

Bestemmingsplan Zeeburgereiland RI-Oost

Regels

Inhoudsopgave Regels

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels	97
Artikel 1. Begrippen	97
Artikel 2. Wijze van meten	100
HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels	101
Artikel 3. Gemengd	101
Artikel 4. Groen 1	103
Artikel 5. Groen 2	105
Artikel 6. Maatschappelijk 1	106
Artikel 7. Maatschappelijk 2	107
Artikel 8. Sport	108
Artikel 9. Verkeer 1	109
Artikel 10. Verkeer 2	111
Artikel 11. Verkeer 3	113
Artikel 12. Water 1	115
Artikel 13. Water 2	116
Artikel 14. Wonen 1	117
Artikel 15. Wonen 2	119
HOOFDSTUK 3. Algemene regels	123
Artikel 16. Anti-dubbeltelregel	123
Artikel 17. Algemene bouwregels	123
Artikel 18. Algemene gebruiksregels	124
Artikel 19. Algemene ontheffingen	124
Artikel 20. Overige procedureregels	125
Artikel 21. Verwijzing naar andere wetgeving	125
HOOFDSTUK 4. Overgangsrecht en slotregels	127
Artikel 22. Overgangsrecht	127
Artikel 23. Slotregel	127
Bijlagen bij de regels	129
Bijlage 1 Staat van Inrichtingen	129

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

1. Aanduiding

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

2. Ambacht:

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen.

3. Bebouwing

Gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4. Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. Bij het ontbreken van een percentage mag het bestemmingsvlak of bouwvlak volledig worden bebouwd.

5. Bedrijf

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

6. Bestemmingsgrens

Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

7. Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald en op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

8. Bestemmingsvlakscheidingslijn

Een op de plankaart aangegeven lijn die een bestemmingsvlak in tenminste twee delen scheidt.

9. Binnenvaartschip

Een schip, gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is.

10. Bouwen

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

11. Bouwvlak

Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bouwwerken zijn toegelaten.

12. Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in, op of onder de grond.

13. Consumentverzorgende dienstverlening

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

14. Dakopbouw

Een bijzondere bouwlaag waarvan het vloeroppervlak ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van de daaronder gelegen bouwlaag omvat.

15. 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.

16. Gebouw

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

17. Geluidsgevoelige functies, gebouwen of ruimten

Bewoning of andere geluidsgevoelige functies (of de gebouwen die daartoe dienen) en geluidsgevoelige ruimten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder.

18. Groothandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor de verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen voor de aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

19. Horeca I

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

20. Horeca II

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

21. Horeca III

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

22. Horeca IV

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

23. Horeca V

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

24. Industrie:

Het bedrijfsmatig industrieel vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen.

25. Opslag:

Het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel.

26. Plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan Zeeburgereiland (RI-Oostterrein) met de plancode dro 020.

27. Praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

Dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft.

28. Regels

De regels inzake het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing van het bestemmingsplan Zeeburgereiland (RI-Oostterrein).

29. Scheidslijn bebouwingswaarden

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

30. Short stay

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

31. 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.

32. Transport:

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

33. Verplichte gevellijn

Een op de plankaart aangegeven lijn, waarop de gebouwen moeten worden gesitueerd.

34. Waterkering

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

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1. Begrenzing van de onderscheidene bestemmingen

Voor zover niet in maten op de kaart vastgelegd, door middel van meting op de plankkaart vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 meter.

2.2. Bouwhoogte van een gebouw

Vanaf NAP tot aan het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3. Bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Vanaf gemiddeld aangrenzend maaiveld tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.4. Minimum bouwhoogte van een gebouw

De minimum hoogte van een bouwwerk, waarbij in ieder geval geldt dat de omhullende gevel van het gehele gebouw aan deze hoogte moet voldoen.

2.5. De oppervlakte van een gebouw

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.

2.6. De vloeroppervlakte van een bouwwerk

De vloeroppervlakte van een gebouw wordt gemeten als het product van de binnenwerkse afstanden tussen de buiten- en binnenmuren maal het aantal vloeren waarbij kelders en zolders niet worden meegerekend.

2.7. Bouwdiepte

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van funderingen en ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Gemengd

3.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

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

3.2. Bouwregels

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

- gebouwen:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- b. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- c. maximum bebouwingspercentage: zoals op de plankaart is aangegeven;
- d. maximum vloeroppervlak gebouwen in bestemmingsvlakken 31a en 31b: 200 m² per bestemmingsvlak.

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

3.3. Specifieke gebruiksregels

Voor de in dit artikel genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende gebruiksregels:

- a. zelfstandige m.e.r.-(beoordelings)plichtige functies, zoals bedoeld in het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 zijn niet toegestaan;
- b. maximale vloeroppervlakten en maximale vestigingsgrootten:

	max. vloeroppervlakte per vestiging	max. gezamenlijke vloeroppervlakte
horeca III en IV	800 m ²	
horeca V	1000 m ²	
horeca I	100 m ²	

horeca I, III, IV en V		4000 m ²
kantoren/bedrijven		4000 m ²
sport-/recreatieve voorzieningen		
Culturele voorzieningen		
Totaal niet-woonfuncties		8400 m ²

- c. de in lid 3.1 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1, 2 of 3.1 met dien verstande, dat:
- functies uit milieuhindercategorie 3.1 alleen zijn toegestaan voor zover de betreffende functie op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;
 - de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
 - de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
 - de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;
 - functies voor wat betreft de indice 'vrachtverkeer' niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice 'personenverkeer' niet hoger scoren dan 2.

Artikel 4. Groen 1

4.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen 1' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. aanlandingen van fiets- en voetgangersbruggen;
- d. waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterstaatkundig werk';
- e. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';
- f. één ondergronds rioolclustergemaal;
- g. steigers ten behoeve van wachtplaatsen voor binnenvaartschepen, ter plaatse van de aanduiding 'steiger wachtplaats';
- h. multifunctionele steigers, ter plaatse van de aanduiding 'steiger multifunctioneel';

met de daarbij behorende:

- i. voet- en fietspaden;
- j. speelvoorzieningen;
- k. straatmeubilair;
- l. nutsvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen de ten behoeve van aardgasleidingen en waterkering aangegeven zones;
- b. maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- c. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter.

4.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Het maximum vloeroppervlak ten behoeve van het ondergrondse rioolclustergemaal bedraagt 35 m².
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 4.1 sub e geldt dat het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 - 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 - 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
 - 7. diepploegen;
 - 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- c. Het verbod als bedoeld onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder b de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de

aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

4.4. Ontheffing van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2 sub a in dier voege, dat zij toestemming verlenen om binnen de aangegeven zones bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding of waterkering daardoor niet worden geschaad.

Artikel 5. Groen 2

5.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. een boostergemaal, ter plaatse van de aanduiding 'boostergemaal';
- d. een gebouw ten behoeve van een sportkantine en/of kleedruimten, voor zover Burgemeester en wethouders hiervoor ontheffing verlenen onder de voorwaarden genoemd in lid 5.3;

met de daarbij behorende:

- e. voet- en fietspaden;
- f. speelvoorzieningen;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen.

5.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend één boostergemaal alsmede bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. maximum bouwhoogte boostergemaal: 12 meter

5.3. Ontheffing van bouwvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 voor een gebouw ten behoeve van een sportkantine en/of kleedruimten met inachtneming van de volgende regels:

- a. maximum grondoppervlak: 400 m²;
- b. maximum aantal bouwlagen: 2;
- c. maximum bouwhoogte: 7 meter.

Artikel 6. Maatschappelijk 1

6.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Maatschappelijk 1' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. sporthal, waaronder ruimten ten behoeve van sportverenigingen;
- b. fitnesscentra;
- c. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en religie.

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

6.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- gebouwen:

- a. geluidsgevoelige functies mogen eerst worden gerealiseerd nadat aan de westzijde van de A10 een geluids- annex luchtscherm met een minimum bouwhoogte van 6 meter en een lengte van ten minste 675 meter is gerealiseerd;
- b. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- c. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart aangegeven;
- d. boven de bestemming Verkeer 3 aan de zijde van de sportvelden, is het toegestaan een overschrijding te realiseren met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 8,5 meter en niet lager is gelegen dan 4,2 meter boven het aangrenzend maaiveld;

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter;

6.3. Specifieke gebruiksregels

Voor de in dit artikel genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het maximum gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van de in lid 6.1 onder a t/m g genoemde functies bedraagt 5000 m² waarvan maximaal 1500 m² ten behoeve van een sporthal;
- b. zelfstandige m.e.r.-(beoordelings)plichtige functies, zoals bedoeld in het Besluit Milieu-effectrapportage 1994 zijn niet toegestaan.

Artikel 7. Maatschappelijk 2

7.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijs;
- b. gezondheidszorg;
- c. zorg en welzijn;
- d. jeugd- en kinderopvang;
- e. religie;
- f. wonen, waaronder mede begrepen short stay;

met de daarbij behorende:

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

7.2. Bouwregels

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

- gebouwen:

- a. geluidsgevoelige functies mogen eerst worden gerealiseerd nadat aan de westzijde van de A10 een geluids- annex luchtscherm met een minimum bouwhoogte van 6 meter en een lengte van ten minste 675 meter is gerealiseerd;
- b. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- c. de gevel van de bebouwing in de bestemmingsvlak 21 en 23 dient te worden gesitueerd op de aangegeven verplichte gevellijn;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c van dit lid is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien de bebouwing achter de op de plankaart aangegeven verplichte gevellijn te bouwen;
- e. het is niet toegestaan de onder c bedoelde voorgevel te onderbreken;
- f. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart aangegeven;
- g. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals op de plankaart is aangegeven;
- h. de woningen en andere geluidsgevoelige functies in het bestemmingsvlak 8 mogen eerst worden gebouwd nadat de afschermdende bebouwing als bedoeld onder art. 14.2 onder e in aanbouw is genomen;
- i. woningen mogen in de bestemmingsvlakken 8 en 13 uitsluitend vanaf de derde bouwlaag worden gebouwd;

- bouwwerken geen gebouwen zijnde:

- a. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter.

7.3. Specifieke gebruiksregels

Voor de in dit artikel genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende gebruiksregels:

- a. het maximum vloeroppervlak ten behoeve van 'Maatschappelijk 2' bedraagt per bestemmingsvlak:

	best.vlak 21	best.vlak 23	best.vlak 8	best.vlak 13
max.gezamenlijke vloeroppervlakte	8000 m ²	8000 m ²	3000 m ²	3500 m ²

- b. woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis tot een maximum van 50% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning.

Artikel 8. Sport

8.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Sport' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groen;

met de daarbij behorende:

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

8.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van tribunes en dug-outs worden gebouwd alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. voor gebouwen gelden de volgende maxima:
 - bouwhoogte tribunes: 12,50 meter;
 - bouwhoogte dug-outs: 4,50 meter;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maximum bouwhoogten:
 - lichtmasten en geluidsinstallaties: 15 meter;
 - ballenvangers: 5 meter;
 - terreinafscheidingen: 3 meter;
 - hekwerken rondom de afzonderlijke sportvelden: 1,10 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.
- c. de gebouwde parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder lid 8.1 sub e zijn uitsluitend toegestaan in het bestemmingsvlak ten oosten van de bestemming Groen 2.

8.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden aan de in lid 8.2 sub b genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van de hekwerken rondom de afzonderlijke sportvelden, reclame-uitingen aan te brengen;
- b. Voor de gebouwde parkeervoorzieningen zoals bedoeld in lid 8.1 sub e geldt dat hier maximaal 500 parkeerplaatsen zijn toegestaan.

Artikel 9. Verkeer 1

9.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer 1' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen en rijwegen in tunnelconstructie;
- b. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterstaatkundig werk';
- d. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';
- e. fiets- en voetpaden;

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. bermen en taluds;
- h. waterlopen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen.

9.2. Bouwregels

Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'waterstaatkundig werk' en 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 9.1 geldt dat daar niet mag worden gebouwd.

9.3. Specifieke gebruiksregels

a. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 9.1 sub d geldt dat het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:

1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
7. diepploegen;
8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder a de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

9.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.2, in dier voege, dat mits de belangen van de waterkering of aardgasleiding daardoor niet worden geschaad, zijn toestaan dat de volgende bebouwing wordt opgericht:

- a. haltegebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer met een maximum bouwhoogte van 3 meter en een maximum vloeroppervlak van 8 m²;
- b. verkeersvoorzieningen met een maximum bouwhoogte van 15 meter;

- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 10. Verkeer 2

10.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. binnenstedelijke wegen welke uit ten hoogste twee rijstroken bestaan, met inachtneming van plankaart onderdeel II (dwarsprofiel) van dit bestemmingsplan;
- b. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';

met de daarbij behorende:

- f. bermen en taluds;
- g. waterlopen;
- h. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

10.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen 'leiding gas' op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;
- c. er mag niet worden gebouwd binnen de ten behoeve van aardgasleidingen aangegeven zone.

10.3. Specifieke gebruiksregels

- a. de binnenstedelijke wegen mogen uitsluitend worden gebruikt als wegen waarop een maximum snelheid geldt van 50 km per uur;
- b. de wegen dienen te worden uitgevoerd in geluidsreducerend asfalt;
- c. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 10.1 sub e is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 - 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 - 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
 - 7. diepploegen;
 - 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- d. Het verbod als bedoeld onder c is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder c de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

10.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.2 sub c, in dier voege, dat zij toestaan om binnen de aangegeven zone bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding daardoor niet worden geschaad.

Artikel 11. Verkeer 3

11.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer 3' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. openbare verblijfsruimte;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. duikerdam, ter plaatse van de aanduiding 'duiker';
- g. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';

met de daarbij behorende:

- h. waterlopen;
- i. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

11.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen de ten behoeve van de aanduiding 'leiding gas' aangegeven zones;
- b. de wegen dienen te worden uitgevoerd in klinkerverharding, waarbij de klinkers in keperverband gelegd zijn;
- c. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 5 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- e. maximum bouwhoogte lichtmasten: 10 meter;

11.3. Specifieke gebruiksregels

- a. De buurtontsluitingswegen mogen uitsluitend worden gebruikt als wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 11.1 sub g geldt dat het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 - 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 - 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
 - 7. diepploegen;
 - 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- c. Het verbod als bedoeld onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 - 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder b de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

11.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 sub a, in dier voege, dat zij toestaan om binnen de aangegeven zone bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding daardoor niet worden geschaad.

Artikel 12. Water 1

12.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Water 1' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. steigers ten behoeve van wachtplaatsen voor binnenvaartschepen, ter plaatse van de aanduiding 'steiger wachtplaats';
- c. multifunctionele steigers, ter plaatse van de aanduiding 'steiger multifunctioneel';
- d. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';
- e. fauna-uitredingsplaatsen;
- f. waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterstaatkundig werk';

12.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- a. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'waterstaatkundig werk' en 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 12.1 geldt dat daar niet mag worden gebouwd;
- b. maximum bouwhoogte steigers: 3 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in art. 2.3. van deze voorschriften wordt de bouwhoogte van de steigers gemeten vanaf het gemiddeld waterpeil.

12.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Als verboden gebruik in de zin van art. 7.10 lid 1 van de Wro wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 12.1 genoemde gronden als ligplaats voor schepen met uitzondering van binnenvaartschepen;
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 12.1 sub d is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
 7. diep ploegen;
 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- c. Het verbod als bedoeld onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder b de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

12.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.2.sub a, in dier voege, dat zij toestaan om binnen de aangegeven zone bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding of waterkering daardoor niet worden geschaad.

Artikel 13. Water 2

13.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterberging;
- b. afwateringskanalen;
- c. plas- en drasgebied;
- d. sierwater;
- e. fiets- en voetgangersbruggen;
- f. aardgasleidingen, ter plaatse van de aanduiding 'leiding gas';
- g. duikerdam, ter plaatse van de aanduiding 'duiker';
- h. waterkering, ter plaatse van de aanduiding 'waterstaatkundig werk'.

13.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande, dat er niet mag worden gebouwd ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'waterstaatkundig werk' en 'leiding gas'.

13.3. Specifieke gebruiksregels

- a. Als verboden gebruik in de zin van art. 7.10 lid 1 van de Wro wordt in elk geval aangemerkt het gebruik van de in lid 13.1 genoemde gronden als ligplaats voor schepen;
- b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'leiding gas' zoals bedoeld in lid 13.1 sub f is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en wethouders de volgende werken of werkzaamheden, niet zijnde bouwen, uit te voeren:
 1. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepgewortelde beplanting;
 2. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 3. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
 4. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 5. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 6. het aanbrengen van waterlopen of het vergraven of verruimen van bestaande waterlopen;
 7. diepploegen;
 8. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 9. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- c. Het verbod als bedoeld onder b is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. normaal onderhoud en beheer betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.
- d. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voorafgaand aan de verlening van een aanlegvergunning als bedoeld onder b de betrokken netbeheerder(s) te informeren omtrent de aanvraag en tevens aan de betrokken netbeheerder(s) te vragen om binnen een nader door Burgemeester en wethouders te bepalen redelijke termijn haar zienswijze kenbaar te maken.

13.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.2, in dier voege, dat zij toestaan om binnen de aangegeven zone bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten mits de belangen van de aardgasleiding daardoor niet worden geschaad.

Artikel 14. Wonen 1

14.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen 1 aangegeven gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbij behorende:

- c. wegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen.

14.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- gebouwen:

- a. de woningen mogen eerst worden gebouwd nadat aan de westzijde van de A10 een geluids- annex luchtscherm met een minimum bouwhoogte van 6 meter en een lengte van ten minste 675 meter is gerealiseerd;
- b. de woningen mogen eerst worden gebouwd nadat van het bedrijf DETO Beheer, gevestigd aan de Zuider IJdijk 80, de milieuvergunning is ingetrokken;
- c. de woningen mogen alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- d. de gevel van de woningen in de bestemmingsvlakken 1, 6, 7, 14, 15, 29 en 30 dient te worden gesitueerd op de aangegeven verplichte gevellijn;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d van dit lid is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien van woningen achter de op de plankaart aangegeven verplichte gevellijn te bouwen;
- f. de onder d genoemde woningen mogen uitsluitend geheel aaneengesloten worden gebouwd;
- g. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- h. maximum bebouwingspercentage bouwvlak: zoals op de plankaart is aangegeven;
- i. de woningen in de bestemmingsvlakken 2 t/m 5 mogen eerst worden gebouwd nadat de afschermende bebouwing als bedoeld in lid 14.2 onder d en art. 15.2 onder d in aanbouw is genomen;
- j. gebouwde parkeervoorzieningen dienen zodanig te worden gecombineerd met de woongebouwen, dat de gevel ervan op de eerste bouwlaag aan de voorzijde van de gebouwen vanaf maaiveld niet of met een rand van maximaal 0.80 meter zichtbaar is;

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

14.3. Specifieke gebruiksregels

Voor de in dit artikel genoemde gronden en bouwwerken gelden de volgende gebruiksregels:

- a. woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis tot een maximum van 50% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning;
- b. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen.

14.4. Ontheffing van bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.2 sub f voor het realiseren van maximaal twee doorgangen in diervoege, dat dit louter geldt voor het

bestemmingsvlak 29 en dat de hoogte maximaal 6,50 meter en de breedte maximaal 7,20 meter bedraagt.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.2 sub i voor het realiseren van woningen in dier voege, dat de aanvrager / initiatiefnemer met een akoestisch onderzoek aantoont dat de geluidsbelasting op de buitengevel lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;

Artikel 15. Wonen 2

15.1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Wonen 2' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen waaronder mede begrepen short stay;
- b. detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, horeca I, III en IV, kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in de vorm van gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd- en kinderopvang, onderwijs en religie en voor wat betreft bestemmingsvlak 16 tevens voor sportvoorzieningen, met dien verstande, dat in de bestemmingsvlakken 24 t/m 28 binnen een straal van 100 meter gemeten vanuit de rand van de IJburglaan, geen voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, bejaardenzorg en bejaardenhuisvesting zijn toegestaan;
- c. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. buurtontsluitingswegen.

15.2. Bouwregels

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende regels:

- gebouwen:

- a. de woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen eerst worden gerealiseerd nadat aan de westzijde van de A10 een geluids- annex luchtscherm met een minimum bouwhoogte van 6 meter en een lengte van ten minste 675 meter is gerealiseerd;
- b. de woningen en andere geluidsgevoelige functies mogen eerst worden gebouwd nadat van het bedrijf DETO Beheer, gevestigd aan de Zuider IJdijk 80, de milieuvergunning is ingetrokken;
- c. er mag alleen worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken;
- d. de voorgevel van de gebouwen in de bestemmingsvlakken 24 en 28 moet worden gesitueerd op de op de plankaart aangegeven verplichte gevellijn;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d van dit lid is het toegestaan om ten behoeve van een juiste ordening van portieken, entrees en puien van bebouwing gedeeltelijk achter de op de plankaart aangegeven verplichte gevellijn te bouwen;
- f. de onder d genoemde gebouwen mogen uitsluitend geheel aaneengesloten worden gebouwd;
- g. minimum en maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart is aangegeven;
- h. voor de eerste bouwlaag van de gebouwen in de bestemmingsvlakken 9 t/m 12, 16, 22 en 25 t/m 27 geldt aan de zijde van de bestemming 'Sport' een minimum bouwhoogte van 3,50 meter;
- i. maximum bebouwingspercentage bouwvlak ten behoeve van parkeerplint: 100%;
- j. maximum bebouwingspercentage bouwvlak overige op de parkeerplint te realiseren functies: zoals op de plankaart is aangegeven;
- k. woningen en andere geluidsgevoelige functies in de bestemmingsvlakken 9 t/m 12, 16, 22 en 25 t/m 27 mogen voorts eerst worden gebouwd nadat de afschermdende bebouwing als bedoel in lid 15.2 onder d art. 7.2 en art. 14.2 onder d in aanbouw is genomen;
- l. met betrekking tot de rond de bestemming 'Sport' gesitueerde bestemmingsvlakken 9 t/m 12, 16, 22 en 25 t/m 27 geldt, dat gebouwde parkeervoorzieningen zodanig worden gecombineerd met de woongebouwen, dat de gevel ervan op de eerste bouwlaag aan de voorzijde van de gebouwen vanaf maaiveld niet of met een rand van maximaal 0.80 meter zichtbaar is;
- m. met betrekking tot de maximale gevellengte van de onderscheidene bebouwingseenheden geldt voor wat betreft de voorzijde van de bebouwing in de bestemmingsvlakken 9 t/m 12, 16, 22 en 25 t/m 27 een lengte van 35 meter;

- n. met betrekking tot de maximale gevellengte van de onderscheidene bebouwingseenheden geldt voor wat betreft de achterzijde van de bebouwing in de bestemmingsvlakken 16, 22 en 25 een lengte van 35 meter, in de bestemmingsvlakken 26 en 27 een lengte van 20 meter en in de bestemmingsvlakken 9 t/m 12 vanaf de vierde bouwlaag een lengte van 20 meter;
- o. de bebouwing in bestemmingsvlak 24 mag uitsluitend worden gebouwd indien deze is voorzien van een openbare speelplaats van minimaal 720 m².

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. maximum bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 2 meter;
- b. maximum bouwhoogte antennes en lichtmasten: 15 meter;
- c. maximum bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

15.3. Specifieke gebruiksregels

- a. de in lid 15.1 genoemde niet-woonfuncties mogen uitsluitend in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd;
- b. met betrekking tot de gezamenlijke vloeroppervlakten en de vloeroppervlakten per vestiging van de in lid 15.1 sub b genoemde functies gelden ten aanzien van de bestemmingsvlakken 9 t/m 12, 22 en 24 t/m 28 de volgende maxima:

	max.gezamenlijk vloeroppervlak	max.vloeroppervlak per vestiging
niet-woonfuncties	12.000 m ²	
maatschappelijke voorzieningen	5.000 m ²	500 m ²
horeca I		100 m ²
horeca III en IV		500 m ²
horeca I, III en IV	2500 m ²	
detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren	4500 m ²	500 m ²

- c. met betrekking tot de vloeroppervlakten en de vloeroppervlakte per vestiging gelden ten aanzien van het bestemmingsvlak 16 het volgende minimum en de volgende maxima:

	minimum vloeroppervlak	maximum gezamenlijk vloeroppervlak
Max.gezamenlijke vloeroppervlakte		2.500m ²
maatschappelijke voorzieningen	1000 m ²	2000 m ²
horeca I, III en IV		500 m ²
kantoren en bedrijven		500 m ²
detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening		500 m ²
Sportvoorzieningen		1000 m ²

- d. woningen mogen worden gebruikt ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis tot een maximum van 50% van het vloeroppervlak van de desbetreffende woning;
- e. parkeren op de binnenterreinen mag niet zichtbaar zijn vanuit de woningen;
- f. voor de buurtontsluitingswegen genoemd in lid 15.1 sub g geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan in bestemmingsvlak 24, met dien verstande dat deze uitsluitend mogen worden gebruikt als wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;
- g. de in lid 15.1 genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen in milieuhindercategorie 1, 2 of 3.1 met dien verstande, dat:
 - functies uit milieuhindercategorie 3.1 alleen zijn toegestaan voor zover de betreffende functie

op grond van de milieuhinderaspecten gevaar, geur en stof niet hoger scoort dan milieuhindercategorie 2;

- de activiteiten niet tijdens de nachtperiode plaatsvinden;
- de activiteiten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden;
- de betreffende functie geen gemeenschappelijke muur of vloer/plafond heeft met een geluidsgevoelige functie;
- functies voor wat betreft de indice 'vrachtverkeer' niet hoger scoren dan 1 en voor wat betreft de indice 'personenverkeer' niet hoger scoren dan 2.

15.4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.2 sub k voor het realiseren van woningen in dier voege, dat de aanvrager / initiatiefnemer met een akoestisch onderzoek aantoont dat de geluidsbelasting op de buitengevel lager of gelijk is dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

HOOFDSTUK 3. Algemene regels

Artikel 16. Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17. Algemene bouwregels

17.1. Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bebouwingsgrenzen 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 rijwielfoetpad, 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 delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter.

17.2. Algemene bouwregels

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

- a. het maximum aantal te bouwen woningen bedraagt 1950;
- b. er mag alleen gebruik worden gemaakt van niet-uitlogbare materialen in de buitenzijde van bouwwerken;
- c. aan de noordzijde van de bestemmingsvlakken 2, 4 en 5 en in de bestemmingsvlakken 3, 7, 8, 13, 15 en 29 zijn geen kelders toegestaan;
- d. voor de overige gronden binnen het plangebied geldt dat geen kelders dieper dan NAP -0,4 meter worden gebouwd;
- e. binnen het plangebied mogen geen kruipruimten worden gebouwd;
- f. er wordt een minimale ontwatering oftewel grondwaterdiepte van 0,5 meter aangehouden ten opzichte van het maaiveld en doorlatende kadeconstructies.

17.4. Fasering

Met betrekking tot de fasering van de in het plangebied te realiseren woningen, basisvoorzieningen (zoals kinderdagverblijven, basisscholen en zorgsteunpunten) en bovenwijkse voorzieningen (zoals sportvoorzieningen en VO-scholen), gelden de volgende bepalingen:

- tot 2011 mag bouwvergunning worden verleend voor de bouw van ten hoogste 700 woningen en 48.500 m² niet-woonvoorzieningen en de realisering van de bestemming 'Sport';
- tot 2012 mag bouwvergunning worden verleend voor de bouw van ten hoogste 1500 woningen.

Artikel 18. Algemene gebruiksregels

18.1. Algemeen gebruiksverbod

Onder verboden gebruik van de in het bestemmingsplan begrepen gronden en bebouwing, wordt in elk geval begrepen het gebruik ten dienste van inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in art. 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit (Stb. 1993, 50).

18.2. Oriëntatie van vluchtwegen

De in het plangebied vanuit de bouwblokken aan te leggen vluchtroutes dienen te zijn geconcentreerd op het centrale deel van het plangebied.

18.3. Toegelaten categorieën milieuhinderlijke functies

Slechts functies die in de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen vallen onder de in de toepasselijke regels aangegeven milieuhindercategorieën zijn toegestaan.

18.4. Ontheffingsbepaling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie, die:

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

18.5. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin, dat:

- a. aan de Staat van Inrichtingen functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de Staat van Inrichtingen opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie.

Artikel 19. Algemene ontheffingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de desbetreffende regels, in die zin, dat:

1. in het plangebied worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van nuts- en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een maximaal vloeroppervlak van 15 m²;
 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers, dammen en andere waterstaatkundige werken;
2. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/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;

3. de in de regels gestelde maximum bouwhoogten met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties en dakopbouwen, en met ten hoogste 8 meter ten behoeve van bijvoorbeeld schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, alarminstallaties, zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van energie;
4. de op de plankaart aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen;
5. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met ten hoogste 2 meter worden overschreden.

Artikel 20 Algemene procedureregels

Burgemeester en wethouders nemen bij het verlenen van ontheffingen als bedoeld in artikel 4.4, artikel 5.3, artikel 9.4, artikel 10.4, artikel 11.4, artikel 12.4, artikel 13.4, artikel 14.4, artikel 15.4, artikel 18.4, artikel 19, en artikel 22.1 sub b, de volgende regels in acht:

1. Burgemeester en wethouders leggen het ontwerp van de te verlenen ontheffing, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage;
2. Voorafgaand aan de terinzagelegging geven Burgemeester en wethouders in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze kennis van het ontwerp, volstaan kan worden met het vermelden van de zakelijke inhoud;
3. Belanghebbenden kunnen bij Burgemeester en wethouders naar keuze schriftelijk of mondeling hun zienswijze over de ontwerp naar voren brengen;
4. De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen als bedoeld in het voorgaande lid bedraagt twee weken, welke termijn aanvangt met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 21. Verwijzing naar andere wetgeving

Waar deze regels verwijzen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4. Overgangsrecht en slotregels

Artikel 22. Overgangsrecht bouwwerken

22.1. Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken

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

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

b. eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

22.2. Overgangsregels ten aanzien van gebruik

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

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

c. indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 23. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het "Bestemmingsplan Zeeburgereiland (RI-Oost)".

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen