

Bestemming	Verwerking in het uitwerkingsplan	Opmerking
<p>Artikel 15. Gemengd 1-uit te werken 15.1. Bestemmingsomschrijving De voor Gemengd 1- uit te werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wonen; b. maatschappelijke dienstverlening; c. zakelijke dienstverlening; d. consumentverzorgende dienstverlening; e. kantoren; f. bedrijven ; g. horeca I, II, III, IV en V; h. detailhandel; i. bioscopen; j. wegen; k. groenvoorzieningen; met de daarbij behorende: l. bergingen en andere nevenruimten; m. tuinen; n. gebouwde parkeervoorzieningen; o. nuts- en overige voorzieningen. 	<p>Binnen het plangebied is gekozen voor meerdere bestemmingen. De wegen in het plangebied hebben de bestemming Verkeer gekregen. Daarnaast hebben de woonblokken de bestemmingen Wonen en Tuin gekregen.</p> <p>Op grond van onderzoek is inmiddels duidelijk dat Centrumeiland géén plek is om een hotel te realiseren. Ook een zwembad is niet aan de orde.</p>	
<p>15.2. Bouwregels Op en onder de in het eerste lid van dit artikel genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming.</p>		
<p>15.3. Uitwerkingsregels 15.3.1. Algemeen Burgemeester en wethouders moeten het plan, voorzover het betreft gronden als bedoeld in lid 1, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 (Algemene regels) van deze regels, uitwerken volgens de regels:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. ter plaatse van de aanduiding 'woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan' mogen geen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd; b. in afwijking van het bepaalde onder sub a kunnen woningen en andere 	<p>De in het moederplan opgenomen aanduiding woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan, ligt niet binnen de grenzen van dit uitwerkingsplan.</p> <p>d. Het plangebied wordt ingericht als 30 km/h gebied. Daarmee is er akoestisch gezien geen sprake meer van (potentiele) geluidsoverlast als gevolg van wegverkeerslawaaï. Inrichting als 30 km/h gebied wordt dan ook gezien als een effectief gelijkwaardige methode, waardoor het niet</p>	

<p>geluidgevoelige bestemmingen met een geluidsbelasting hoger dan 58 dB, op of dichterbij de grens van het bestemmingsvlak geprojecteerd worden, mits bij uitwerking een dove gevel voorgeschreven wordt;</p> <p>c. in afwijking van het bepaalde onder sub a kunnen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen op of dichterbij de grens van het bestemmingsvlak geprojecteerd worden, mits bij uitwerking door middel van nader akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat ter plaatse de geluidsbelasting niet hoger is dan 58 dB, zodat de vastgestelde hogere waarde in acht genomen wordt;</p> <p>d. de wegen dienen uitgevoerd te worden in geluidsreducerend asfalt, dat wil zeggen asfalt met een geluidsdempende werking van minimaal 2,5 dB ten opzichte van dicht asfalt, of er dient gebruik te worden gemaakt van een effectief gelijkwaardige methode;</p>	<p>langer noodzakelijk is geluiddempend asfalt neer te leggen.</p>													
<p>e. maximum bouwhoogte en bebouwingspercentage: zoals op de plankaart</p>	<p>e. In het uitwerkingsplan wordt niet gewerkt met bebouwpercentages, maar met bouwblokken (bouwvlakken). Hoofdgebouwen worden binnen deze bouwblokken gerealiseerd. Voor Centrumeiland geldt een voor de uitwerking maximale bouwhoogte van 25m. In dit uitwerkingsplan is gekozen voor een bouwhoogte van 17 meter Er wordt voldaan aan de bebouwingspercentages en maximale bouwhoogtes zoals deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan</p>	<p>Toets bebouwingspercentages:</p>  <table border="1" data-bbox="1011 1675 1394 1861"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>Max % BP</th> <th>Reel %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rood</td> <td>85%</td> <td>84,7%</td> </tr> <tr> <td>Blauw</td> <td>70%</td> <td>59,1%</td> </tr> <tr> <td>Oranje</td> <td>80%</td> <td>51,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Zone	Max % BP	Reel %	Rood	85%	84,7%	Blauw	70%	59,1%	Oranje	80%	51,2%
Zone	Max % BP	Reel %												
Rood	85%	84,7%												
Blauw	70%	59,1%												
Oranje	80%	51,2%												

f. in afwijking van het onder sub e bepaalde, zijn stedenbouwkundige accenten toegestaan tot een maximum bouwhoogte van 36 meter, waarbij de gezamenlijke toename van de betrokken bruto vloeroppervlakte niet meer dan 30.000 m ² mag bedragen, met inachtneming van de maxima per bestemming als onder sub g bepaald;		
g. maximum aantal woningen en maximum aantal m ² bruto vloeroppervlakte per bestemming zoals aangegeven in de onderstaande tabel:		
<i>woningen 1.500</i>	In dit uitwerkingsplan wordt voorzien in de bouw van maximaal 100 woningen	
<i>gebouwde openbare parkeervoorzieningen 35.000 m² bvo</i>	Er wordt in dit uitwerkingsplan geen gebouwde openbare parkeervoorziening gerealiseerd.	
15.3.2. Bouwverbod Op de in het eerste lid van dit artikel vermelde gronden mag slechts worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan, behoudens het bepaalde in lid 15.3.3	Met de vaststelling van dit uitwerkingsplan is dit bouwverbod niet van meer toepassing.	
15.3.3. Afwijkingen Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.3.2 teneinde bouwvergunning te verlenen, mits het bouwplan past in een concept-uitwerkingsplan.	Zo nodig kunnen bouwplannen die passen in het (voor)ontwerp van dit uitwerkingsplan vooruitlopend op de vaststelling van dit uitwerkingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor binnenplanse afwijking worden vergund.	

27.2. 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-uitloegbare materialen in de buitenzijde van bouwwerken;	Deze regeling is van toepassing op alle bouwwerken die op grond van het bestemmingsplan IJburg 2 worden gebouwd. Dit geldt dus ook voor de bouwwerken die op grond van het uitwerkingsplan worden gebouwd. Er zijn op dit	

<p>b. binnen het plangebied wordt niet dieper gebouwd dan 1,00 meter -N.A.P., behoudens ondergrondse infrastructuur;</p> <p>c. er wordt een minimale ontwatering oftewel grondwaterdiepte van 0,5 meter aangehouden bij kruipruimteloos bouwen en doorlatende kadeconstructies.</p>	<p>moment geen initiatieven bekend die niet voldoen aan de gestelde eisen. Hoewel niet strikt noodzakelijk worden deze regels, ten behoeve van de raadpleegbaarheid, overgenomen in het uitwerkingsplan.</p>	

<p>Artikel 28. Algemene gebruiksregels</p>		
<p><u>28.1. Algemeen gebruiksverbod</u> Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. woonboten; 2. ligplaatsen voor vaartuigen in de bestemmingen 'Water 1, 3 en 4'; 3. aan- en afmeren rondom de eilanden, uitgezonderd aan- en afmeren ter plaatse van de aanduidingen 'strand 1' en 'aan- en afmeren toegestaan'. 	<p>De uit te werken bestemming grenst niet aan water, deze regeling heeft geen toepassing op het uitwerkingsplan</p>	
<p><u>28.2. Verboden gebruik</u> Onder verboden gebruik van de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bebouwing, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden ten dienste van het realiseren van de eilanden, voordat:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. de mosselbanken zoals bedoeld in de bestemming Water-4, naar rato van de door de verwezenlijking van de eilanden bedolven mosselen, zijn gerealiseerd, dat wil zeggen dat per ha land 0,6 ha mosselbank dient te worden gerealiseerd; b. de gronden met de aanduiding 'oostkoppen eilanden' droog zijn aangelegd, 	<ol style="list-style-type: none"> a. Voorafgaand aan het opspuiten van Centrumeiland is 28 hectare mosselbanken aangelegd ter hoogte van IJburg 1. Hiermee is voldaan aan de compensatieplicht. b. N.v.t 	

<p>of door gebruik te maken van effectief gelijkwaardige technieken;</p> <p>c. ter voorkoming van slibverspreiding een ringdijk van slibarm zand is gerealiseerd en/of gewerkt wordt met slibschermen of effectief gelijkwaardige technieken;</p> <p>d. het proceswater dat bij het opspuiten van slibrijk zand boven water vrijkomt door slibbezinkingsvelden wordt geleid voordat het op het IJmeer wordt geloosd.</p>	<p>c. en d.: voor zover noodzakelijk is bij het opspuiten van Centrumeiland rekening gehouden met de bescherming van de mosselbanken. Monitoring van de mosselbanken heeft laten zien dat er geen negatieve invloed is geweest op de mosselbanken.</p>	
<p><u>28.3. Algemene gebruiksregels</u></p> <p>De in dit plan begrepen gronden en bebouwing mogen uitsluitend worden gebruikt met inachtneming van de volgende bepalingen:</p> <p>a. 93% van de neerslag op het Strandeiland, Buiteneiland en Centrumeiland dient op deze eilanden geborgen of geïnfilteerd te worden;</p> <p>b. de infiltratie op het Middeneiland bedraagt 70% en op dit eiland dient het totale minimale oppervlak van intern oppervlaktewater 10,7 ha te bedragen;</p>	<p>a. In het uitwerkingsplan is een infiltratieregeling opgenomen waardoor aan deze bepaling wordt voldaan.</p> <p>b. N.v.t.</p>	
<p>c. lichthinder voor vanwege de Speciale beschermingszone rustende of fouragerende beschermde vogels, veroorzaakt door lichtbundels van voertuigen dient te worden voorkomen door de realisatie van waterkeringen, zoals vastgelegd in dwarsprofiel 1 in bijlage 1 bij deze regels en waar dit niet mogelijk of afdoende is, door realisatie van afscherpende objecten, bouwwerken, of vegetatie, danwel door gebruik te maken van effectief gelijkwaardige methoden;</p>	<p>Deze regeling is niet van toepassing op Centrumeiland.</p>	
<p>d. hoofdwegen, dat wil</p>	<p>Binnen de plangrenzen van het</p>	

<p>zeggen de 50 km/uur wegen, dienen uitgevoerd te worden in geluidsreducerend asfalt, dat wil zeggen asfalt met een geluidsdempende werking van minimaal 2,5 dB ten opzichte van dicht asfalt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'extra geluidreducerend asfalt' de geluidsdempende werking van het asfalt minimaal 3,5 dB ten opzichte van dicht asfalt dient te bedragen;</p>	<p>uitwerkingsplan worden zijn géén hoofdwegen aanwezig, deze bepaling is niet van toepassing op Centrumeiland.</p>	
<p>e. 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;</p> <p>f. Functies uit milieuhindercategorie 3.1 zijn uitsluitend toegestaan voor zover:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 geluidsgevoelige functie. <p>g. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het</p>	<p>In het uitwerkingplan worden geen zwaardere functies toegestaan zodat aan dit vereiste wordt voldaan. Hoewel niet noodzakelijk wordt deze regeling, ten behoeve van de leesbaarheid, wel overgenomen in het uitwerkingsplan.</p>	

<p>bepaalde onder e voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen onder de toegestane categorieën; 2. 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. 		

	Verwerking in het uitwerkingsplan	Opmerking
<p>Artikel 31. Algemene uitwerkingsregels De wijze waarop de in hoofdstuk 2 toegekende bestemmingen worden uitgewerkt wordt als volgt omschreven:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Kantoren en bedrijven worden met name in de nabijheid van het openbaar vervoer, en voor wat betreft bedrijven, tevens in de nabijheid van de ontsluitingswegen gesitueerd; b. Maximum totaal aantal woningen dat gerealiseerd mag worden binnen het bestemmingsplangebied: 9.200; c. Per jaar mag voor niet meer dan het in onderstaande tabel aangegeven aantal woningen bouwvergunning worden verleend: 2012/2013: 500 2014: 1000 2015: 1000 2016: 1000 2017: 1000 2018: 1000 2019: 3700 	<ol style="list-style-type: none"> a. De voorzieningen op centumeiland worden voornamelijk geprojecteerd aan de noordwestzijde. Aan deze kant is de hoofdontsluiting van IJburg 2 gesitueerd alsmede de tramlijn. b. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. c. Er wordt rekening gehouden met het verlenen van circa 300 omgevingsvergunningen per jaar, zodat wordt voldaan aan deze eis. 	

<p><i>Max. tot. 9200</i> d. Er mag niet voor meer dan 4.600 woningen bouwvergunning worden verleend, voordat de IJtram in gebruik is genomen binnen het plangebied;</p>	<p>d. Aan deze voorwaarde wordt voldaan nu het niet mogelijk is om meer dan 100 woningen te vergunnen.</p>	
<p>e. Maximaal gemiddeld 1,25 parkeerplaats per woning, met dien verstande dat minimaal 0,4 en maximaal 0,6 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte moet worden gerealiseerd en de overige parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd; f. Maximaal 1,0 parkeerplaats per 35 m² bruto vloeroppervlakte detailhandel; g. Maximaal 1,0 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlakte bedrijven en kantoren;</p>	<p>De eerste jaren van uitgifte is er voldoende ruimte in het plan om (tijdelijk) te voorzien in het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Tot aan de realisatie van de laatste fase is er binnen het plangebied op maaiveld fysiek ruimte om – zo nodig tijdelijk- te voorzien in voldoende parkeerplaatsen in openbaar gebied. In de laatste fase(n) van de ontwikkeling knelt de beschikbare tijdelijke ruimte voor parkeerplaatsen mogelijk, afhankelijk van het aantal gerealiseerde woningen. Er kan dan in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien door op dat moment een permanente parkeervoorziening te realiseren (gebouwd of ongebouwd). Er wordt in het uitwerkingsplan ruimte geboden om hier situationeel en creatief mee om te gaan.</p>	
<p>h. Recreatieve of toeristische voorzieningen die zelfstandig m.e.r.- (beoordelings)plichting zijn, zoals bedoeld in het Besluit milieu-effectrapportage 1994, zijn niet toegestaan;</p>	<p>In het uitwerkingsplan worden deze voorzieningen niet mogelijk gemaakt</p>	
<p>i. Woningen waarvoor een hogere waarde vanwege geluidhinder is vastgesteld dienen een afschermdende werking te hebben voor achterliggende woningen; j. Woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen die een afschermdende functie in akoestische zin vervullen dienen zodanig gedimensioneerd en aaneengesloten geprojecteerd te worden dat deze afschermdende werking</p>	<p>Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat het niet noodzakelijk is dat woningen waarvoor een hogere waarde is verleend, een afschermdende werking hebben. Hierdoor zijn sub j en k niet van toepassing. Sub l is onverkort overgenomen in het uitwerkingsplan. Sub m is niet van toepassing op</p>	

<p>verzekerd is;</p> <p>k. Verlening van bouwvergunning voor woningen en andere geluidsgevoelige functies die afgeschermd worden door de onder j. genoemde woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen is niet toegestaan voordat de afscherpende bebouwing is gerealiseerd;</p> <p>l. Woningen waarvoor een hogere waarde vanwege geluidhinder is vastgesteld dienen, waar mogelijk, ook te beschikken over een geluidluwe gevel;</p> <p>m. Woningen waarvoor een dove gevel wordt toegepast dienen ook te beschikken over een geluidluwe gevel;</p> <p>n. Voor de bepaling van het geluidsniveau in woningen en de daarbij te bepalen geluidsisolatie waarde van de gevels wordt gebruik gemaakt van de gecumuleerde gevelbelastingen vanwege wegverkeers- en spoorweglawaai (tram);</p> <p>o. De wegen, tenzij anders is aangegeven in de specifieke uitwerkingsregels van de uit te werken bestemming, dienen aangelegd te worden als 30 km/u wegen;</p>	<p>dit uitwerkingsplan.</p> <p>Aan sub n en o wordt voldaan.</p>	
<p>p. De voorzieningen dienen voornamelijk gericht te zijn op IJburg eerste en tweede fase, onder andere tot uitdrukking komend in de maximale oppervlakte per vestiging of instelling;</p> <p>q. Voor de uit te werken bestemmingen zoals aangegeven in de onderstaande tabel dienen, in aanvulling op de maxima voor het aantal woningen en het aantal m² bruto vloeroppervlakte per uit te werken bestemming, de volgende cumulatieve maxima in acht te worden genomen:</p>	<p>p. niet van toepassing in dit uitwerkingsplan.</p> <p>q. De tabel ziet niet op de bestemming 'Gemengd uit te werken- 1'.</p>	
<p>woningen totaal binnen de</p>	<p>n.v.t.</p>	

<i>bestemmingen Wonen 2 en 3- uit te werken 1.500</i>		
<i>woningen totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3- uit te werken en Gemengd 3 en 4- uit te werken 5.000</i>	n.v.t.	
<i>woningen totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 6- uit te werken 6.200</i>	n.v.t.	
<i>maatschappelijke dienstverlening totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 50.000 m² bvo</i>	n.v.t.	
<i>kantoren en zakelijke dienstverlening totaal binnen de bestemmingen Wonen 2 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 25.000 m² bvo</i>	n.v.t.	
<i>bedrijven totaal binnen de bestemmingen Wonen 2 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 25.000 m² bvo</i>	n.v.t.	
<i>horeca I, III IV en V totaal binnen de bestemmingen Wonen 1, 2 en 3 - uit te werken en Gemengd 3, 4 en 5- uit te werken 5.000 m² bvo</i>	n.v.t.	
<i>detailhandel totaal binnen de bestemmingen Wonen 1 en 2- uit te werken en Gemengd 3 en 5- uit te werken 4.000 m² bvo</i>	n.v.t.	
<i>r. Voor de uit te werken bestemmingen zoals aangegeven in de onderstaande tabel dient voor de bestemming sport het volgende cumulatieve maximum in acht te worden genomen:</i>	n.v.t.	
<i>sport totaal binnen de bestemmingen Wonen 1 en 3- uit te werken en Gemengd 6- uit te werken 6 ha</i>	n.v.t.	
<i>s. Er dient rekening gehouden te worden met eventuele toekomstige peilstijgingen in het IJmeer in verband met de</i>	De peilstijging in het IJsselmeer bedraagt maximaal 0,26m in 2100. Het maaiveld ligt hoger. De kruinhoogte van de waterkering wordt ontworpen	

<p>klimaatsverandering, door het opnemen van ruimtelijke reserveringen hiervoor, danwel door gelijkwaardige maatregelen op te nemen;</p>	<p>indachtig de peilstijging. Aan deze eis wordt voldaan.</p>	
<p>t. Woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis tot een maximum van 50 % van het bruto vloeroppervlak van de desbetreffende woning;</p>	<p>Deze bepaling is overgenomen in het uitwerkingsplan.</p>	
<p>u. Tot uitwerking wordt pas overgegaan indien, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, voldoende is verzekerd dat de oostelijke ontsluitingsweg IJburg zal worden gerealiseerd; v. Er dient tenminste één zichtlijn vanaf de noordrand van het Middeneiland op het Vuurtoreneiland bij Durgerdam behouden te blijven.</p>	<p>u. De oostelijke ontsluiting is gerealiseerd. v. Deze regeling is niet van toepassing op Centrumeiland.</p>	