

Eerste herziening bestemmingsplan
Postcodegebied 1012

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Onderwijs en wonen	10
Artikel 4 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2	16
Artikel 5 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie	18
Hoofdstuk3 Algemene regels	19
Artikel 6 Antidubbeltelregel	19
Artikel 7 Algemene bouwregels	20
Artikel 8 Algemene regels bij omgevingsvergunning afwijken	21
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 10 Procedureregels	24
Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11 Overgangsrecht	25
Artikel 12 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1403BPSTD-OW01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 archeologisch rapport:

een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.6 archeologische waarde:

waarde van terreinen wegens daar aanwezige of naar verwachting aanwezige vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale bruto vloeroppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwhoogte:

de hoogte van de bebouwing, met uitzondering van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;

1.14 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwvlak:

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

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt; onder grootschalige detailhandel wordt niet begrepen een warehouse of detailhandel kleiner dan 1500 m²;

1.21 gebouw:

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

1.22 gevelverkoop:

het verkopen van goederen of eetwaren vanuit de gevel van een gebouw gelegen aan de openbare weg;

1.23 goothoogte:

de hoogte van gebouwen die wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en dan niet hellend dakvlak;

1.24 growshop:

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis worden verkocht;

1.25 headshop:

een detailhandelsvestiging waar hoofdzakelijk artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs, maar waar in principe geen psychoactieve stoffen worden verkocht;

1.26 horeca 3:

horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafe's en eetcafe's;

1.27 horeca 5:

hotels;

1.28 kelder:

één of meer bijzondere bouwlagen, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen;

1.29 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de elektronische communicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en ondergrondse afvalcontainers;

1.30 open puiverkoop:

het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel op straatniveau geheel of gedeeltelijk ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingstijden kan worden geopend;

1.31 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw;

1.32 perceel:

een kavel al dan niet bebouwd, welke als één geheel is ingeschreven in het Kadaster;

1.33 samenvoegen:

het maken, toevoegen of vergroten van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer gebouwen;

1.34 seedshop:

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder zaden van planten met een psychoactieve werking worden verkocht;

1.35 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een (1) week en maximaal zes (6) maanden. Voor het overige wordt de woning als woonruimte gebruikt;

1.36 smartshop:

detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen;

1.37 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen;

1.38 telefoneerinrichting:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.39 voorzieningen:

voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte zoals onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer en welzijnsvoorzieningen (openbare voorzieningen) en bijzondere voorzieningen zoals sport-, recreatieve en culturele voorzieningen. Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel;

1.40 waterkering:

een strook grond die het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onder water lopen).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

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 bouwdiepte van een bouwwerk:

de afstand vanaf het peil tot aan het laagste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, welke van toepassing is bij ondergronds bouwen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de bruto oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Onderwijs en wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Onderwijs en wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van een universiteit, waaronder in ieder geval een bibliotheek wordt begrepen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.1 ;
- b. woningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.2;
- c. detailhandel in de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de zijde van de Nieuwe Doelenstraat, met uitzondering van smartshops, headshops, seedshops en growshops, mits ten dienste aan de functie zoals bedoeld onder lid 1, sub a;
- d. één horeca 3 vestiging;
- e. ondergrondse parkeervoorziening;
- f. ondergrondse fietsenstalling;
- g. fiets - en voetpaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Onderwijs en Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

3.2.1 Minimale bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter.

3.2.2 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1

- a. De goothoogte van gebouwen die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van gebouwen daar waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' samenvalt met de aanduiding 'overkapping' ten hoogste de op de verbeelding aangegeven hoogte.

3.2.3 *Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen*

De bouwhoogte van gebouwen op gronden die niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

3.2.4 *Maximum bebouwingspercentage*

Het bebouwingspercentage bedraagt ten hoogste 90%.

3.2.5 *Bouwwolume ondergronds*

Het construeren van twee ondergrondse bouwlagen is toegestaan, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.

3.2.6 *Dakbeëindiging*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

3.2.7 *Geen open gevels*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop dan wel op een dusdanige wijze dat -de mogelijkheid tot het maken van- een open gevel ontstaat.

3.2.8 *Geen gesloten plinten*

Behoudens ten behoeve van nutsvoorzieningen is het niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

3.2.9 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

3.2.10 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

3.2.11 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. De bouwhoogte van de overkapping, als bedoeld in 3.1, onder e, bedraagt ten hoogste de aangeduide bouwhoogte.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

3.2.12 Overkapping

Ter plaatse van de specifieke aanduiding 'overkapping' zijn bovengronds uitsluitend toegestaan:

- a. een overkapping;
- b. ondersteuningsconstructie ten behoeve van de overkapping met inbegrip van trappen;
- c. loopbruggen tussen de ondersteuningsconstructie en de gebouwen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1';
- d. overkragingen;
- e. balkons.

3.2.13 Ondergrondse warmte- en koudeopslag

Voor voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag geldt geen maximale bouwdiepte.

3.2.14 Onderdoorgang

- a. Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 5 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.
- b. In de bebouwing tussen de Vendelstraat en de Kloveniersburgwal bedraagt de breedte van een onderdoorgang ten minste 5 meter.

3.2.15 Ontsluiting ondergrondse parkeervoorziening t.b.v. auto's

De ontsluiting van een ondergrondse parkeervoorziening ten behoeve van auto's mag uitsluitend in de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Nieuwe Doelenstraat en/of de Kloveniersburgwal worden gerealiseerd.

3.2.16 Ontsluiting ondergrondse fietsenstalling

De in- en uitgang van de ondergrondse fietsenstalling mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - in- en uitgang fietsenstalling', met dien verstande dat aan de Nieuwe Doelenstraat een avonduitgang mag worden gesitueerd.

3.2.17 Laad- en losvoorziening

Bebouwing dient te zijn voorzien van een inpandige laad- en losvoorziening aan de Nieuwe Doelenstraat.

3.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 3.2 en 3.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

3.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

3.4.1 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b;

3.4.2 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a., voor het overschrijden van de aangeduide goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

3.4.3 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b. en artikel 3.2.3 onder b., voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;

Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
- d. voor zover het airco-installaties betreft geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en deze een positief welstandsadvies hebben ontvangen;

3.4.4 Maximale goot- en bouwhoogte orde 1

het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. en b. in geval van gebouwen welke zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

3.4.5 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b. en artikel 3.2.3 onder b., voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

Het dakterras mag op de tot 'Onderwijs en Wonen' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

3.4.6 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 3.2.8;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.8 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

3.4.7 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 3.2.9 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia maximaal 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.9 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

3.4.8 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 3.2.10 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

3.4.9 Ontsluiting ondergrondse fietsenstalling

het bepaalde in artikel 3.2.16 om de in- en uitgang van de ondergrondse fietsenstalling op een andere plek aan de Vendelstraat te situeren, indien dit verkeerskundig inpasbaar is en geen onevenredige schade toebrengt aan het woon- en leefklimaat.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Onderwijs en wonen' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

3.5.1 Universitaire doeleinden

Het toegestane bovengrondse programma voor een faculteitsbibliotheek bedraagt ten hoogste 12.700 m² bruto vloeroppervlak.

3.5.2 Woondoeleinden

Het toegestane gezamenlijke bruto woonvloeroppervlak bedraagt ten minste 1.650 m².

3.5.3 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven aanduidingen op het betreffende bestemmingsvlak aanwezig en worden de daarbijbehorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

3.6.1 Orde 1

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' te schrappen indien en voor zover het besluit tot het schrappen van het rijksmonument van de monumentenlijst onherroepelijk is geworden.

3.6.2 Toegelaten functies

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 3.1 genoemde functies.

Toepassing van deze bevoegdheid kan aan de orde zijn indien de hoofddoelstellingen van het Beleidsplan Binnenstad (dreigen te) worden aangetast. De hoofddoelstellingen zijn:

- a. versterking van de centrumpositie en handhaving van de functiemenging;
- b. het waarborgen van de kwaliteit van het historische stadsgezicht;
- c. verbetering van veiligheid en leefbaarheid;
- d. verbetering van de bereikbaarheid.

Artikel 4 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - archeologie 2' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 2 (hoge archeologische verwachting).
- b. De bestemming 'Waarde - archeologie 2' is primair ten op zichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatshebben, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden.
- b. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

4.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in de artikelen 4.2 en 4.3 is niet van toepassing op:

- a. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
- b. bodemverstorende bouwwerken en bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerk en, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Artikel 5 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn aangeduid met de specifieke bouwaanduiding orde 1.
- b. De bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemming 'Onderwijs en wonen'.

5.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1', zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Zij worden beschermd door de Monumentenwet 1988, respectievelijk de Erfgoedverordening Stadsdeel Centrum. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.
- b. Voor bouwwerken die zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde aanvullende bouwregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene regels bij omgevingsvergunning afwijken

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het dagelijks bestuur bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van regels van dit plan, voor:

8.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde

Gebouwen voor de openbare dienst met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale vloeroppervlakte van 15 m², kiosken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, duikers, bruggen en andere waterbouwkundige constructies.

8.2 Scootmobielstalling

Plaatsen van een scootmobielstalling, uitsluitend ten behoeve van het veilig stallen van scootmobielen voor ouderen en gehandicapten. De scootmobielstalling mag niet overbemeten zijn. Bij omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor de duur van het noodzakelijke gebruik door de aanvrager.

8.3 Geringe afwijkingen

Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein, tot ten hoogste 2 meter.

8.4 Geringe overschrijdingen

Het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10% bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

8.5 Ondergrondse voorzieningen

Bergbezinkbassins.

8.6 Elektronische communicatiemiddelen

Elektronische communicatiemiddelen tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschacht, indien aanwezig. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' is niet toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast.

8.7 Toegelaten overschrijdingen

Overschrijding van in dit plan aangegeven bebouwingsregels, waaronder begrepen de maximale bouw- en goothoogten, voor:

1. funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, Franse balkons, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/20 van de breedte van de aangrenzende straat, met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,60 meter langs een rijweg, 2,40 meter boven een rijwielpad en 2,20 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 meter;
3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil;
4. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 meter;
5. topgevels, mits niet breder dan 6 meter;
6. bouwen op vlucht.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Voorwaarden

Toepassing van een wijzigingbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven aanduiding op het betreffende bestemmingsvlak aanwezig en worden de daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

Artikel 10 Procedureregels

10.1 Besluit omtrent exploitatieplan

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12, lid 3, van de Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan als bedoeld in dit bestemmingsplan, een met dit besluit samenhangend besluit omtrent een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 of 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.3 Overgangsrecht gebruik

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

11.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.3, 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.

11.5 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.3, 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.

11.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 11.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Eerste herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012.