Bestemmingsplan

150KV verbinding Zeeburgereiland

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

150KV verbinding Zeeburgereiland

Projectnummer 0479241.100
Revisie 00
Datum 4-12-2023

Auteur(s)

A.Kuijt

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
4-12-2023	vastgesteld	S.B.W. Hammink	L.de Jong - van Twisk

anteagroup

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	Bedrijf - 1	7
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Verkeer	11
Artikel 6	Verkeer - 1	12
Artikel 7	Leiding - Gas	13
Artikel 8	Leiding - Hoogspanning ondergronds	15
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 11	Algemene bouwregels	20
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 13	Overgangsrecht	23
Artikel 14	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 150KV verbinding Zeeburgereiland met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2305BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 bestaand (in relatie tot bebouwing):

de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken.

1.6 bestaand (in relatie tot gebruik):

het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 belemmeringenstrook:

een strook grond ter plaatse van en ter weerszijden van de hoogspanningsverbinding die dient om de veiligheid en het ongestoord functioneren van de verbinding te kunnen garanderen;

1.10 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel, bouwvlak of bestemming worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

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:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, met in achtname van het bepaalde in 12.2;
b. perifere detailhandel;
c. ondergeschikte detailhandel;

een en ander met inachtame van het bepaalde in 3.6.1, en met de daarbij behorende:

d. ondergeschikte kantoren, met inachtname van het bepaalde in 3.6.1;
e. erven;
f. verblijfsgebied;
g. bijbehorende bouwwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
j. laad- en losvoorzieningen;
k. fiets- en voetpaden;
l. groenvoorziening, waaronder gevelgroen;
m. water, daaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. het minimale bebouwingspercentage bedraagt 60%;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan aangegeven;
e. ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m)' bedraagt de bouwhoogte ten minste de aangegeven minimale bouwhoogte;
f. de eerste bouwlaag heeft een minimale bouwhoogte van 4 meter;
g. in afwijking van het bepaalde in sub f bedraagt de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag 6 meter indien slechts sprake is van een gebouw met één bouwlaag;

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van reclamemasten en/of vlaggenmasten bedraagt maximaal 10 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 12 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

3.3 Specifieke bouwregels

a. Gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn aangesloten op een warmtenet of een andere, voor wat betreft de milieubelasting, ten minste gelijkwaardige energie-infrastructuur, anders dan gas;
b. Gebouwen zijn toegestaan indien ze voorzien zijn en blijven, van inpandige voorzieningen voor het gescheiden inzamelen van rest-, glas-, papier en karton-, plastic- en gf(t)-afval;
c. Gebouwen zijn toegestaan indien bij een aanvraag voor een vergunning aantoonbaar wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid, met dien verstande dat tenminste voldaan is, en blijft, aan de vereisten dat:
    1. geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen;
    2. slechts FSC gecertificeerd hout wordt gebruikt;
d. Gebouwen zijn toegestaan indien ze zijn ontworpen om een lange levensduur te kunnen garanderen en circulariteit in de gebruiksfase vorm te geven. Het gaat hierbij om een modulaire en flexibele aanpak, waardoor gebouwen kunnen worden aangepast op nieuwe gebruikers en andere toepassingen;
e. Technische voorzieningen op het dak vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw (aan het zicht onttrokken).

3.4 Afwijken van de bouwregels

a. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder d - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' - een hogere bouwhoogte toe te staan tot maximaal 21,5 meter indien dit noodzakelijk is voor een kwalitatief hoogwaardige uitvoering van een P+R-voorziening, en mits dit niet leidt tot onevenredige bezwaren van stedenbouwkundige aard;
b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder c, indien dit noodzakelijk is voor een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, en mits dit niet leidt tot onevenredige bezwaren van stedenbouwkundige aard.

3.5 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan;

a. de situering en toegankelijkheid van stallingsplaatsen voor fietsen en scooters in gebouwen;
b. bouwplannen met betrekking tot vluchtwegen van de te vestigen bestemmingen ter vergroting van de zelfredzaamheid van gebruikers van de bouwwerken, indien advisering van de Regionale Brandweer daartoe aanleiding geeft en voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is.

3.6 Specifieke gebruiksregels

3.6.1 Specifieke gebruiksregels

a. maximaal 30% van het brutovloeroppervlak tot een maximum van 2.000m² bvo per bedrijf mag gebruikt worden voor ondergeschikte, bij het bedrijf behorende, kantoren, zoals bedoeld in 3.1, onder g;
b. het gezamenlijke bruto vloeroppervlak voor commerciële voorzieningen, zoals bedoeld in 3.1 onder c en d mag in totaal niet meer bedragen dan 1.500m² , met dien verstande dat:
    1. het maximum metrage voor sport bedraagt ten hoogste 300m².
    2. Er zijn maximaal 4 horecavestigingen toegestaan, waarbij de maximale omvang per vestiging 300m² bedraagt.

3. Ten hoogste één horecavestiging mag een combinatie met sport realiseren met een maximale omvang van 600m² bvo;

c. voor ondergeschikte detailhandel, zoals bedoeld in 3.1 onder f, geldt dat maximal 20% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende andere functie bestaat uit winkelruimte, tot een maximum van 50m²;
d. de omvang van perifere detailhandel als bedoeld in artikel 3.1 onder e bedraagt ten hoogste 6.000m² bvo met dien verstande dat uitsluitend één bouwmarkt tot een maximum van 5.000m² bvo is toegestaan, en voor overige vormen van perifere detailhandel een gezamenlijk maximum en een maximum van 1.000m² bvo per vestiging geldt;
e. onder gebruik ten behoeve van een gemeentewerf/milieudienst (afval-inzamelingsdepot), wordt tevens verstaan ondergeschikt gebruik ten behoeve van educatieve doeleinden;

3.6.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in 12.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. zelfstandige kantoren;
b. bevi-bedrijven;
c. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
d. nieuwe activiteiten als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, waarbij debetreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden, zijn niet toegestaan.

3.7 Voorwaardelijke verplichting

Het is verboden een gebouw als bedoeld in artikel 3.2.2 te bouwen als de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwen voor het betrokken gebouw niet een plan heeft overlegd aan het bevoegd gezag waarin voldaan wordt aan de volgende eisen, overeenkomstig pagina 30-32 ('natuurinclusief en klimaatbestendig') van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenstrook in bijlage 2 bij deze regels:

a. op het kavel wordt minimaal 30% intensief en hoogwaardig groen tot stand gebracht en in stand gehouden;
b. het groen dient bij te dragen aan de biodiversiteit, lokale ecologie, waterberging en het voorkomen van hittestress;
c. het groen wordt toegepast op maaiveld, dak en/of gevel;
d. voor groen aan de gevel geldt een minimale diepte van 30 cm en een minimale breedte van 120 cm.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, moes- en pluktuinen;
b. fiets- en/of voetpaden;
c. speelvoorzieningen;
d. inspectie- en calamiteitenpaden;
e. water en waterstaatsdoeleinden;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken ten behoeve van weg- en waterbouw;
h. objecten van beeldende kunst.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat gebouwen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden met de bouwaanduiding 'specifieke vorm van groen-1', met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduidng maximaal één gebouw is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een omvang van maximaal 40m² bvo.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 15 meter;
b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. erftoegangswegen;
b. verblijfsgebied;
c. fiets- en voetpaden;
d. in- en uitritten;
e. parkeervoorzieningen
f. groenvoorzieningen, waaronder gevelgroen van gebouwen;
g. speelvoorzieningen;
h. laad-en losvoorzieningen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van waterkoude- en warmte-opslag;
j. nutsvoorzieningen;
k. objecten van beeldende kunst.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
b. maximaal 12 meter voor speelvoorzieningen;
c. maximaal 15 meter voor palen en masten;
d. maximaal 6 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Verkeer - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een weg met ten hoogste 12 rijstroken en daarbij behorende weefvakken, wisselstroken, vluchtstroken en in- en uitvoegstroken van verbindingswegen;
b. uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'brug' een verkeersbrug;
c. kunstwerken;
d. op- en afritten;
e. verbindingswegen;
f. taluds;
g. bermen;

met de daarbij behorende

h. voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het verkeer;
i. voorzieningen ten behoeve van de bewegwijzering en signalering inclusief bermkasten;
j. lichtmasten inclusief bermkasten;
k. voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke en natuurlijke inpassing;
l. groenvoorzieningen;
m. geluidschermen en andere geluidwerende voorzieningen;
n. luchtschermen en andere voorzieningen ten behoeve van de luchtkwaliteit;
o. lichtschermen;
p. straatmeubilair;
q. calamiteitenzones;
r. nutsvoorzieningen;
s. water en waterberging;
t. waterstaatkundige werken;
u. kabels, leidingen en overige ondergrondse infrastructuur;
v. duikers;
w. mottoborden en bouwborden;
x. kunstobjecten;
y. in- en uitritten;
z. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte 20 meter bedraagt.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het overschrijden van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 5 meter, indien geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de:

a. verkeersveiligheid;
b. externe veiligheid;
c. inpassing in de omgeving;
d. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de al dan niet ondergronds gelegen:

a. aardgastransportleiding met belemmeringen strook;

met dien verstande, dat indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen niet zijnde de bestemming Waterstaat - Waterkering, deze andere bestemmingen ondergeschikt zijn aan de bestemming Leiding - Gas.

met de daarbij behorende:

b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9.

7.2 Bouwregels

Binnen de belemmeringen strook van de leiding mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de leiding.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 7.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de dubbelbestemming Leiding - Gas samenvalt, mits:

a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de in lid 8.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, binnen de belemmeringenstrook de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
c. het aanleggen en verbreden van wateren;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
f. het aanbrengen van drainage;
g. het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;

h. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
i. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal onderhoud;
j. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
k. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
l. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;

7.4.2 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

a. alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding;
b. aan de omgevingsvergunning kunnen onder meer voorschriften worden verbonden inhoudende de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de aardgastransportleiding wordt beschermd.

7.4.3 Toegestane werkzaamheden

Het in 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

a. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
b. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Leiding - Gas geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd en/of verwijderd, indien:

a. er sprake is van het verwijderen dan wel verleggen van een bestaande leiding;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en de plaatsgebonden risicocontour 10-6 gelegen is binnen de zone(s).

Alvorens toepassing te verlenen aan deze regel wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanning ondergronds

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning ondergronds' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – mede bestemd voor een:

a. hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de bescherming en het beheer en instandhouding van de verbinding een belemmerende strook van 5 meter ter weerzijden van de buitenste kabel van de leiding in acht moet worden genomen.

De bestemming 'Leiding - Hoogspanning' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter ten dienste van de in lid 8.1 bedoelde bestemming worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), indien:

a. de belangen en de veiligheid van de betrokken ondergrondse kabelverbinding niet worden geschaad;
b. hieromtrent positief schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder(s).

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor het permanent opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
b. het indrijven van voorwerpen in de bodem (incl. heiwerkzaamheden), dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, afgraven alsmede door ophogen;
d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
e. het verrichten van grondroer werkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en aanleggen van drainage, dieper dan 0,80 meter onder maaiveld;
f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande

waterlopen;
g. het plaatsen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
h. het opslaan van goederen, (brandbare)stoffen en/of materialen;
i. het aanleggen van zonnepanelen.

8.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in lid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud en beheer ten aanzien van de hoogspanningsverbinding op gronden gelegen binnen de belemmeringenstrook betreffen;
c. die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten;
d. die verband houden met de aanleg, aanpassing of onderhoud van de ondergrondse kabelverbining.
e. het vervangen van het wegdek bij bestaande wegen betreffen.
f. die het normale onderhoud en beheer betreffen;
g. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
h. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarden en advies

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5.1 kan worden verleend indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding en uit het verkregen positief schriftelijk advies van de netbeheerder is gebleken dat hierdoor de veiligheid en leveringszekerheid niet blijvend onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. waterkeringen;
b. waterstaatkundige voorzieningen;
c. het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
d. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen.

Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7;
2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 8;
3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 9.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingen, zoals bedoeld in 9.1.

9.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, maximaal 10 meter bedraagt.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 9.2 niet onevenredig worden geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag advies in wint bij de beheerder van de waterkering.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden, met de bestemming Waterstaat - Waterkering zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het graven, dempen of verbreden van waterlopen;
b. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
c. het bebossen en beplanten van gronden;
d. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
e. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
g. het wijzigen van de grondwaterstand door bevloeiing, (bron)bemaling, drainage of

andere wijze;

h. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

9.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

9.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 kan slechts worden verleend, indien:

a. de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad;
b. advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Bouwen van grondwaterneutrale kelders

Voor het bouwen van grondwaterneutrale kelders geldt dat naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.10

11.2 Verbod

a. het is verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.
b. uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

11.3 Afwijken verbod

Het bevoegd gezag is bevoegd om overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 11.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:

a. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m² en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam";
b. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 11.1.
c. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 11.1.
d. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 11.3 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
e. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verbodsregels

12.1.1 Verboden gebruik

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

a. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
b. automatenhallen, seksinrichtingen, belwinkels, smartshops, internetcafés en geldwisselkantoren;
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.

12.1.2 Afwijking

Het Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels, zoals genoemd in 12.1.1, wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

12.2 Toegelaten bedrijven

12.2.1 Toegestane bedrijven

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

a. voor zover de gronden binnen de bestemming Bedrijf-1 mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn uitsluitend stadsverzorgende bedrijven toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels vallen onder categorie 1 t/m 3.2.
b. bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid met een P3 of G3 bij de indice Verkeer zijn niet toegestaan.

12.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 12.2.1 voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van:

a. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 4.1 valt maar in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder categorie 3.2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. een bedrijf dat niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de categorieën 1 t/m 3.2 een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. een bedrijf dat in de Staat van Bedrijfsacitviteiten is aangeduid met een de in 12.2.1

onder b genoemde indices of hoger, mits op basis van een mobiliteitsplan wordt aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare verkeersgeneratie.

12.2.3 Wijzigingsregel

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

a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven en/of bedrijfsvormen kunnen worden toegevoegd of geschrapt;
b. de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven en bedrijfssoorten kunnen worden ingedeeld bij een andere categorie;
c. één of meerdere aanduidingen van bedrijven, zoals bedoeld in 12.2.1, geschrapt kunnen worden, zodat ter plaatse alleen nog een bedrijf is toegestaan dat valt onder categorie 1 t/m 3.2, met dien verstande dat uitsluitend toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid indien het betreffende gebruik langer dan een jaar is beëindigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot;
   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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 150KV verbinding Zeeburgereiland