

Bestemmingsplan Oosterdokseiland Noord

Vastgesteld



Colofon

Opdrachtgever	Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam
Opdrachtnemer	Dienst Ruimtelijke Ordening, Team Juridische en Milieuzaken De Dienst Ruimtelijke Ordening is onderdeel van de OntwikkelingsAlliantie en werkt daarin intensief samen met de diensten Infrastructuur Verkeer en Vervoer, Economische Zaken, het Ontwikkelingsbedrijf, ProjectManagement Bureau en het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam.
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A1303BPGST-VG01
Datum print	11 November 2014
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Gemengd	18
Artikel 4 Verkeer - 1	21
Artikel 5 Verkeer - 2	23
Artikel 6 Water	24
Artikel 7 Waarde - Archeologie	25
Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	29
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 10 Algemene bouwregels	30
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	33
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
Artikel 14 Overgangsrecht	34
Artikel 15 Slotregel	35

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland Noord' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1303BPGST-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 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 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.7 additionele horeca

Horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en welke tot de hoofdfunctie worden gerekend. De horeca-activiteit vindt plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdfunctie. De horeca-activiteit mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. Wanneer de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt is afgescheiden van de hoofdfunctie, mag deze maximaal 20 % van het totale vloeroppervlak bedragen, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van horeca niet wordt meegerekend.

1.8 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 antennedrager

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.10 archeologisch monument

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.11 archeologisch onderzoek

Werkzaamheden naar het bodemarchief die ten behoeve van de archeologische monumentenzorg worden uitgevoerd volgens de eisen zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), zoals bedoeld in de Regeling archeologische monumentenzorg, zoals deze geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.12 archeologische verwachting

Waarden waarvan de aanwezigheid in de bodem aannemelijk is of vermoed wordt

1.13 archeologische waarde

Waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem.

1.14 automatenhal

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen, zoals die geldt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, zijn opgesteld.

1.15 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.16 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingskarakteristiek

De in verschillende tijdsfasen ontstane kenmerkende stedenbouwkundige opbouw en architectonische kenmerken van een gebied.

1.18 bebouwingspercentage

Een in de regels of verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden.

1.19 bedrijf

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

1.20 bedrijfsvaartuig

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, niet zijnde een zee- of binnenschip, hoofdzakelijk gebruikt of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor de uitoefening van sociaal-culturele activiteiten.

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimten, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieve ruimten en dergelijke.

1.22 beschermd stads- of dorpsgezicht

Een aangewezen gebied als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

1.23 bestaande bebouwing of gebruik

Bebouwing of gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.24 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.25 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.26 bijgebouw

Een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.27 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.28 bijzondere bouwlaag

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.31 bouwlaag

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

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.34 brutovloeroppervlakte (bvo)

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

1.35 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.36 culturele voorzieningen

Musea, (muziek)theaters, expositieruimten en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.37 cultuurhistorische waarde

De fysieke overblijfselen van de historie, zowel bovengronds(gebouwde monumenten) als ondergronds (archeologie) als het cultuurlandschap met zijn historische landschapselementen als verbinding daartussen.

1.38 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 deze zaken kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.39 dienstverlening

Het verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Onder te verdelen in:

1. consumentverzorgende dienstverlening;
2. zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening.

1.40 eerste bouwlaag / plint

De eerste volledige bouwlaag op of boven peil.

1.41 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.42 gebouw

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

1.43 geldwisselkantoor

Een voor publiek toegankelijke ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het wisselen van geld.

1.44 geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.45 geluidbelasting vanwege wegverkeer

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.46 geluidsgevoelige functie

Bewoning of een andere geluidsgevoelige functie (of de gebouwen en terreinen die daartoe dienen) zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.47 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.48 growshop

Een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis worden verkocht.

1.49 headshop

Een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs.

1.50 hoofdgebouw

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

1.51 horeca 1

Fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemakvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants.

1.52 horeca 2

Horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten.

1.53 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: cafés en eetcafés.

1.54 horeca 4

Horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons.

1.55 horeca 5

Hotels.

1.56 internetcafé

Een gelegenheid waar de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig de gelegenheid bieden tot internetten (het raadplegen van websites, e-mailen en dergelijke).

1.57 kantoor

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen congres- en vergaderaccommodatie.

1.58 langzaamverkeersroute

Verkeersverbinding, die uitsluitend bedoeld is voor fietsers en voetgangers en vergelijkbare verkeersdeelnemers.

1.59 ligplaats

Een met een schip in het water aan de walkant ingenomen plaats die daartoe als zodanig is aangewezen.

1.60 logies

Het bedrijfsmatig aanbieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan natuurlijke personen voor bepaalde tijd, anders dan in een woning.

Nb: Onder logies valt niet kamerverhuur, het begrip kamerverhuur valt onder wonen.

1.61 maaiveld

De hoogte van het afgewerkte bouwterrein.

1.62 maatschappelijke dienstverlening

Het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen.

1.63 mengformule

In een detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

1. de openingstijden van het eet- en /of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
2. de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m². (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
3. het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
4. het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
5. het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
6. het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
7. het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft.

1.64 monument

Aangewezen onroerend goed als bedoeld in artikel 3 van de Monumentenwet 1988.

1.65 nieuwe bebouwing

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

1.66 nutsvoorziening

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, gemalen, telefooncellen en zendmasten, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

1.67 ontspanning en vermaak

Voorzieningen gericht op spel, vermaak en ontspanning, zoals een indoor kartbaan, laser-queste, indoor-minigolf, bowlingbaan, creativiteitscentrum, dansschool, sauna/ wellness, speeltuin en daarmee te vergelijken voorzieningen. Met inbegrip van additionele horeca en kantoren ten dienste van deze voorzieningen.

1.68 overbouwing / onderdoorgang

Een op de verbeelding aangegeven gebied waar, binnen de bestemming, een doorgang mogelijk moet zijn waarboven bebouwing mag worden opgericht.

1.69 overig bouwwerk

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

1.70 peil

Onder het peil wordt verstaan:

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

1.71 planregels

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan 'Oosterdokseiland Noord'.

1.72 pleziervaartuig

Een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie.

1.73 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis

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

1.74 prostitutie

Het aanbieden of verrichten van seksuele diensten tegen een materiële vergoeding.

1.75 prostitutiebedrijf

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

1.76 scheidslijn bebouwingswaarden

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

1.77 schip

Elk vaartuig dat feitelijk wordt gebruikt of geschikt is om te worden gebruikt als middel tot verplaatsing te water. Onder schip wordt mede verstaan drijvende werktuigen, zoals kranen, baggermolens, pontons of materieel van soortgelijke aard.

1.78 seedshop

Een detailhandelsvestiging waar zaden van planten met een psychoactieve werking worden verkocht.

1.79 seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin tegen betaling handelingen en/of voorstellingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden mede begrepen een seksbioscoop, -theater, -automatenhal en -winkel en naar de aard daarmee te vergelijken inrichtingen.

1.80 short stay

Het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden of voor maximaal vier personen indien deze personen deel uitmaken van meerdere huishoudens, voor een aaneensluitende periode van tenminste één week en maximaal zes maanden.

1.81 smartshop

Een winkel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door detailhandel in psychotrope stoffen.

1.82 spoorwegvoorzieningen

Dienstgebouwen, stations, rails, perrons, overkappingen, fietsenstallingen, viaducten en onderdoorgangen, taluds, geluidsschermen, (keer-)muren, transformatorgebouwen, stationsvoorzieningen en vergelijkbare gebouwen en bouwwerken behoeve van railvervoer.

1.83 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De als bijlage opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.84 telefooninrichting / belhuis

Een voor publiek toegankelijk ruimte waarin de hoofdactiviteit wordt gevormd door het gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden en ontvangen van faxen.

1.85 tramvoorzieningen

Dienstgebouwen alsmedeabri's, tramrails, bovenleidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer.

1.86 transport

Het bedrijfsmatig vervoeren van goederen en/of personen.

1.87 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee hij in functioneel opzicht verbonden is, en dat door de vorm als een afzonderlijke en duidelijk ondergeschikte aanvulling op dat hoofdgebouw onderscheiden kan worden en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.88 verbeelding

De verbeelding (voorheen: plankaart) van het bestemmingsplan.

1.89 verkeersvoorzieningen

Voorzieningen die een ondersteunende functie hebben op en langs een weg of verblijfsgebied, en die tot doel hebben de verkeersveiligheid te verbeteren, de doorstroming te bevorderen en de verkeerssituatie te verduidelijken. Hieronder moeten in elk geval worden begrepen: rotondes, voet- en fietspaden, bermen, bruggen, viaducten, geluidschermen, bushaltes, parkeervoorzieningen, verkeerslichten, lantaarnpalen en fietsenstallingen.

1.90 voorgevelrooilijn

Een lijn die evenwijdig aan de as van de weg, langs een wegzijde met een regelmatig ligging van de voorgevel van de bestaande bebouwing is gelegen, die zoveel mogelijk aansluit aan de voorgevels van de bestaande bebouwing en zoveel mogelijk overeenkomstig de richting van de weg loopt.

1.91 waterpeil

Het N.A.P. of het ter plaatse aan te houden waterpeil.

1.92 weg

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen of trambanen zijnde, waaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen.

1.93 wet

Wet ruimtelijke ordening.

1.94 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

1.95 zakelijke dienstverlening

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 de brutovloeroppervlakte van een gebouw

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

2.7 de bouwhoogte van een antenne-installatie

Tussen de voet van de antennedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antennedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antennedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antennedrager.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. kantoren;
- c. bedrijven, die vallen in categorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- d. detailhandel;
- e. horeca 1;
- f. horeca 3;
- g. horeca 4;
- h. culturele voorzieningen;
- i. consumentverzorgende dienstverlening;
- j. maatschappelijke dienstverlening;
- k. zakelijke dienstverlening;
- l. verkeer ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding (v);
- m. gebouwde parkeervoorzieningen met de daarbij behorende in- en uitritten

met de daarbij behorende:

- n. groenvoorzieningen;
- o. tuinen en erven;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. bergingen en andere nevenruimten.

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- b. maximale bouwhoogte gebouwen: zoals op de verbeelding is aangeduid;
- c. maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- d. minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag: 3,5 meter, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd wordt;
- e. minimale bouwhoogte: 9 meter, met uitzondering van aan- en uitbouwen.
- f. de bouw- en goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouw- en goothoogte;
- g. ondergeschikte delen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan onder f, die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend, mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot;
- h. lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd;
- i. 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;
- j. gebouwen die geheel of gedeeltelijk kunnen worden gebruikt ten behoeve van geluidgevoelige functies dienen te beschikken over een stille zijde en ter plaatse van een geluidgevoelige functie, te zijn voorzien van een dove gevel dan wel van een geluidwerend vlies voorzover de gevel is gelegen

- aan de oost-, zuid- of westzijde;
- k. gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend ondergronds worden gerealiseerd;
- l. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de functieaanduiding (v) is bebouwing toegestaan vanaf een bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanaf maaiveld.

3.3 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.

3.3.1 maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2 panden

Het bevoegd gezag is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2 in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

- a. tot ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte aan de straatzijde ten behoeve van het ophogen van lagere bouwdelen en/of het bebouwen van onbebouwde gronden binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. tot aan de bouwhoogte van de oorspronkelijke kap indien de oorspronkelijke kap wordt hersteld.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de functies genoemd in lid 3.1 sub c tot en met k zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag/plint toegestaan;
- b. het aantal vestigingen voor horeca I, III en IV gezamenlijk mag niet meer dan 3 bedragen;
- c. de brutovloeroppervlakte voor de functie horeca 1, 3 en 4 mag niet meer dan 250 m² per vestiging bedragen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 sub d ten behoeve van het vergroten van het brutovloeroppervlak voor de functie horeca 1, 3 en 4 tot maximaal 500 m² per vestiging.

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 daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

3.6.1 *Orden*

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

3.6.2 *Toegelaten functies*

Het bevoegd gezag 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 Verkeer - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten en wegen;
- b. tramvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. bedrijven, die vallen in categorie 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca 1;
- f. horeca 3;
- g. horeca 4;
- h. culturele voorzieningen;
- i. ontspanning en vermaak;
- j. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- k. reclame- en kunstobjecten;
- l. gasdrukmeet- en regelstation ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (nv)

met de daarbij behorende

- m. taluds;
- n. bermen;
- o. verkeersvoorzieningen
- p. groenvoorzieningen;
- q. water;
- r. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. maximale bouwhoogte wegbewijzingsinstallaties: 15 meter
- b. maximale bouwhoogte lichtmasten: 12 meter;
- c. maximale bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 6 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4 van deze regels wordt de maximum bouwhoogte van bouwwerken die op het wegdek worden gerealiseerd, gemeten vanaf het wegdek;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid 4.1 aanhef is onder de verhoogd gelegen straten en wegen bebouwing toegestaan ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (gd) met een maximale bouwhoogte van 5,50 meter +NAP.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de functies genoemd in lid 4.1 sub d tot en met i zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (gd) toegestaan;
- b. de brutovloeroppervlakte voor de functie horeca 1, 3 en 4 niet meer dan 250 m² per vestiging mag bedragen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.3 sub b ten behoeve van het vergroten van het brutovloeroppervlak voor de functie horeca 1, 3 en 4 tot maximaal 500 m² per vestiging.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag 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 4.1 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 5 Verkeer - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorweginfrastructuur;
- b. kunstwerken, zoals viaducten, tunnels, bruggen;
- c. gasdrukmeet- en regelstation ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (nv)

met de daarbij behorende

- a. taluds;
- b. bermen;
- c. verkeersvoorzieningen
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte;
- b. maximale bouwhoogte portalen ten behoeve van bovenleidingen: 9 meter;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2 aanhef is ter plaatse van de bouwaanduiding (ond) bebouwing toegestaan ten behoeve van de bestemming 'Gemengd' vanaf een bouwhoogte van 8 meter, gemeten vanaf maaiveld, met een maximale bouwhoogte van 24 meter.

5.3 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 daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

5.3.1 Orden

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende bouwwerk onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. vaarwater;
- c. voorzieningen ten behoeve van het scheepvaartverkeer;
- d. ligplaatsen voor riviercruiseschepen ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp);
- e. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

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 volgende bepalingen:

- a. het bouwen van steigers is in het IJ niet toegestaan;
- b. het bepaalde in sublid a geldt niet voor steigers binnen het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp).

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden geldt de volgende gebruiksregel:

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt het gebruiken, laten gebruiken en/of in gebruik geven van gronden ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding (lp) ten behoeve van permanente ligplaatsen en/of het permanent afmeren/aanleggen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en behoud van archeologische waarden.

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

7.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in lid 7.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen;
- b. het bepaalde in lid 7.2 sub a is niet van toepassing op een bodemverstoring indien de bodemverstoring betrekking heeft op:
 1. een kleinere oppervlakte dan 10.000 m² in de oorspronkelijke waterbodem of in het oorspronkelijke maaiveld op een diepte minder dan 5 meter ÷ NAP;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen gesteld worden ten aanzien van de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden aangewezen voor Waarde - Archeologie, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 aanwezig zijn, ter bescherming van de in lid 7.1 genoemde archeologische waarden.

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

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 7.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een oppervlakte groter dan 10.000 m² in de oorspronkelijke

waterbodem en dieper dan 5 meter ÷ NAP in het oorspronkelijke maaiveld, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

2. het aanbrengen van drainage;
 3. het aanleggen en verbreden van wateren;
 4. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
 5. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
-
- b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
 - c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 7.1 niet onevenredig schaden.
 - d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - e. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan die door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
 - f. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
 1. die betrekking heeft op ingrepen in de waterbodem met een kleinere oppervlakte dan 10.000 m²;
 2. die het normale onderhoud betreft;
 3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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.

Artikel 8 Waarde - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

- a. De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn op de verbeelding weergegeven met de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - orde 1, 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3'.
- b. 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.

8.2 Bouwregels

- a. Voor de bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' geldt dat bij het herstel dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak. Wanneer de bouwkundige staat van de bouwwerken zo slecht is dat deze niet meer te handhaven zijn, is herbouw met behoud van de oorspronkelijke karakteristiek het uitgangspunt. Originele onderdelen dienen daarbij zoveel mogelijk te worden gehandhaafd/hersteld. Veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering zijn toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het bouwwerk niet verstoren.
- b. Voor de bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' geldt dat op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van bouwwerken met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is bij het herstel een restauratieve aanpak uitgangspunt. Veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering zijn toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het bouwwerk niet verstoren.

8.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Het bevoegd gezag neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

- a. bouwwerken op de verbeelding aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1' zijn de rijks- en gemeentelijke monumenten. Voor deze bouwwerken geldt dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en - waar het gemeentelijke monumenten betreft - de Erfgoedverordening Stadsdeel Centrum in acht genomen moeten worden;
- b. bouwwerken op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' zijn bouwwerken van vóór 1940 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Uitgangspunt is behoud.
- c. bouwwerken op de verbeelding aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft passen in het stadsbeeld, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de Orde 3 bouwwerken is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van bouwwerken met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Blijkt dat niet het geval dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

- d. bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a, b en c, mogen worden vervangen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

Op en onder in het bestemmingsplan begrepen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden c.q. af te wijken van ten behoeve van stoepen, stoeptreden, trappen, bordessen, toegang tot souterrain, funderingen, plinten, kozijnen, hekwerken bij bruggen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, hijsinrichtingen, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 meter;
- b. trappenhuizen, technische installaties, dakterrassen, opwekking van duurzame energie c.q. voorzieningen ten behoeve van duurzame energie niet zijnde windturbines, hekwerken en vergelijkbare bouwwerken, mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter en deze worden gebouwd op tenminste 1 meter afstand van de gevellijn.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

- a. Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.
- b. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval begrepen een telefoneerinrichting of belhuis, automatenhal, prostitutiebedrijf, seksinrichting, geldwisselkantoor, grow-, seeds- en smartshop, de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

- a. Toepassing van een bevoegdheid 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.
- b. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het bevoegd gezag bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit plan, voor:
 1. Gebouwen ten behoeve van de openbare dienst en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, keermuren, straatmeubilair, gedenktekens, plastieken, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van ondergrondse afvalopslag, stalling ten behoeve van scootmobiel, geluidwerende voorzieningen, duikers en andere waterstaatkundige werken alsmede ten behoeve van voorzieningen voor warmte- en koudeopslag zijn toegestaan. Voor voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag geldt dat het bevoegd gezag advies van de waterbeheerder inwint.
 2. Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk en/of technisch betere c.q. verantwoorde plaatsing van bouwwerken, laad- en losplaatsen, tijdelijke halteplaats voor (touringcar)bussen ten behoeve van ophalen/afzetten toegestaan, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het (bouw)terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 3 meter bedraagt.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen, met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het gestelde onder a 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.

14.2 Overgangsrecht 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 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.
- d. Het gestelde onder a 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Oosterdokseiland Noord.

De volledige naam is de aanhaaltitel.

