gebruik voor wonen (met uitzondering van niet voor het verblijven van personen bestemde ruimten) is uitsluitend toegestaan, wanneer ter plaatse van de gevels van de (nieuwe) woningen een langtijdgemiddelde geluidniveau $L_{A,rLT}$ optreedt van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ 70 dB(A) etmaalwaarde;
- d. Aan het gestelde onder c wordt in ieder geval voldaan, wanneer:
 1. ter plaatse van een gevel aan het Zeeburgerpad ten minste een afstand van tenminste 10 meter tot een bedrijf wordt aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf;
 2. ter plaatse van een gevel aan de zijde van de Nieuwe Vaart ten minste een afstand van 30 meter tot een bedrijf wordt aangehouden, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming Bedrijf;
 3. woningen op een kleinere dan onder 1 en 2 genoemde afstand zijn voorzien van geluidwerende maatregelen die voldoen aan de voorwaarden van het Amsterdams Geluidbeleid Hogere waarden Wet geluidhinder - 2016;
 4. naar de bedrijfsbestemming gekeerde zijgevels van woningen als dove gevel worden uitgevoerd.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

17.2 Voorrangsregeling

Voor zover de in het bestemmingsplan aangegeven bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels in artikel 10, 'Waterstaat - Waterkering';
- b. in de twee plaats de regels in artikel 9, 'Waarde - Archeologie';
- c. in de derde plaats de regels in de medebestemming

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 18.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1 met maximaal 10%.

18.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 18.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 18.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zeeburgerpad.