



Bestemmingsplan Uitwerkingsplan Centrumeiland Tranche 2

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Uitwerkingsplan Centrumoerand tranche 2

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.M1707BPGST-VG01

Datum print 3 Juli 2019

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Gemengd	13
Artikel 4	Groen - 1	16
Artikel 5	Maatschappelijk	17
Artikel 6	Tuin	18
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Wonen	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13	Overgangsrecht	26
Artikel 14	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2 met identificatienummer NL.IMRO.0363.M1707BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam;

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 bebouwing

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

1.6 bedrijf

inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en /of transport;

1.7 bedrijfsverzamelgebouw

een gebouw dat meerdere bedrijven huisvest;

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 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;

1.18 broedplaats

een verzamelgebouw van (betaalbare) werkplekken (co-workspaces), met onder andere ateliers, oefenruimtes en werkplaatsen voor kunstenaars;

1.19 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.20 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.21 dakopbouw

terug liggende bouwlaag die geplaatst wordt op een gedeelte van het onderliggende platte dak van een woning of woongebouw, ten behoeve van één of meer van de daaronder gelegen woningen, ter vergroting van de woonruimte;

1.22 dakterrassen

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

1.23 dakuitbouw

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

1.24 detailhandel

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

1.25 dove gevel

de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, 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 geluidbelasting van die constructie en 33 dB, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

1.26 eerste bouwlaag of plint

de bouwlaag op de begane grond;

1.27 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.28 evenement

het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, openbaar groen of het openbaar water, met uitzondering van:

- a. een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
- b. een optocht;
- c. het organiseren van een voetbalwedstrijd van het betaald voetbal;
- d. markten als bedoeld in de Verordening op de straathandel;

1.29 gebouw

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

1.30 geluidsgevoelige functies, gebouwen of ruimten

bewoning of andere geluidgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen) en geluidgevoelige ruimten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.31 geluidsluwe gevel of stille zijde

een gevel of geveldeel met een geluidbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde;

1.32 groenvoorzieningen

ruimten in de open lucht, wel of niet verhard, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, speelplaatsen, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren;

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 horeca I

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

1.35 horeca IV

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

1.36 internetcafé

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

1.37 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;

1.38 kap

een bijzondere bouwlaag waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.39 kelder

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

1.40 kwetsbaar object

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.41 maatschappelijke dienstverlening

het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve-, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele recreatieve en sportvoorzieningen;

1.42 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 wko-installaties, transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.43 opslag

het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel;

1.44 overig bouwwerk

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

1.45 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.46 peil

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P

1.47 praktijk of vrije beroepsuitoefening aan huis

dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;

1.48 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;

1.49 souterrain

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

1.50 speelvoorzieningen

speeltoestellen, maar ook de jeu de boule baan;

1.51 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;

1.52 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2 bestaande uit de kaart NL.IMRO.0363.M1707BPGST-VG01.

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.54 waterstaatsdoeleinden

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

1.55 woning

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

1.56 zakelijke dienstverlening

het verlenen van diensten die bestaan uit het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus;

Artikel 2 Wijze van meten

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

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk of de bebouwingsoppervlakte

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.

2.4 horizontale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.5 verticale bouwdiepte of de bouwdiepte

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. kantoren;
- c. bedrijven, die vallen in categorie 1 en 2. van de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichtingen;
- d. detailhandel;
- e. horeca I en horeca IV;
- f. consumentverzorgende dienstverlening en zakelijke dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. broedplaats;

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen, waarbij geldt dat de daarbij behorende in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 5';
- k. tuinen en erven;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. bergingen en andere nevenruimten;
- n. waterlopen;
- o. waterberging;
- p. waterstaatsdoeleinden.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. maximum bebouwingspercentage: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:
 1. een gebouw moet minimaal 2,8 meter achter de grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de onder 1 genoemde terugspringende rooilijn wordt gerealiseerd tot een bouwhoogte van 7 meter;
 3. tussen een bouwhoogte van 7 meter tot 15 meter wordt op de grens van het bouwvlak gebouwd.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt dat een gebouw tussen een bouwhoogte van 7 meter tot 15 meter op de grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' geldt dat per aanduidingsvlak één in/uitrit ten behoeve van de parkeervoorzieningen gerealiseerd mag worden.
- g. het oprichten van geluidsgevoelige objecten in de eerste lijn langs de Pampuslaan en Muiderlaan is slechts toegestaan indien de geluidsgevoelige objecten voorzien zijn van een dove gevel;
- h. woningen die moeten worden voorzien van een dove gevel dan wel of waarvoor een hogere

grenswaarde voor geluid is vastgesteld, dienen te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt dat de gevel over de gehele hoogte van het gebouw uitgevoerd moet worden met een dove gevel';
- j. woningen waarvoor een dove gevel wordt toegepast dienen ook te beschikken over een geluidluwe gevel.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder i ten behoeve van het bouwen van geluidsgevoelige objecten zonder dove gevel indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat:

- a. de gevelbelasting van de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de door het bevoegd gezag voor dit bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarden zoals vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 21 april 2009 met kenmerk BD2009-002995, of;
- b. de geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

3.4.1 *Functies begane grond*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geldt dat woningen én kantoren op de begane grond zijn uitgesloten.

3.4.2 *Toegestaan gebruik*

- a. de maximum toegestane brutovloeroppervlakte (bvo) per functie als bedoeld in lid 3.1 mag niet meer bedragen dan:

Functie	oppervlakte (bvo)
bedrijven	1000 m ² ; waarbij een maximum van 500 m ² per vestiging geldt.
kantoren	4000 m ² ; waarbij een maximum van 500 m ² per vestiging geldt.
consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening	500 m ² ;
detailhandel, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten'	1000 m ² ; waarbij een maximum van 250 m ² per vestiging geldt
maatschappelijke dienstverlening	1000 m ² ;

horeca I, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1 uitgesloten	50 m ²
horeca IV	300 m ²
broedplaats	1000 m ²

- b. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat het voor detailhandel is toegestaan om één vestiging met een maximum bvo van 350 m² toe te staan.

3.4.3 Waterberging

- c. Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is slechts toegestaan voorzover op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m² erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf, waarbij:
1. mag worden voorzien in het afvoeren van het meerdere naar openbaar gebied, en;
 2. hemelwater dat valt op het dak van het hoofdgebouw mag worden afgevoerd naar openbaar gebied tot een maximaal debiet van 2,5 liter/m²/uur.

Artikel 4 Groen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. waterberging;

met daaraan ondergeschikt:

b. plantsoenen;

c. parken;

d. groenvoorzieningen;

e. ongebouwde en onverharde parkeervoorzieningen;

f. waterlopen en waterpartijen;

en met de daarbij behorende:

g. straatmeubilair;

h. nutsvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen maximaal 4 meter bedraagt;

b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter bedraagt.

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

4.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. verharding of halfverharding aan te brengen.

4.3.2 Uitzondering

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

4.3.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.3.1 kan alleen worden verleend indien is aangetoond dat het waterbergend vermogen niet verslechterd en advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

met de daarbij behorende

- b. waterlopen;
- c. waterberging;
- d. waterstaatsdoeleinden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. in uitzondering van het bepaalde onder sub b mag voor 50% van het bouwvlak de maximale bouwhoogte worden overschreden tot een bouwhoogte van 18 meter ten behoeve van de realisatie van een gymzaal en/of technische installaties.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Waterberging

Het gebruik als bedoeld in artikel 5.1 is slechts toegestaan voorzover op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m² erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf, waarbij:

1. mag worden voorzien in het afvoeren van het meerdere naar openbaar gebied, en;
2. hemelwater dat valt op het dak van het hoofdgebouw mag worden afgevoerd naar openbaar gebied tot een maximaal debiet van 2,5 liter/m²/uur.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' voor al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. bijbehorende erfontsluitingen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' tevens voor speelvoorzieningen;

en met de daarbij behorende:

- e. water en waterstaatsdoeleinden;
- f. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- b. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik dan van gronden binnen deze bestemming als bedoeld in artikel 6.1 is slechts toegestaan voor zover op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m² erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf, waarbij:

1. mag worden voorzien in het afvoeren van het meerdere naar openbaar gebied, en;
2. hemelwater dat valt op het dak van het hoofdgebouw mag worden afgevoerd naar openbaar gebied tot een maximaal debiet van 2,5 liter/m²/uur.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. verblijfsgebied;
- c. wegen;
- d. voet- en fietspaden;
- e. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. terrassen ten dienst van de naastgelegen horecafuncties;

met de daarbij behorende

- h. lichtmasten
- i. taluds;
- j. bermen en beplanting en overige groenvoorzieningen;
- k. geluid- en lichtschermen;
- l. waterlopen;
- m. waterstaatsdoeleinden;
- n. straatmeubilair;
- o. ondergrondse afvalcontainers;
- p. ondergrondse infrastructuur;
- q. nutsvoorzieningen;
- r. andere bijbehorende verkeerskundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 21.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor maatschappelijke dienstverlening waaronder in ieder geval een jongeren-ontmoetingsplaats wordt verstaan met een maximum van 500 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet worden voorzien in een onderdoorgang voor het bereiken van het binnenterrein;

met de daarbij behorende

- d. waterlopen;
- e. waterberging;
- f. waterstaatsdoeleinden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat de breedte van de doorgang minimaal 4 meter bedraagt en de hoogte van de doorgang minimaal 3 meter bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' geldt dat:
 1. een gebouw tot een bouwhoogte van 3,5 meter op de grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd;
 2. vanaf een bouwhoogte van 3,5 meter geldt dat dit gebouw 2 meter achter de grens van het bouwvlak wordt gerealiseerd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
 1. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen;
 2. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruik als bedrijfsverzamelgebouw en horeca.

8.3.2 *Waterberging*

Het gebruik als bedoeld in artikel 8.1 is slechts toegestaan voorzover op het erf wordt voorzien in een minimale waterverwerkingscapaciteit van hemelwater van 60 liter per m² erfoppervlak in één uur door middel van waterberging, hergebruik en/of infiltratie; hieronder wordt mede verstaan het verwerken van hemelwater dat valt op het dak van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken van het betreffende erf, waarbij:

1. mag worden voorzien in het afvoeren van het meerdere naar openbaar gebied, en;
2. hemelwater dat valt op het dak van het hoofdgebouw mag worden afgevoerd naar openbaar gebied tot een maximaal debiet van 2,5 liter/m²/uur.

8.3.3 *Praktijkruimte en vrije beroepsuitoefening*

Ten aanzien van praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis geldt dat maximaal 50 % van het bruto vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden voor praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Toegestane overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwings- en bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

- a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,2 meter;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/10 van de breedte van de aangrenzende straat met een maximum van 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 dan wel 2,4 meter boven een rijwielpad of voetpad, dat geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 1,5 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter en deze werken niet lager gelegen zijn dan 4,2 meter boven het aangrenzende straatpeil;
- d. trappenhuizen, dakterrassen, hekwerken en dergelijke mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter.

10.2 Overige algemene bouwregels

De in dit plan begrepen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er mag alleen gebruik gemaakt worden van niet-uitloogbare materialen in de buitenzijde van bouwwerken;
- b. binnen het plangebied wordt niet dieper gebouwd dan 1,00 meter -N.A.P., behoudens ondergrondse infrastructuur;
- c. er wordt een minimale ontwatering oftewel grondwaterdiepte van 0,5 meter aangehouden bij kruipruimteloos bouwen en doorlatende kadeconstructies.

10.3 Parkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de hier beschreven normen worden gerealiseerd:

1. Ten aanzien van parkeren voor woningen gelden de volgende regels:
 - a. de maximale gemiddelde parkeernorm bedraagt 1,25 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat:
 - b. minimaal 0,4 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt gerealiseerd;
 - c. de overige parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
2. Ten aanzien van parkeren gelden voor bedrijven en kantoren de volgende regels:
 - a. de maximale parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlakte.
3. Ten aanzien van parkeren voor detailhandel gelden de volgende regels:
 - a. de maximale parkeernorm bedraagt 1 parkeerplaats per 35 m² bruto vloeroppervlakte.
4. Ten aanzien van parkeren voor overige voorzieningen gelden de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de gewijzigde Nota Parkeernormen Auto van de gemeente Amsterdam, vastgesteld op 29 november 2017.
5. In aanvulling op het bepaalde onder 4 geldt dat indien de Nota Parkeernormen Auto nadien wordt gewijzigd, deze gewijzigde nota geldt als toetsingskader.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 ten dienste van:

- a. bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
- b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, coffeeshops, internetcafés en geldwisselkantoren, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
- c. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
- d. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop.

11.2 Overige gebruiksregels

De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. 93% van de neerslag op het Strandeiland, Buiteneiland en Centrumeiland dient op deze eilanden geborgen of geïnfilteerd te worden;
- b. het totaal aantal woningen dat binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan gerealiseerd mag worden bedraagt 460 woningen;
- c. voor zover op gronden mag worden gebouwd en gronden en/of bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van de functies dienstverlening, kantoren, bedrijven, horeca, detailhandel en sport, mag dit slechts voor functies die in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen onder categorie 1, 2 of 3.1, met dien verstande dat het maximum bruto vloeroppervlakte voor bedrijven 500 m² per vestiging bedraagt;
- d. functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:
 1. de betreffende functie op grond van milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
 2. de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 3. de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 4. de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidgevoelige functie.

11.3 Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde onder 11.2 onder c ten behoeve van het toestaan van een functie die:

- a. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt, mits deze niet meer milieuhinder veroorzaakt dan de functies die vallen onder de toegestane categorieën;
- b. al dan niet na uitbreiding of wijziging valt onder één of meer categorieën hoger in de 'Staat van Inrichtingen' dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, mag met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in dit bestemmingsplan ten behoeve van:

- a. gebouwen ten behoeve van openbaar nut en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximum vloeroppervlak van 15 m²;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, speelvoorzieningen, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
- c. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. overschrijding van de maximale bouwhoogten met ten hoogste 1 meter;
- e. overschrijding van de in de regels toegestane maximum bouwhoogte:
 1. met ten hoogste 5 meter ten behoeve van liften trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, dakopbouwen, en;
 2. met ten hoogste acht meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie;
- f. overschrijding van de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 13.1 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.

13.4 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.

13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 13.4, 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.

13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.4, 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.

13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 13.4 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het 'Uitwerkingsplan Centrumeiland tranche 2' van het bestemmingsplan IJburg 2.

