



## Bestemmingsplan De Pijp 2018 1e Herz

Vastgesteld

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.K1902BPSTD-VG01

Datum print 16 Augustus 2019

Planstatus vastgesteld

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingregels</b>	<b>7</b>
Artikel 2	Gemengd - 1	7
Artikel 3	Gemengd - 2	8
Artikel 4	Groen	9
Artikel 5	Horeca	10
Artikel 6	Maatschappelijk	11
Artikel 7	Tuin	12
Artikel 8	Wonen	14
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	15
Artikel 10	Waarde - Archeologie 3	17
Artikel 11	Waarde - Cultuurhistorie 1	19
Artikel 12	Waarde - Cultuurhistorie 2	21
Artikel 13	Waarde - Landschap	23
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	24
Artikel 15	Slotregel	25



# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

Voor zover planregels hieronder niet zijn gewijzigd blijven alle planregels, die in het bestemmingsplan De Pijp 2018 zijn vastgesteld, van kracht.

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

#### **1.1            bestaande bouw- en goothoogte**

de bouw- en goothoogte zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening, dan wel zoals die mogen worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagd of verleende vergunning.

#### **1.2            plan:**

Het bestemmingsplan De Pijp 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1603BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.3            herziening**

het bestemmingsplan De Pijp 2018 1e herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1902BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

Alle begrippen van het bestemmingsplan De Pijp 2018 blijven gelden.

## **Hoofdstuk 2          Bestemmingregels**

### **Artikel 2          Gemengd - 1**

Aan artikel 5, lid 5.2.2 wordt toegevoegd:

e. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

Artikel 5, lid 5.3.2, onder g, wordt gewijzigd:

g. ter plaatse waar ten tijde van de inwerkingtreding van het plan ambachtelijke bedrijven aanwezig waren zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan;

De planregels voor de bestemming 'Gemengd - 1' uit het plan blijven voor het overige ongewijzigd van kracht.

### **Artikel 3      Gemengd - 2**

Aan artikel 6, lid 6.2.2 wordt toegevoegd:

d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

Artikel 6, lid 6.3.2, onder h, wordt gewijzigd:

h. ter plaatse waar ten tijde van de inwerkingtreding van het plan ambachtelijke bedrijven aanwezig waren zijn uitsluitend ambachtelijke bedrijven toegestaan;

De planregels voor de bestemming 'Gemengd - 2' uit het plan blijven voor het overige ongewijzigd van kracht.



#### **Artikel 4      Groen**

De planregels voor de bestemming 'Groen' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.

## **Artikel 5      Horeca**

Aan artikel 9, lid 9.2.2 wordt toegevoegd:

d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

De planregels voor de bestemming 'Horeca' uit het plan blijven voor het overige ongewijzigd van kracht.

## **Artikel 6      Maatschappelijk**

Aan artikel 11, lid 11.2.2 wordt toegevoegd:

d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

De planregels voor de bestemming 'Maatschappelijk' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.

## **Artikel 7 Tuin**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. buitenruimte ten behoeve van kinderopvangvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderopvang';
- d. schoolpleinen;
- e. groenvoorzieningen.
- f. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein'.
- g. terras ten behoeve van horeca en hotel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Bestaande bebouwing*

- a. Op de in 7.1 genoemde gronden zijn uitsluitend de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- b. Bestaande bijbehorende bouwwerken als bedoeld onder a mogen gesloopt en opnieuw opgericht worden, mits deze maximaal dezelfde omvang en locatie hebben als het gesloopte bijbehorende bouwwerk.
- c. Uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### *7.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

- a. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het hoofdgebouw is op grond van dit bestemmingsplan toegestaan, mits het bijbehorende bouwwerk voldoet aan de volgende eisen:
  1. Het bijbehorende bouwwerk mag niet hoger zijn dan:
    - 5 m
    - 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    - het hoofdgebouw
  2. het bouwen van het bijbehorende bouwwerk op grond van dit artikel mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het perceel binnen deze bestemming.
  3. het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;
  4. het waterbergend vermogen van het bouwwerk bedraagt minstens 60 millimeter per uur;
- b. op de gronden als bedoeld in 7.1 onder c mag op het perceel binnen deze bestemming maximaal 15 % worden bebouwd ten behoeve van fietsenstallingen en bergingen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter.

#### *7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte voor gebouwde terrassen ten behoeve van woningen in de eerste bouwlaag, geldt:
  1. maximum bouwhoogte: het gebouwde terras is niet hoger dan de hoogte van het maaiveld aan de straatzijde en dient ter overbrugging van het hoogteverschil tussen de eerste bouwlaag en de tuin;
  2. maximum bouwhoogte hekwerken ten behoeve van het gebouwde terras: 1,1 meter ten opzichte van bovenzijde terras;

- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 2 meter.

### **7.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 7.2 op percelen met meer dan 50 % bebouwing als bedoeld in 7.2.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor bijbehorende bouwwerken onder de voorwaarde dat:

- a. het deel van het bebouwd oppervlak dat groter is dan 50 % van het oppervlak van het perceel met minimaal 50 % afneemt;
- b. het bijbehorend bouwwerk wordt uitgevoerd met een groen dak;
- c. het bijbehorend bouwwerk een waterbergend vermogen heeft van minstens 60 millimeter per uur;
- d. met de toepassing van deze afwijking het bepaalde in 7.2.1 niet meer geldt.

### **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. aan- en uitbouwen gebruikt worden ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen ondergeschikt aan de functie in het hoofdgebouw worden gebruikt, dan wel ten behoeve van de bestemming.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *7.5.1 Maatschappelijke dienstverlening*

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het in artikel 7.1 onder b genoemde gebruik een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het gebruik van onbebouwde gronden voor kinderopvang onder voorwaarden dat:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen)tuin.

## **Artikel 8      Wonen**

De planregels voor de bestemming 'Wonen' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.

Aan artikel 16, lid 16.2.2 wordt toegevoegd:

d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 2**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **9.2 Bouwregels**

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 9.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bepaalde in 9.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

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

#### *9.4.1 Vergunningplicht*

Op en onder de in 9.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> of een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracé's;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

#### 9.4.2 *Nadere eisen*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 9.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 9.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 9.1 niet onevenredig schaden.

#### 9.4.3 *Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 9.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

### **9.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.



## **Artikel 10 Waarde - Archeologie 3**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### **10.2 Bouwregels**

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voor zover met betrekking tot de in 10.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning 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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het college van burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bepaalde in 10.2 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

- a. betrekking heeft op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

### **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *10.4.1 Vergunningplicht*

Op en onder de in 10.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> of een grotere diepte dan 2 meter onder maaiveld;
- b. indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen, geheel of gedeeltelijk dempen en/of verbreden van wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in nieuwe, nog niet bestaande tracé's;

- g. het verrichten van heiwerkzaamheden of op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- h. het planten van bomen die dieper wortelen dan 2 meter.

#### *10.4.2 Nadere eisen*

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder 10.4.1 dient een archeologisch rapport te overleggen;
- b. De onder 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 10.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden;
- c. De onder 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in 10.1 niet onevenredig schaden.

#### *10.4.3 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 10.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. indien de werken en werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een kleiner oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> of diepte minder dan 2 meter onder maaiveld;
- b. het normale onderhoud betreft;
- c. die het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen in bestaande tracés betreffen;
- d. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- e. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig of meer aanwezig zijn.

### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

- a. door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. door aan een of meerdere bestemmingsvlakken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toe te kennen indien uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie 1**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **11.2 Bouwregels**

Op en onder de in 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
  3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
  4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
  5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
  6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
  8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie.;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 11.2 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
  1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
  2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel moet ten minste 2 meter zijn;
  3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, dient de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij al aanwezige daklagen;
  4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, mag de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd

- kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  6. door het bouwen van de daklaag mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
  7. over de daklaag dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
  2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
  3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
  5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

#### **11.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### *11.4.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk één of meer gebouwen of delen van gebouwen te slopen.

##### *11.4.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht*

Het bepaalde in 11.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis, indien door het College van burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld, dat daarvoor geen sloopvergunning is vereist;
- c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
- d. ter voldoening van een aanschrijving of een besluit van het college van burgemeester en wethouders.

##### *11.4.3 Weigeringsgronden*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd, indien er geen omgevingsvergunning is verleend voor de ter plaatse geprojecteerde bouwactiviteiten.

#### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1' aan gronden toe te kennen dan wel te verwijderen.

## **Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie 2**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

### **12.2 Bouwregels**

Op en onder de in 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdvorm van bouwwerken, bepaald door het kapprofiel, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en zoals die is gebouwd, dan wel mag worden gerealiseerd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning dient gehandhaafd te worden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag een dakuitbouw gerealiseerd worden mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
  3. de dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
  4. indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in de maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
  5. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 4 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
  6. indien de dakuitbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  7. door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
  8. over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Monumenten en Archeologie;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ondergeschikte overschrijdingen van het kapprofiel ten behoeve van ornamenten, dakkapellen en daklijsten toegestaan,

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in 12.2 een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het wijzigen van het kapprofiel in die zin dat:

- a. een daklaag wordt toegestaan, op voorwaarde dat:
  1. de hoogte van de daklaag de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw niet overschrijdt, of indien sprake is van een kap, de hoogte van de daklaag minimaal 0,3 meter lager is dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
  2. de afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
  3. indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aansluit bij al aanwezige daklagen;
  4. indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd kunnen worden,

- geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;
5. indien de daklaag zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  6. door het bouwen van de daklaag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toeneemt;
  7. over de daklaag geadviseerd is door Monumenten en Archeologie;
- b. een dakopbouw wordt toegestaan op voorwaarde dat:
1. de op de verbeelding toegestane maximale bouwhoogte niet wordt overschreden;
  2. de afstand tussen de dakopbouw en de dakrand van de achtergevel ten minste 2 meter is;
  3. indien de dakopbouw zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde;
  4. de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt om het dakterras te ontsluiten;
  5. er geadviseerd is door Monumenten en Archeologie.

#### **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, overeenkomstig artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2' aan gronden toe te kennen dan wel te verwijderen.

## **Artikel 13 Waarde - Landschap**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde – Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor uitsluitend instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde.
- b. De dubbelbestemming Waarde - Landschap is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **13.2 Bouwregels**

Op en onder de in artikel 13.1 genoemde gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, anders dan de gebouwen die op grond van artikel 7.2.1 onder b en artikel 7.3 zijn toegestaan. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

### **13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *13.3.1 Vergunningplicht*

Op en onder de in 13.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning nieuwe verharding aan te brengen.

#### *13.3.2 Uitzondering op vergunningplicht*

Het bepaalde in 13.3.1 is niet van toepassing op het aanbrengen van verharding, indien:

- a. dit reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. aangetoond wordt dat het waterbergend vermogen van de tuin minstens 60 millimeter per uur bedraagt;
- c. de gronden binnen deze bestemming niet voor meer dan 50% wordt verhard, waarbij de oppervlakte van bebouwde gronden als verharding wordt meeberekend.

## **Hoofdstuk 3      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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het college kan eenmalig in afwijking van onderdeel a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Onderdeel 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.



## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Pijp 2018 1e herz

