

Plan: Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0363.A1202BPSTD-VG01

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijfserf

Artikel 4 Centrum - 2

Artikel 5 Gemengd - 1

Artikel 6 Gemengd - 1.1

Artikel 7 Gemengd - 1.3

Artikel 8 Gemengd - 1.4

Artikel 9 Gemengd - 2

Artikel 10 Gemengd - 2.3

Artikel 11 Gemengd - 3

Artikel 12 Gemengd - 4

Artikel 13 Groen

Artikel 14 Maatschappelijk

Artikel 15 Tuin - 1

Artikel 16 Tuin - 2

Artikel 17 Tuin - 3

Artikel 18 Verkeer

Artikel 19 Water

Artikel 20 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2

Artikel 21 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 9

Artikel 22 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Artikel 23 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Antidubbeltelregel

Artikel 25 Algemene bouwregels

Artikel 26 Algemene gebiedsaanduiding wetgevingszone - ontheffingsgebied

Artikel 27 Algemene gebiedsaanduiding geluidzone industrie

Artikel 28 Algemene regels bij omgevingsvergunning afwijken

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

Artikel 30 Procedureregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

Artikel 32 Slotregel

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 4 Nota van wijzigingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.2 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;

1.3 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;

1.4 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;

1.5 archeologisch rapport:

een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 automatenhal:

iedere besloten ruimte waarin meer dan drie speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.10 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op het gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1202BPSTD

de bijbehorende regels (en bijlagen);

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen;

1.15 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.16 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;

1.17 bouwhoogte:

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

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 consumentverzorgende dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

1.23 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 darkroom

een donkere ontmoetingsruimte die onderdeel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden;

1.25 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 worden begrepen;

1.26 dove gevel:

een scheidingsconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A);

1.27 galerie:

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken;

1.28 gebouw:

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

1.29 gebouwd terras:

een zelfstandig gebouw, dat uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van de aangrenzende horecavestiging;

1.30 geldwisselkantoor:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;

1.31 geluidzone industrie:

zone rond een industrieterrein als bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder;

1.32 gevelverkoop:

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

1.33 goot:

de ligging van de goot wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak;

1.34 growshop

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

1.35 headshop

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs;

1.36 horeca 1:

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding 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.

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 horeca 5:

hotels;

1.41 horeca 6:

de uitoefening van horeca-activiteiten in een gebouw dat primair voor culturele of museale activiteiten wordt gebruikt (culturele horeca);

1.42 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkelijke hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefooninrichtingen;

1.43 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor congres- en vergaderruimte;

1.44 kelder:

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

1.45 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.

1.46 netto verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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;
- c. indien op het water wordt gebouwd: het waterpeil.

1.50 perceel:

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

1.51 plan:

het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum;

1.52 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.53 prostitutiebedrijf:

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven;

1.54 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;

1.55 seedshop

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

1.56 seksinrichting:

een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op handelingen en/of vertoningen van seksuele en/of seksgerelateerde aard dan wel op detailhandel in seksartikelen. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen een darkroom, dat wil zeggen een donkere ontmoetingsruimte die onderdeel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden;

1.57 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.

1.58 smartshop:

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

1.59 souterrain:

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

1.60 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;

1.61 tuinhuis:

een niet aan het hoofdgebouw verbonden gebouw, bestaande uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, gesitueerd op een keurtuin (specifiek op de verbeelding aangeduid) en met een sierfunctie. Tuinhuizen zijn onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur en zijn bedoeld om kortstondig te verpozen en om aan tuingebruik gerelateerde zaken in op te slaan.

1.62 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.

1.63 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 bouwblok 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 ongeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen

bouwonderdelen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 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;

2.5 de hoogte van een kap:

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

2.6 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;

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijfserf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijfserf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. erven behorende bij aanliggende bedrijven;
- b. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

Op de tot bedrijfserf bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Bedrijfserf' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

3.3.1 Geen gebruik als aan- en afvoerwegen en horecadoeleinden

Gebruik als aan- en afvoerwegen voor motorvoertuigen en voor horecadoeleinden is niet toegestaan.

3.4 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.

3.4.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijfserf' wijzigen, teneinde ondergrondse parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

Artikel 4 Centrum - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.2 en 4.5.10;
- b. kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.7;
- c. kantoren met baliefunctie, met inachtneming van het bepaalde in 4.5.6;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca met uitzondering van automatenhallen en kinderdagopvang, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.8;
- e. galeries;
- f. -detailhandel met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 4.5.1, en
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 4.5.1;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.5;
- h. horeca 1 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- i. horeca 2 in de eerste bouwlaag, de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) en de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 2 toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag';
- j. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- k. horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- l. horeca 5 in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- m. horeca 5 in de tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag';
- n. horeca 5 in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de tweede t/m vijfde bouwlaag';
- o. horeca 5 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag';
- p. minisupermarkt in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag';
- q. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag';
- r. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.4;
- s. in pandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- t. nutsvoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- u. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.9;
- v. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

4.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

4.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

4.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

4.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

4.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum-2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 4.2.8.

4.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

4.2.7 Geen bouwvolume ondergronds

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

4.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

4.2.9 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.

4.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

4.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

4.2.12 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.

4.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

4.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 4.2 en 4.4 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.

4.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning af wijken van de volgende bouwregels.

4.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 4.2.5 onder b en c en 4.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

4.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b.

4.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

4.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b en artikel 4.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

4.4.5 Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 4.2.3

- 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.

4.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 4.2.7 en voor zover van toepassing het bepaalde in de artikelen 4.2.5 onder b en 4.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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;

4.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, artikel 4.2.4 onder b en artikel 4.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Centrum - 2' 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.

4.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 4.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

4.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 4.2.11 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 4.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

4.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 4.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

4.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

4.5.2 Wonen

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn woningen in de eerste bouwlaag van bebouwing niet toegestaan;
- b. Voor zover woningen in de eerste bouwlaag van bebouwing voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.

4.5.3 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

4.5.4 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan;
- c. In afwijking van het bepaalde in 4.1 zijn bedrijven in de eerste bouwlaag van bebouwing niet toegestaan;
- d. Voor zover een bedrijf in de eerste bouwlaag van bebouwing voorkomt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag deze worden gehandhaafd.

4.5.5 Kinder(dag)opvang

- a. Kinderopvang is niet toegestaan in de eerste bouwlaag;
- b. Voor zover kinderopvang in de eerste bouwlaag van bebouwing voorkomt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag deze worden gehandhaafd;
- c. Op de verdieping is per bouwblok één kinderdagopvang toegestaan, met dien verstande dat daar geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

4.5.6 Kantoren met baliefunctie

Kantoren met baliefunctie zijn uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan;

4.5.7 Kantoren

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn kantoren in de eerste bouwlaag van bebouwing niet toegestaan;
- b. Voor zover kantoren in de eerste bouwlaag van bebouwing voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.

4.5.8 Voorzieningen

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen;
- b. In afwijking van het bepaalde in 4.1 zijn voorzieningen in de eerste bouwlaag van bebouwing niet toegestaan;
- c. Voor zover voorzieningen in de eerste bouwlaag van bebouwing voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd.

4.5.9 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

4.5.10 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

4.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

4.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 4.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

4.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 4.5.4 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 4.5.4 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

4.6.3 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 4.5.8 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

4.7 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.

4.7.1 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 2' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

4.7.2 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

4.7.3 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 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 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.15 en 5.5.6;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.4;
- e. galeries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 5.5.1;
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 5.5.1;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.3;
- h. horeca 3 in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- i. horeca 5 in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- j. prostitutiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'prostitutie';
- k. headshop in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag';

- l. minisupermarkt in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag';
- m. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.2;
- n. inpandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- o. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.5;
- r. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

5.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

5.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

5.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

5.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

5.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;

- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd-1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 5.2.8.

5.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

5.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

5.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 - 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 - 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 - 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

5.2.9 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.

5.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

5.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

5.2.12 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.

5.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

5.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

5.2.15 Dove gevel

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het spoor van 68 dB(A) voor nieuwe woonbebouwing wordt aan de Haarlemmer Houttuinen 305-307 en Grote Bickersstraat 2-6 vanaf de bouwhoogte van 6 m overschreden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van 63 dB(A) voor nieuwe woonbebouwing wordt aan het Haarlemmerplein 29 en 31 en Korte Marnixstraat tussen het Haarlemmerplein en de Korte Marnixkade overschreden.

De omzetting van niet-geluidgevoelige functies naar woningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij de bebouwing is voorzien van een dove gevel. Woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd, dienen over minimaal één geluidsluwe zijde te beschikken.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 5.2 en 5.4 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.

5.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

5.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 5.2.5 onder b en c en 5.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

5.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b.

5.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 5.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

5.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b en artikel 5.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

5.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 5.2.3

- 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.

5.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 5.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 5.2.5 onder b en 5.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

5.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b, artikel 5.2.4 onder b en artikel 5.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1' 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.

5.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 5.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

5.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 5.2.11 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 5.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

5.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 5.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

5.4.11 Samenvoegen van gebouwen

het bepaalde in artikel 5.2.13 ten behoeve van het samenvoegen van gebouwen met dien verstande dat het bij omgevingsvergunning afwijken uitsluitend is toegestaan voor de gebouwen aan de westzijde van de Planciusstraat, tussen de Eerste Breeuwersstraat en de Houtmanstraat, onder de voorwaarde dat:

- c. gebouwen alleen twee aan twee mogen worden samengevoegd;
- d. samenvoeging alleen is toegestaan voor woningen;
- e. de bestaande entrees per gebouw worden gehandhaafd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

5.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening wel toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening wel toegestaan in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan in de kelder', en in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan de eerste bouwlaag';
- d. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- e. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder d bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

5.5.2 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 - 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

5.5.3 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

5.5.4 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

5.5.5 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

5.5.6 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

5.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

5.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 5.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

5.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 5.5.2 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

- b. het bepaalde in artikel 5.5.2 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

5.6.3 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 5.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

5.7 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.

5.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

5.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

5.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

5.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 5.1 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 6 Gemengd - 1.1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1.1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in en 6.5.7;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.5;
- e. galeries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 6.5.1, en
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van artikel 6.5.1;
- g. horeca 1 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bouwlaag (kelder, souterrain) en met inachtneming van het bepaalde in 6.5.2;
- h. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.4;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.3;
- j. inpandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- k. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.6;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

6.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1.1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

6.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

6.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

6.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.

- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

6.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

6.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1.1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 6.2.8.

6.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1.1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

6.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

6.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:

1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;

4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

6.2.9 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.

6.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

6.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

6.2.12 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.

6.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

6.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 6.2 en 6.4 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.

6.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

6.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 6.2.5 onder b en c en 6.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

6.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b.

6.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 6.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

6.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b en artikel 6.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

6.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 6.2.3

- 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.

6.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 6.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 6.2.5 onder b en 6.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

6.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b, artikel 6.2.4 onder b en artikel 6.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1.1' 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.

6.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 6.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

6.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 6.2.11 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 6.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

6.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 6.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1.1' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

6.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen;
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

6.5.2 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

6.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

6.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

6.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

6.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1.1' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

6.5.7 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

6.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

6.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 6.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

6.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 6.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 6.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

6.6.3 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 6.5.5 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

6.7 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.

6.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1.1' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

6.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.1' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

6.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

6.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 6.1 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 7 Gemengd - 1.3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1.3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.5;
- e. galeries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 7.5.1, en
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefooninrichtingen en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 7.5.1;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.4;
- h. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.2;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in de artikel 7.5.3;
- j. in pandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- k. in pandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
l. nutsvoorzieningen;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.6;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

7.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1.3' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

7.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

7.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

7.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

7.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

7.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd-1.3' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 7.2.8.

7.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1.3' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

7.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

7.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:

1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

7.2.9 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.

7.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

7.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

7.2.12 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.

7.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

7.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 7.2 en 7.4 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.

7.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

7.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 7.2.5 onder b en c en 7.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

7.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a;

- b. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder b.

7.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 7.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

7.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b en artikel 7.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties 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

7.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 7.2.3

- 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.

7.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 7.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 7.2.5 onder b en 7.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

7.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b, artikel 7.2.4 onder b en artikel 7.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1.3' 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.

7.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 7.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

7.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 7.2.11 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 7.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

7.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 7.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1.3' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

7.5.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

7.5.2 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

7.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

7.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

7.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

7.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1.3' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

7.5.7 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

7.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

7.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 7.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

7.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 7.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 7.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

7.6.3 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 7.5.5, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

7.7 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.

7.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1.3' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

7.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.3' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

7.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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'

wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

7.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 7.1 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 8 Gemengd - 1.4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1.4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.7;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.5;
- e. galeries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 8.5.1, en -voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van artikel 8.5.1;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.4;
- h. horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder en souterrain), met inachtneming van het bepaalde in 8.5.2;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.3;
- j. in pandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- k. in pandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.6;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

8.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1.4' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

8.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

8.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

8.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

8.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

8.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd-1.4' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 8.2.8.

8.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1.4' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

8.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

8.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.

- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:

- 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
- 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
- 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
- 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
- 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

8.2.9 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.

8.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

8.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

8.2.12 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.

8.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

8.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 8.2 en 8.4 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.

8.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

8.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 8.2.5 onder b en c en 8.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

8.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.2 onder b.

8.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

8.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 8.2.3 onder b en artikel 8.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties 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

8.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 8.2.3

- 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.

8.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 8.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 8.2.5 onder b en 8.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

8.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 8.2.3 onder b, artikel 8.2.4 onder b en artikel 8.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1.4' 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.

8.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 8.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 8.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

8.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 8.2.11 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 8.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

8.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 8.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1.4' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

8.5.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

8.5.2 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

8.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

8.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

8.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

8.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1.4' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1' met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

8.5.7 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

8.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

8.6.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 8.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

8.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 8.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 8.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

8.6.3 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 8.5.5 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

8.7 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.

8.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1.4' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

8.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.4' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

8.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

8.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 8.1 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 9 Gemengd - 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. kantoren met baliefunctie;
- c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.5;
- d. galeries;
- e. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 9.5.1, en -voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 9.5.1;
- f. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.4;
- g. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.3;
- h. bedrijfswoningen/dienstwoningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.2.15;
- i. inpandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- j. openbare inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- k. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.6;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

9.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

9.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

9.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

9.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte;
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd. .

9.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte;
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

9.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 9.2.8.

9.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

9.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

9.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

9.2.9 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.

9.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

9.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

9.2.12 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.

9.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a is het verbod van samenvoegen niet van toepassing op de panden Raadhuisstraat 23 tot en met 55/Herengracht 164.

9.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

9.2.15 Dove gevel

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het spoor voor nieuwe woonbebouwing van 68 dB(A) wordt aan Nieuwe Teertuinen 25, spoorzijde, Ketelmakerstraat 6, spoorzijde en Droogbak 1 c en d, spoorzijde, overschreden.

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer voor nieuwe woonbebouwing van 63 dB(A) wordt op Droogbak 1a aan de zijde van Nieuwe Westerdoksstraat overschreden.

Het realiseren van bedrijfswoningen/dienstwoningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij deze zijn voorzien van een dove gevel. Deze woningen dienen over minimaal één geluidsluwe zijde te beschikken.

9.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 9.2 en 9.4 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.

9.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

9.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 9.2.5 onder b en c en 9.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

9.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 9.2.2 onder b.

9.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 9.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

9.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b, en artikel 9.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

9.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 9.2.3

- 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.

9.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 9.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 9.2.5 onder b en 9.2.5 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

9.4.7 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 9.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 9.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren

9.4.8 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 9.2.11 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 9.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

9.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 9.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

9.5.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen;
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

9.5.2 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

9.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 - 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven, behorende tot categorie I toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

9.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

9.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m² die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.

9.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

9.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

9.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 9.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

9.6.2 Staat van Inrichtingen

- a. Het bepaalde in artikel 9.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. Het bepaalde in artikel 9.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

9.6.3 Voorzieningen

Het bepaalde in artikel 9.5.5, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

9.7 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.

9.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 2' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit hydrogeologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

9.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

9.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

9.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 9.1 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.

9.7.5 Wonen

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2' wijzigen in 'Gemengd - 1', opdat wonen mogelijk wordt in een of meer panden met de bestemming 'Gemengd - 2', onder de voorwaarde dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van het resterende pand of de resterende combinatie van panden niet onder de 1000 m² komt;
- b. de samenvoeging met de panden die voor 'Gemengd - 2' bestemd blijven ongedaan wordt gemaakt;
- c. de architectonische eenheid van de combinatie niet wordt aangetast.

Artikel 10 Gemengd - 2.3

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2.3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. kantoren met baliefunctie;
- c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.5;
- d. galeries;
- e. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 10.5.1, en
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van artikel 10.5.1;
- f. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.4;
- g. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.2;
- h. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.3;
- i. bedrijfswoningen/dienstwoningen;

- j. inpandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- k. openbare inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- l. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.6;
- o. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

10.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 2.3' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

10.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

10.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

10.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

10.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

10.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;

- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2.3' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 10.2.8.

10.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2.3' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

10.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

10.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 - 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 - 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 - 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

10.2.9 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.

10.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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.

10.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

10.2.12 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.

10.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

10.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

10.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 10.2 en 10.4 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.

10.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

10.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 10.2.5 onder b en c en 10.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

10.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 10.2.2 onder b.

10.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 10.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

10.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 10.2.3 onder b, en artikel 10.2.4 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

10.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 10.2.3

- 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.

10.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 10.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 10.2.5 onder b en 10.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

10.4.7 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 10.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 10.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren

10.4.8 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 10.2.11 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 10.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

10.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 10.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd- 2.3' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

10.5.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen;
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

10.5.2 Horeca

In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

10.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 - 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven, behorende tot categorie I toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

10.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

10.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m² die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.

10.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2.3' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

10.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

10.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 10.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

10.6.2 Staat van Inrichtingen

- a. Het bepaalde in artikel 10.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. Het bepaalde in artikel 10.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

10.6.3 Voorzieningen

Het bepaalde in artikel 10.5.5, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

10.7 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.

10.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 2.3' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;

- d. uit hydrogeologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

10.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2.3' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

10.7.3 Orden

Het bevoegd gezag kan, 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

10.7.4 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 10.1 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.

10.7.5 Wonen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2.3' wijzigen, opdat wonen mogelijk wordt in een of meer panden met de bestemming 'Gemengd - 2.3' onder de voorwaarde dat:

- a. het bruto vloeroppervlak van het resterende pand of de resterende combinatie van panden niet onder de 1000 m² komt;
- b. de samenvoeging met de panden die voor 'Gemengd - 2.3' bestemd blijven ongedaan wordt gemaakt;
- c. de architectonische eenheid van de combinatie niet wordt aangetast.

Artikel 11 Gemengd - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.7;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.5;
- e. galeries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 11.5.1;
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 11.5.1;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.4;

- h. horeca 4 in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- i. parkeren in de eerste bouwlaag, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- j. ondergronds parkeren/voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - ondergronds parkeren toegestaan';
- k. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.3;
- l. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.6;
- o. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

11.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

11.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

11.2.2 Minimale bouwhoogte

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentrees aan Westerdok.

- 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

11.2.3 Maximale bouwhoogte gebouwen

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentrees aan Westerdok.

- a. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- b. Ondergeschikte delen van gebouwen met een grotere bouwhoogte dan toegestaan onder a, 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;

11.2.4 Extra bouwvolume 10%

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'percentage extra bouwvolume' is maximaal 10% extra bouwvolume toegestaan.

11.2.5 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

11.2.6 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

11.2.7 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.

11.2.8 Geen gesloten plinten

Het is 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.

11.2.9 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

11.2.10 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.

11.2.11 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

11.2.12 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentrees aan Westerdok.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

11.2.13 Geluidluwe zijde

Nieuwe woningen dienen over minimaal één geluidluwe zijde te beschikken.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 11.2 en 11.4 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.

11.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

11.4.1 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 11.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 11.2.2 onder b.

11.4.2 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 11.2.3 onder a, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties 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

11.4.3 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 11.2.5 voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

11.4.4 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 11.2.3 onder a en artikel 11.2.6 voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras moet zijn teruggelegd ten opzichte van de voorgevel en mag geen aantasting van het daklandschap opleveren.

11.4.5 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 11.2.8 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 11.2.8 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

11.4.6 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 11.2.9 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 11.2.9 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

11.4.7 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 11.2.10 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

11.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag van bebouwing toegestaan.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen.
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

11.5.2 Geen uitbreiding en nieuwvestiging van horeca

Uitbreiding en nieuwvestiging van horeca is niet toegestaan.

11.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 - 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

11.5.4 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

11.5.5 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

11.5.6 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

11.5.7 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

11.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

11.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 11.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

11.6.2 Uitbreiding en nieuwvestiging van horeca

het bepaalde in artikel 11.5.2 voor uitbreiding en nieuwvestiging van horeca 1, 3 of 4 met dien verstande dat:

- voor maximaal twee vestigingen het bruto vloeroppervlak ten hoogste 450 m² per vestiging bedraagt;
- voor overige vestigingen het bruto vloeroppervlak ten hoogste 150 m² per vestiging bedraagt.

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

11.6.3 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 11.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 11.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

11.6.4 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 11.5.5 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

11.7 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.

11.7.1 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 3' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

11.7.2 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 11.1 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 12 Gemengd - 4

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat wonen niet is toegestaan in de eerste bouwlaag aan de zijde van het Haarlemmerplein en met in achtneming van het bepaalde in de artikelen 12.2.12 en 12.5.6;
- b. kantoren zonder baliefunctie, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan in de eerste bouwlaag aan het Haarlemmerplein;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen, met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van automatenhallen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan in de eerste bouwlaag aan het Haarlemmerplein en openbare voorzieningen uitsluitend in de eerste bouwlaag zijn toegestaan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.4;
- e. galleries;
- f. -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 12.5.1;
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 12.5.1;
- g. horeca 3 en 4, met dien verstande dat ten hoogste twee vestigingen zijn toegestaan en deze vestigingen uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag aan de zijde van het Haarlemmerplein, en met inachtneming van artikel 12.5.2;
- h. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.3;
- i. bergingen en andere nevenruimten;
- j. ondergrondse parkeervoorziening met bijbehorende in- en uitritten, nooduitgangen, voetgangersentrees, liften, trappen(huizen) en ventilatieschachten;
- k. in pandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;

- l. nutsvoorzieningen;
- m. bergbezinkbassin;
- n. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.5;
- o. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

12.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 4' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

12.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

12.2.2 Minimale bouwhoogte

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentree aan het Haarlemmerplein.

De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 5 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag.

12.2.3 Maximale bouwhoogte

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentree aan het Haarlemmerplein.

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

12.2.4 Ondergronds bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan als kelders, souterrains en nutsvoorzieningen. Het aantal ondergrondse bouwlagen bedraagt maximaal 4.

12.2.5 Dakbeëindiging

- a. Gebouwen mogen plat worden afgedekt.
- b. Indien gebouwen niet plat worden afgedekt, is de maximale goothoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte.
- c. Indien gebouwen niet plat worden afgedekt, moet de bovenste bouwlaag van een gebouw vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of vanaf de voor- en achtergevel, worden gebouwd.
- d. In dat geval moet de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van een gebouw ten minste 2 meter bedragen.
- e. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

12.2.6 Gevelindeling

De gevel moet een duidelijke driedeling bevatten, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging, waarbij het accent wordt gelegd op verticale plaatsing van ramen en andere geveldoorbrekingen.

12.2.7 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.

12.2.8 Geen gesloten plinten

Het is 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 of pleinzijde worden gesitueerd.

12.2.9 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde en pleinzijde niet toegestaan.

12.2.10 Onderdoorgang

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentree aan het Haarlemmerplein.

Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 3,5 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructie.

12.2.11 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

In afwijking van het bepaalde in artikel 1.49 is peil voor alle gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' de hoogte van het terrein ter hoogte van de hoofdentree aan het Haarlemmerplein.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

12.2.12 Dove gevel

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woonbebouwing van 68 (dB) wordt aan de Haarlemmer Houttuinen tussen de Kleine Houtstraat en de Planciusstraat en Planciusstraat noordwestzijde overschreden. De omzetting van niet-geluidgevoelige functies naar woningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij de bebouwing is voorzien van een dove gevel. Woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd, dienen over minimaal één geluidsluwe zijde te beschikken.

12.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 12.2 en 12.4 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.

12.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

12.4.1 Minimale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 12.2.2;

De afwijking wordt uitsluitend verleend, indien daarmee een met het oog op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving betere aansluiting op de belendingen wordt bereikt.

12.4.2 Maximale bouwhoogte gebouwen

het bepaalde in artikel 12.2.3 voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties 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, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig 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

12.4.3 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 12.2.4 voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

12.4.4 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 12.2.3 onder b, artikel 12.2.5 onder e voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen

worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

12.4.5 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 12.2.8 ten behoeve van voorzieningen, indien dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
- b. het bepaalde in artikel 12.2.8 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

12.4.6 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 12.2.9 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 12.2.9 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

12.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 4' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

12.5.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 200 m² bedragen.
- c. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder b bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd, met dien verstande dat een entree in de plint aan de zijde van het Haarlemmerplein niet breder dan 6 meter mag zijn.

12.5.2 Horeca 3 en 4

Het bedrijfsvloeroppervlak mag per vestiging niet meer bedragen dan 200 m². Daar waar horeca 3 of 4 is gesitueerd in de eerste bouwlaag, mag de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) worden gebruikt als keuken, ruimte voor toiletten en berging (opslag) ten behoeve van de daarboven gelegen horeca, met inachtneming van het hiervoor aangegeven maximale bedrijfsvloeroppervlak.

12.5.3 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 - 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 - 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

12.5.4 Voorzieningen

Het bedrijfsvloeroppervlak van bijzondere voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 500 m² bedragen. Wanneer de entree van een voorziening aan de zijde van het Haarlemmerplein wordt gesitueerd, mag deze niet breder zijn dan 6 meter.

12.5.5 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 4' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

12.5.6 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

12.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

12.6.1 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 12.5.1 voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een vloeroppervlak tot 400 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
- c. dit past binnen de parcellering van de omliggende bebouwing en
- d. de gevelindeling geen onevenredige afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing.

12.6.2 Horeca 3 en 4

het bepaalde in artikel 12.5.2 tot 400 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. dit past binnen de parcellering van de omliggende bebouwing en
- c. de gevelindeling geen onevenredige afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing.

12.6.3 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 12.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 12.5.3 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

12.6.4 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 12.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

12.7 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.

12.7.1 Horeca 5 (hotel)

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 4' wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

12.7.2 Toegelaten functies

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 12.1 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 13 Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting;
- b. plantsoenen;
- c. parken;
- d. pleinen;
- e. straatmeubilair;
- f. speelplaatsen;
- g. kinderboerderij en daarbij behorende bouwwerken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- h. tramverkeer;
- i. bijbehorende fiets- en voetpaden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water;
- l. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen en bouwwerken

- a. Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn binnen de aanduiding 'kinderboerderij' gebouwen met maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

13.2.2 Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde.

- a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 meter.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, zijn binnen de aanduiding 'kinderboerderij' bouwwerken met maximale bouwhoogte van 4 meter toegestaan.

13.3 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

13.3.1 Voetbalkooien.

Het bepaalde in 13.2.2 tot een maximale bouwhoogte van 5 meter voor de bouw van nieuwe voetbalkooien.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Groen' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

13.4.1 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Groen' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

13.5 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.

13.5.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Groen' wijzigen, teneinde ondergrondse parkeervoorzieningen met daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- d. de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten;
- e. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

13.5.2 Ondergrondse fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Groen' wijzigen teneinde ondergrondse fietsenstallingen en daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen te realiseren met dien verstande dat:

- a. de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- c. de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

Artikel 14 Maatschappelijk

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen;
- b. kinderopvang;
- c. wonen in de derde bouwlaag en de hoger gelegen bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'
- d. in pandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- e. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 14.5.1;
- f. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

14.2 Bouwregels

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

14.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

14.2.2 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. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede 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, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

14.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als '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 goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

14.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen.

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

14.2.5 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden.
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde 2' op gronden die geen van deze specifieke bouwaanduidingen hebben, gelijk aan de hoogste, bestaande respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, met inachtneming van het bepaalde in 14.2.8.

14.2.6 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing voor zover deze dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, bedraagt in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake is van behoud van kapvorm.

14.2.7 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

14.2.8 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik
 - 2. neemt;
 - 3. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - 4. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 - 5. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst;
 - 6. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

14.2.9 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.

14.2.10 Geen gesloten plinten

Het is 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).

14.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

14.2.12 Ontsluiting 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.

14.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

14.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 14.2 en 14.4 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.

14.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

14.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 14.2.5 onder b en c en 14.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

14.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 14.2.2 onder b.

14.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 14.2.4 onder a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat.

14.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 14.2.3 onder b en 14.2.4 onder b voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuisen, condensatoren, koelinstallaties 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 trappenhuisen, condensatoren, koelinstallaties 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 en
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast

14.4.5 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 14.2.3

- 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.

14.4.6 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 14.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 14.2.5 onder b en 14.2.6 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing 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.

14.4.7 Gesloten plinten

het bepaalde in artikel 14.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

14.4.8 Loggia's

het bepaalde in artikel 14.2.11 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;

14.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 14.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

14.5.1 Gebruik als tuin

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Maatschappelijk-1' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Voor zover toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven, voor zover van toepassing, aanduidingen op het betreffende perceel aanwezig en worden de daarbij behorende regels meegenomen naar de nieuwe bestemming.

14.6.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

14.6.2 Orden

Het bevoegd gezag kan 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' wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Artikel 15 Tuin - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. tuinen en erven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 15.4.1;
- b. buitenruimte ten behoeve van kinderopvang, kinderdagopvang en schoolplein, uitsluitend daar waar de bebouwing op hetzelfde perceel als kinderopvang, kinderdagopvang of school in gebruik is;
- c. ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ondergronds parkeren toegestaan'.
- d. stegen;
- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

15.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht, met inachtneming van de volgende bouwregels.

15.2.1 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

15.2.2 Ondergeschikte delen van gebouwen

Voorzover balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

15.2.3 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

15.3 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2, met inachtneming van de volgende regels.

15.3.1 Schuurtjes

de bouw van schuurtjes, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter bedraagt ten opzichte van het gemiddelde maaiveldniveau van het omringende binnenterrein;
- b. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

15.4.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag

Bedrijfsmatig gebruik, waaronder gebruik voor horecadoeleinden, alsmede gebruik voor opslag is niet toegestaan.

15.4.2 Verharding

Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen is niet toegestaan.

15.5 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.

15.5.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 1' wijzigen, teneinde onder tuinen en erven parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

15.5.2 Ondergrondse fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 1' wijzigen teneinde onder tuinen en erven fietsenstallingen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de bovenkant van het dak van de fietsenstalling tenminste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- c. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

Artikel 16 Tuin - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen en erven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 16.4.1;
- b. stegen;
- c. buitenruimte ten behoeve van kinderopvang, kinderdagopvang en schoolplein, uitsluitend daar waar de bebouwing op hetzelfde perceel als kinderopvang of school in gebruik is;
- d. parkeren in de open lucht, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren', en met inachtneming van het bepaalde in 16.4.3;
- e. ondergrondse parkeervoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - ondergronds parkeren toegestaan';
- f. hijskraan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - hijskraan';
- g. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

16.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend hierna genoemde bouwwerken, worden opgericht, met inachtneming van de volgende bouwregels.

16.2.1 Erfafscheidingen

In afwijking van het bepaalde in de aanhef van 16.2 zijn erfafscheidingen toegestaan met een maximum bouwhoogte van 1 meter. Erfafscheidingen met een grotere bouwhoogte die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd.

16.2.2 Hijskraan

De maximale bouwhoogte van de hijskraan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - hijskraan' is de bestaande bouwhoogte ten tijde van de terzagelegging van het ontwerp van het plan.

16.2.3 Ondergeschikte delen van gebouwen

Voor zover balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen deze geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

16.2.4 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in de artikel 16.2 bedoelde bouwwerken, indien dit noodzakelijk is vanwege de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing, dan wel vanwege de kwaliteit van het leefmilieu.

16.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

16.4.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag

Bedrijfsmatig gebruik, waaronder gebruik voor horecadoeleinden, alsmede gebruik voor opslag is niet toegestaan.

16.4.2 Verharding

Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen is niet toegestaan, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' mogen worden verhard.

16.4.3 Maximum aantal parkeerplaatsen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren' is parkeren toegestaan met maximaal het aantal voertuigen als op de verbeelding aangegeven bij 'aantal parkeerplaatsen'.

16.5 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.

16.5.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 2' wijzigen, teneinde onder tuinen en erven parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het won- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

16.5.2 Ondergrondse fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 2' wijzigen teneinde onder tuinen en erven fietsenstallingen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de bovenkant van het dak van de fietsenstalling tenminste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- c. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

Artikel 17 Tuin - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. gebouwen, met inachtneming van het bepaalde in 17.2.1;
- c. buitenruimte ten behoeve van kinderopvang en schoolplein, uitsluitend daar waar bebouwing op hetzelfde perceel als kinderopvang of school in gebruik is;
- d. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

17.2 Bouwregels

Op de tot 'Tuin - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, worden opgericht, met inachtneming van de volgende bouwregels.

17.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd en in zijn geheel worden vernieuwd, maar mogen niet worden vergroot. Dit betekent ook dat bebouwing niet ondergronds mag worden uitgebreid;
- b. De bouw- en goothoogte van gebouwen als bedoeld in 17.2.1, onder a, bedragen ten hoogste de bouw- en goothoogte, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- c. Ingeval van nieuwbouw van de hoofdbebouwing op hetzelfde perceel mogen de onder a genoemde gebouwen, op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd.

17.2.2 Geen dakterrassen

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

17.2.3 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

17.3 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

17.3.1 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 17.2.2 voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Tuin - 3' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

17.4.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag

Bedrijfsmatig gebruik, waaronder gebruik voor horecadoeleinden, alsmede gebruik voor opslag van onbebouwde gronden is niet toegestaan.

17.4.2 Gebouwen

De gebouwen mogen worden gebruikt ten dienste van een van de toegestane functies in hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel, met uitzondering van parkeervoorzieningen. De gebouwen mogen geen zelfstandige functie bevatten. De maximale bedrijfsvloeroppervlakten zoals die zijn bepaald voor genoemde bestemmingen zijn onverkort en van overeenkomstige toepassing.

17.5 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.

17.5.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 3' wijzigen, teneinde onder tuinen en erven parkeervoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bovenkant van het dak van de parkeervoorziening ten minste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

17.5.2 Ondergrondse fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin - 3' wijzigen teneinde onder tuinen en erven fietsenstallingen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de bovenkant van het dak van de fietsenstalling tenminste een meter onder het maaiveld is geprojecteerd;
- c. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit 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.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. tramverkeer;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- d. straatmeubilair;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. pleinen;
- g. stegen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. groen;
- j. gebouwd terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebouwd terras toegestaan';
- k. ondergronds parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - ondergronds parkeren toegestaan';
- l. ondergrondse fietsenstallingen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van stoepen;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van aansluitingen op nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, alsmede ten behoeve van kabel- en telefonieaansluitingen, een en ander uitsluitend en alleen ten dienste van woonboten;
- p. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- q. bergbezinkbassins.

18.2 Bouwregels

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

18.2.1 Stoepen

Stoepen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen geheel worden vernieuwd, doch niet worden vergroot.

18.2.2 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 meter.

18.2.3 Gebouwde terrassen

- a. Uitsluitend daar waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - gebouwd terras toegestaan' voorkomt zijn gebouwde terrassen toegestaan.
- b. Bestaande gebouwde terrassen mogen geheel worden vernieuwd maar niet worden vergroot.
- c. De bouwhoogte van een gebouwd terras bedraagt maximaal 3 meter, met dien verstande dat niet hoger mag worden gebouwd dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende horecavestiging.

18.2.4 Overbouwing

Ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' zijn drie bouwlagen toegestaan die worden gebruikt overeenkomstig de bestemming 'Gemengd - 3'. Deze bouwlagen corresponderen wat betreft de bouwhoogte met de negende, tiende en elfde bouwlaag van de aansluitende bebouwing op de gronden bestemd voor 'Gemengd - 3'.

18.2.5 Kiosken en ondergeschikte delen van gebouwen.

Voor zover kiosken, balkons, erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, pothuizen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd, doch niet worden vergroot.

18.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in artikel 18.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

18.4 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 bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

18.4.1 Stoeppen en andere ondergeschikte delen van gebouwen

Het bepaalde in de artikelen 18.2.1 en 18.2.5 voor het maken van stoeppen, stoep treden, pothuizen en toegangen tot souterrains en kelders en het vergroten van bordessen en buitentrappen.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

18.5.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

18.5.2 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Verkeer' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken, is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

18.6 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.

18.6.1 Ondergrondse parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Verkeer' wijzigen, teneinde ondergrondse parkeervoorzieningen en daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen te realiseren, met dien verstande dat:

- a. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- c. de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

18.6.2 Ondergrondse fietsenstallingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Verkeer' wijzigen teneinde ondergrondse fietsenstallingen en daarbij behorende bovengrondse toegangsvoorzieningen te realiseren met dien verstande dat:

- a. de fietsenstalling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- b. de bijbehorende bovengrondse toegangsvoorzieningen het stadsgezicht en de openbare ruimte niet onevenredig aantasten;
- c. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) 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.

Artikel 19 Water

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterwegen, de waterhuishouding en waterstaatsdoeleinden;

19.2 Bouwregels

Op en onder de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

19.2.1 Steigers niet toegestaan

Het is niet toegestaan steigers op te richten.

19.2.2 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande hogere bouwhoogte.

19.3 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

19.3.1 Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bepaalde in artikel 19.2.2 voor het overschrijden van de bouwhoogte met maximaal 1 meter.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Water' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

19.4.1 Evenementen

Het gebruik van de tot 'Water' bestemde gronden ten behoeve van evenementen en daarbij behorende noodzakelijke bouwwerken is toegestaan, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving.

Artikel 20 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2

20.1 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 opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

20.2 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 plaatsvinden, 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan 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.

20.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in de artikelen 20.2 en 20.3 is niet van toepassing op:

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

Artikel 21 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 9

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - archeologie 9' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 9 (lage archeologische verwachting).
- b. De bestemming 'Waarde - archeologie 9' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

21.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 2,00 meter onder maaiveld plaatsvinden, 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.3 Omgevingsvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 2,00 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 bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 9' 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.

21.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in de artikelen 21.2 en 21.3 is niet van toepassing op:

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

Artikel 22 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

22.1 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 op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.
- b. De bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen 'Centrum - 2', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 1.1', 'Gemengd - 1.3', 'Gemengd - 1.4', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 2.3', 'Gemengd - 3', 'Gemengd - 4' en 'Maatschappelijk'.

22.2 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 op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. In afwijking hiervan mag de eerste bouwlaag van straten met de bestemming 'Centrum - 2' en 'Centrum - 3' afwijkend worden vormgegeven, mits de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van de winkelpui niet wordt verstoord. Wanneer de bouwkundige staat zo slecht is dat de straatgevels en de kap niet meer kunnen worden gerestaureerd of hersteld, is het toegestaan om onder voorwaarden tot herbouw over te gaan. De straatgevels en de dakvorm moeten dan naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij

- oorspronkelijke gevelelementen zo veel mogelijk dienen te worden hergebruikt en teruggeplaatst. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden die dienen ter financiële zekerstelling hiervan.
- c. In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het bevoegd gezag een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Ingrijpende verbouwing kan slecht worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd. De wijze van aanpak van de ingrijpende wijziging wordt als dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de daarvoor geldende regels getoetst.
 - d. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding orde - 3' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Indien en voor zover de oorspronkelijke kapvorm nog aanwezig is dient deze te worden behouden danwel teruggebracht.
 - e. Voor bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde bouwregels.
 - f. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding-ensembles' geldt als uitgangspunt een gezamenlijke aanpak van de bouwwerken die tot het ensemble behoren.

22.3 Omgevingsvergunning voor sloop in beschermd stadsgezicht

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 die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Uitgangspunt is behoud.
- b. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het bevoegd gezag een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
- c. Voor bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ensembles' op de verbeelding zijn aangegeven geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
- d. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c, mogen worden vervangen.

Artikel 23 Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. primaire en secundaire waterkeringen;
- b. sluizen;
- c. sluiswachtershuis;
- d. overige waterstaatkundige werken;

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van bestemming 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezige bouwhoogte.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de tot dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding. Het bevoegd gezag wint daartoe het advies in van Waternet.

23.2.3 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 2 meter. Voor de bestaande bouwwerken geldt de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels.

23.3.1 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in 23.2.3, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor waterstaatkundige werken, tot ten hoogste 5 meter, indien dat vanuit technische, of waterstaatkundige overwegingen noodzakelijk is en/of vanuit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is.

23.4 Wijzigingsbevoegdheid

23.4.1 Verleggen Waterkering

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de bestemming dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' schrappen en aan gronden de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toe te kennen, indien de Keur en/of het bestuur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vechtstreek daartoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Antidubbelregel

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 25 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 26 Algemene gebiedsaanduiding wetgevingszone - ontheffingsgebied

26.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse waar de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied' op de verbeelding is aangegeven, bevinden zich gebouwen met een culturele of museale functie die, met inachtneming van het bepaalde in artikel 26.2 in aanmerking komen voor het bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6.

26.2 Bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6 in gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied', indien:

- a. de exploitatie van het gebouw geschiedt door een instelling met een culturele of museale doelstelling;
- b. de verlening van de omgevingsvergunning bijdraagt aan een mix van verschillende activiteiten binnen het gebouw, waarbij de horecacomponent ondergeschikt is en blijft aan de culturele activiteiten;
- c. het woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. de horeca-activiteiten alleen binnen het gebouw mogen plaatsvinden; het exploiteren van een (dak)terras of het gebruik van (keur)tuinen voor horeca-activiteiten is niet toegestaan.

De toestemming om ten behoeve van horeca 6 af te wijken die bij omgevingsvergunning is gegeven, vervalt van rechtswege wanneer de primair culturele of museale activiteiten geheel of gedeeltelijk worden beëindigd.

Artikel 27 Algemene gebiedsaanduiding geluidzone industrie

27.1 Aanduidingsregel

De geluidsbelasting van het bedrijventerrein Westpoort is vastgelegd in een bestaande geluidzone als bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder.

27.2 Bouwregels

De bouw van een woning of een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder, alsmede in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder, is binnen deze geluidzone niet toegestaan, tenzij een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor de betrokken woning of voor het betrokken gebouw vóór de vaststelling van dit plan is verleend.

Artikel 28 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, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van regels van dit plan, voor:

28.1 Zelfstandige horeca in hotels groter dan 1000 m²

het vestigen van horeca 4 in hotels met een groter bruto vloeroppervlak dan 1000 m². De omgevingsvergunning om af te wijken voor zelfstandige horeca zal slechts worden verleend tot een maximale oppervlakte van 150 m² of maximaal 10 % van het bruto vloeroppervlak van het hotel. De vestiging van de horeca 4 mag niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

28.2 Oprichten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor openbare dienst

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.

28.3 Betere situering

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.

28.4 Overschrijding van maten met maximaal 10 %

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.

28.5 Overschrijding bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van bouwwerken

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, reclame en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. in het gehele plangebied is het mogelijk bij omgevingsvergunning af te wijken voor een balkon aan de achtergevel met een diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende pand wordt gebouwd. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. balkons en erkers aan de voorzijde tot een diepte van ten hoogste 1 meter kunnen worden toegestaan aan panden in de volgende straten: de Houtmankade tussen de Eerste Breeuwersstraat en de Korte Zoutkeetsgracht, met uitzondering van de huisnummers 87-91, de Korte Marnixkade de gehele bebouwing op de noordwestelijke hoek van Haarlemmerplein/Planciusstraat en de pleinzijde van de noordoostelijke bebouwing van het Haarlemmerplein;

- c. de omgevingsvergunning om af te wijken ten behoeve van galerijen wordt slechts verleend indien een andere vorm van ontsluiting niet mogelijk is. De overschrijding van de bestemmingsgrens bedraagt ten hoogste 2 meter. Deze afwijking wordt alleen voor de achterzijde van bebouwing verleend;
- d. buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
- e. luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 2 meter bedraagt. Er wordt alleen bij omgevingsvergunning afgeweken voor de functie voorzieningen. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt niet bij omgevingsvergunning afgeweken;
- f. erkers, koekoeken en andere ondergeschikte delen van bouwwerken zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale breedte mag niet meer bedragen dan een derde van de breedte van de gevel; de maximale diepte mag niet meer bedragen dan 0,60 meter. Aan de straatzijde wordt voor erkers slechts bij omgevingsvergunning afgeweken vanaf de tweede bouwlaag en mits de erker past binnen de karakteristiek van het deel van de bestaande gevelwand waarin de erker wordt geplaatst.;
- g. reclame aan de voorzijde tot ten hoogste 1 meter;
- h. een uitvalscherp aan de voorzijde tot ten hoogste 2 meter.

Bij omgevingsvergunning wordt niet afgeweken ten behoeve van erkers en luifels aan straten en stegen met een breedte van minder dan 6 meter.

28.6 Overige overschrijdingen

Overschrijding van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder mede 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 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.

28.7 Ondergrondse voorzieningen

Bergbezinkbassins.

28.8 Elektronische communicatiemiddelen

De omgevingsvergunning om af te wijken voor elektronische communicatiemiddelen zal slechts worden verleend 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. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' is toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord.

28.9 Scootmobielstalling

Plaatsen van een scootmobielstalling, uitsluitend ten behoeve van het veilig stallen van scootmobiele voertuigen 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.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Wijzigingsregel Staat van Inrichtingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' wijzigen in die zin dat:

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

Artikel 30 Procedureregels

30.1 Besluit omtrent exploitatieplan

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12.3. 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 6.12.1 of 6.12.2. vaststellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1 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.

31.2 Eenmalig afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in 31.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 31.1 met maximaal 10%.

31.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 31.1 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.

31.4 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.

31.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 31.4, 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.

31.6 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 31.4, 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.

31.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 35.4 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 32 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen

Bijlage 2 Bedrijvenlijst

Bijlage 3 Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 4 Nota van wijzigingen