

Groot Waterloo

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Centrum - 2	15
Artikel 4 Centrum - 3	26
Artikel 5 Gemengd - 1	36
Artikel 6 Gemengd - 2	46
Artikel 7 Gemengd - 2.5	56
Artikel 8 Groen	65
Artikel 9 Maatschappelijk	66
Artikel 10 Tuin - 1	74
Artikel 11 Tuin - 2	76
Artikel 12 Tuin - 3	78
Artikel 13 Verkeer	80
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1	84
Artikel 15 Waarde - Archeologie 2	85
Artikel 16 Waarde - Cultuurhistorie	86
Artikel 17 Waterstaat - Waterkering	89
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>90</b>
Artikel 18 Anti-dubbeltelregel	90
Artikel 19 Algemene bouwregels	91
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	92
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	94
Artikel 22 Algemene procedureregels	97
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>98</b>
Artikel 23 Overgangsrecht	98
Artikel 24 Slotregel	99

Groot Waterloo  
stadsdeel Centrum (A), Gemeente Amsterdam  
vastgesteld

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Groot Waterloo met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1702BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 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;

### 1.4 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;

### 1.5 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.

### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.7 additionele horeca

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

### **1.8 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);

### **1.9 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;

### **1.10 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;

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bedrijfsvloeroppervlakte**

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

### **1.13 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;

### **1.14 bestaande bouwhoogte**

de daadwerkelijk aanwezige bouwhoogte van de bebouwing per geografisch meetpunt, meetlocatie; een bebouwing heeft over het algemeen meerdere bestaande bouwhoogtes;

### **1.15 bestaande goothoogte**

de daadwerkelijk aanwezige goothoogte van de bebouwing per geografisch meetpunt, meetlocatie;

### **1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.18 bijzondere bouwlaag**

kelders, souterrains en kappen;

**1.19 bodemverstoring**

elke vorm van grondverzet;

**1.20 bouwen**

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

**1.21 bouwhoogte**

de hoogte van de bebouwing vanaf het peil;

**1.22 bouwlaag**

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

**1.23 bouwperceel**

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

**1.24 bouwvlak**

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

**1.25 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

**1.26 bruto vloeroppervlakte**

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

**1.27 consumentverzorgende dienstverlening**

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

### **1.28 cultuurhistorische waarde**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

### **1.29 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.30 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;

### **1.31 dove gevel**

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn 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), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte;

### **1.32 galerie**

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken;

### **1.33 gebouw**

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

### **1.34 gebouwd terras**

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

### **1.35 geldwisselkantoor**

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

### **1.36 geluidsgevoelige functie**

- a. het gebruik van een geluidsgevoelige ruimte zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;
- b. het gebruik van een ander geluidsgevoelig gebouw zoals bedoeld in artikel 1.2 (sub 1 t/m 3) van het Besluit geluidhinder;

### **1.37 gevelverkoop**

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

### **1.38 goothoogte**

de hoogte vanaf het peil tot de snijlijn tussen het verticaal gevelvlak en het al dan niet hellend dakvlak;

### **1.39 growshop**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis (binnenshuis, niet voor beroepsmatige teelt). Een growshop verkoopt onder meer verwarming- en watersystemen, verlichting, kweekpotten, aarde en meststoffen ten behoeve van het kweken van cannabis;

### **1.40 headshop**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in artikelen voor het gebruiken van drugs, maar waar geen psychoactieve stoffen worden verkocht. Een headshop verkoopt onder meer producten die zijn gerelateerd aan het roken van cannabis, aan het gebruik van (water)pijpen en verdamperen;

### **1.41 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;

### **1.42 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;

### **1.43 horeca 3**

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



#### **1.44 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;

#### **1.45 horeca 5**

hotels;

#### **1.46 horeca 6**

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

#### **1.47 kantoor met baliefunctie**

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoonerinrichtingen;

#### **1.48 kantoor**

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

#### **1.49 kelder**

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

#### **1.50 kinderopvang**

een voorziening voor opvang van kinderen van 0 tot 12 jaar in bedrijfsmatig georganiseerd verband, waaronder in elk geval begrepen kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en buitenschoolse opvang;

#### **1.51 mengformule**

In een detailhandelsvestiging, niet zijnde een warenhuis, of in een vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

- de openingstijden van het eet- en/of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging van consumentverzorgende dienstverlening;
- het netto verkoopvloeroppervlak van het eet-en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m<sup>3</sup>. (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
- het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;

- het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;

geen (gevel)reclame mag worden aangebracht of geuit voor de mengformule;

#### **1.52 minisupermarkt**

een detailhandelsvestiging waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Een minisupermarkt onderscheidt zich van een supermarkt door het oppervlak. In de binnenstad spreken we van een minisupermarkt wanneer het bruto bedrijfsvloeroppervlak niet meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt;

#### **1.53 netto verkoopvloeroppervlakte**

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

#### **1.54 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;

#### **1.55 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;

#### **1.56 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

#### **1.57 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;

#### **1.58 perceel**

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

#### **1.59 prostitutie**

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

#### **1.60 prostitutiebedrijf**

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven;

#### **1.61 samenvoegen**

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

#### **1.62 seedshop**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in zaden met een psychoactieve werking en zaden van planten met een psychoactieve werking. Vaak bestaat het grootste deel van het assortiment uit cannabiszaden;

#### **1.63 seksinrichting**

een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op vertoningen van seksuele en/of seksgerelateerde aard;

Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen een darkroom, dat wil zeggen een donkere ontmoetingsruimte die deel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden;

Onder een seksinrichting wordt tevens begrepen detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door handel in seksartikelen;

#### **1.64 short stay**

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

#### **1.65 smartshop**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in producten die psychoactieve stoffen bevatten;

#### **1.66 souterrain**

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

### **1.67 souvenirwinkel**

een detailhandelsvestiging waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door de handel in producten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of namen. Een detailhandelsvestiging is geen souvenirwinkel wanneer niet meer dan 5% van het netto winkelvloeroppervlak wordt gebruikt voor de verkoop van producten die in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen en/of namen. Deze producten mogen uitsluitend achter in de vestiging worden uitgesteld.

Gespecialiseerde winkels die producten verkopen die weliswaar in het teken staan van nationale-, streek- of stadssymbolen worden niet gezien als souvenirwinkels. Hierbij moet bijvoorbeeld worden gedacht aan kaaswinkels, winkels gespecialiseerd in Delftsblauw aardewerk of bloemenzaken/tuinierswinkels die tulpen(bollen) en klompen verkopen;

### **1.68 stille zijde**

Een gevel of geveldeel, niet zijnde een plat dak of een vliesgevel, die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht of een afgeschermd buitenruimte, met een maximale geluidsbelasting per geluidsbron vanwege:

- a. wegverkeerslawaai van 48 dB;
- b. industrielawaai van 50 dB(A);
- c. spoorweglawaai van 55 dB;

### **1.69 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;

### **1.70 toeristenwinkel**

vormen van detailhandel die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering richten op dagjesmensen en/of toeristen, niet zijnde een souvenirwinkel;

### **1.71 toeristische dienstverlening**

vestigingen voor consumentverzorgende dienstverlening die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, aanbod, assortiment en/of bedrijfsvoering richten op dagjesmensen en/of toeristen;

### **1.72 kantoor met baliefunctie gericht op toeristen**

kantoren met baliefunctie, die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, aanbod en/of bedrijfsvoering richten op dagjesmensen en/of toeristen;

### **1.73 eetwinkel**

vormen van detailhandel die zich richten op de verkoop van etenswaren en/of drankjes die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd;

#### **1.74 voorzieningen gericht op entertainment**

bijzondere voorzieningen die zich richten op de wens van bezoekers tot (smaak)beleving, sensatie en/of (groeps)entertainment, waarbij het eventuele artistieke, historische of educatieve karakter ondergeschikt is en die zich kenmerken door een bedrijfsvoering met winst oogmerk;

#### **1.75 dagjesmensen en toeristen**

mensen die niet werken en/of wonen in Amsterdam, maar die als vrijetijdsbesteding gebruik maken van de recreatieve mogelijkheden van de stad, en al dan niet in de stad overnachten;

#### **1.76 voorzieningen**

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

#### **1.77 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      de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4      de hoogte van een kap:**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6      het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Centrum - 2

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.1 en 3.5.9;
- b. kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.3;
- c. kantoren met baliefunctie met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.2;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.4;
- e. kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5;
- f. galeries;
- g. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 3.5.6;
- h. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 3.5.6;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.7;
- j. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.2.14;
- k. 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 aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- l. nutsvoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.8;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- o. opslag marktstallen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- p. horeca 3 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3 in de eerste bouwlaag';
- q. horeca 4 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 4 in de eerste bouwlaag';
- r. inpandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

#### 3.2 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.

### 3.2.1 *Situering bebouwing*

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

### 3.2.2 *Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de eerste bouwlaag 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 aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere minimale bouwhoogte is aangegeven.

### 3.2.3 *Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2*

- a. De goothoogte van gebouwen op gronden 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 op gronden 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.

### 3.2.4 *Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen*

- a. De goothoogte van gebouwen op gronden 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 op gronden 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.

### 3.2.5 *Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw.
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

### 3.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 3.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voorzover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 3.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voorzover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

### 3.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

### 3.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

### 3.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;

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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' .

#### *3.2.10 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### *3.2.11 Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

#### *3.2.12 Onderdoorgang*

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde verticale ondersteuningsconstructies.

#### *3.2.13 Geen open gevels*

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

#### *3.2.14 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 en kelders.

#### *3.2.15 Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### *3.2.16 Ontsluiting van hogere bouwlagen*

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

#### *3.2.17 Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

### 3.2.18 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

### 3.2.19 *Wet geluidhinder*

- a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.
- b. Daar waar de maximale ontheffingswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden, mogen woningen alleen worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm. Woningen met een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm dienen te beschikken over minimaal één stille zijde.

## 3.3 **Nadere eisen**

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

## 3.4 **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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

### 3.4.1 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b;

### 3.4.2 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in artikel 3.2.4 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;

### 3.4.3 *Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 3.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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

#### 3.4.4 *Maximale bouwhoogte*

1. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast. Het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en artikel 3.2.4 onder b en c en artikel 3.2.11, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b en artikel 3.2.4 onder b en c en artikel 3.2.11, voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:
  - a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
  - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
  - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### 3.4.5 *Uitbreiding van bebouwing*

het bepaalde in de artikelen 3.2.5 onder b en c en 3.2.6 onder a en b voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast;

#### 3.4.6 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 3.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 3.2.5 onder b en c en 3.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover dat uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft;

#### 3.4.7 *Dakterrassen*

1. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, artikel 3.2.4 onder b en c, artikel 3.2.5 onder e, artikel 3.2.6 onder d en artikel 3.2.10, 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:
  - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
  - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte.

Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd mits deze niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

2. het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, artikel 3.2.4 onder b, artikel 3.2.5 onder e, artikel 3.2.6 onder d en artikel 3.2.10 voor een dakterras met bijbehorende afrastering waarvan

de hoogte ten hoogste 1,40 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak, indien een hulpconstructie aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van een dakterras. 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:

- a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
- c. het dakterras niet wordt gerealiseerd op een hellend dak (de helling die nodig is voor het afschot wordt niet als hellend dak beschouwd);
- d. de hulpconstructie niet groter in oppervlakte is dan het dakterras;
- e. de hoogte van de hulpconstructie niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
- f. de hoogte van de bijbehorende afrastering niet meer dan 1,20 meter bedraagt ten opzichte van de terrasvloer;

#### 3.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 3.2.14 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.14 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

#### 3.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 3.2.15 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia maximaal 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.15 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

#### 3.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 3.2.16 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### 3.4.11 Samenvoegen van panden

het bepaalde in artikel 3.2.17 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

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

#### 3.5.1 Wonen

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 zijn woningen in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- b. Voor zover woningen in de eerste bouwlaag 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.

### 3.5.2 *Kantoren met baliefunctie*

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

### 3.5.3 *Kantoren*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 zijn kantoren zonder baliefunctie in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- b. Voor zover kantoren zonder baliefunctie in de eerste bouwlaag 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.

### 3.5.4 *Voorzieningen*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1 zijn voorzieningen in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- c. Voor zover voorzieningen in de eerste bouwlaag 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.
- d. Voor zover voorzieningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak hebben dan onder a bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

### 3.5.5 *Kinderopvang*

- 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 tot aan het moment dat deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.
- c. Per bouwblok is één kinderopvang met eigen buitenruimte toegestaan.
- d. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school.
- e. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

### 3.5.6 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) toegestaan.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> 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.

### 3.5.7 *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, voor zover 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 in artikel 3.1 zijn bedrijven in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
  - c. Voor zover een bedrijf in de eerste bouwlaag voorkomt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.
  - d. 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.

#### *3.5.8 Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 2' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' worden de ongebouwde gedeelten gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde artikel 13.

#### *3.5.9 Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

#### *3.5.10 Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### *3.5.11 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 3.5.10 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### *3.5.12 Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### *3.5.13 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 3.5.12 geldt niet voor de eetwinkel die is toegestaan in de eerste bouwlaag van Jodenbreestraat 52.

Het bepaalde in artikel 3.5.12 geldt evenmin voor de souvenirwinkel die is toegestaan in de

eerste bouwlaag van Jodenbreestraat 18.

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functies, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

#### *3.5.14 Verboden combinaties*

Elke combinatie van de in de artikelen 3.5.10 en 3.5.12 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 3.1.

### **3.6 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### *3.6.1 Voorzieningen*

Het bepaalde in artikel 3.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m<sup>2</sup>.

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.

#### *3.6.2 Bedrijven*

- a. het bepaalde in artikel 3.5.7 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 3.5.7 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;

#### *3.6.3 Detailhandel*

het bepaalde in artikellid 3.1 onder g. voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop.

#### *3.6.4 Consumentverzorgende dienstverlening*

het bepaalde in artikellid 3.1 onder h. voor vestiging van een massagesalon.



### 3.6.5 *Gebruiksvormen*

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 3.5.10 en 3.5.12. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

## **Artikel 4 Centrum - 3**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.1 en 4.5.10;
- b. kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.3;
- c. kantoren met baliefunctie met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.2;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.4;
- e. kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.5;
- f. galeries;
- g. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 4.5.6;
- h. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 4.5.6;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.8;
- j. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.13;
- k. 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;
- l. nutsvoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.9;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- o. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - souvenirwinkel' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.7;

### **4.2 Bouwregels**

Op de tot 'Centrum - 3' 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 bovengronds uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

#### *4.2.2 Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de

eerste bouwlaag 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 aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere minimale bouwhoogte is aangegeven.

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

- a. De goothoogte van gebouwen op gronden 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 op gronden 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 op gronden 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 op gronden 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.

#### 4.2.5 *Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 - 3' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden.
- d. De maximale goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw.
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 4.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn

dan de achtergevel van de direct aangrenzende belendingen.

- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 4.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 4.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 4.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

#### 4.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

#### 4.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;
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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' .

#### 4.2.10 *Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### 4.2.11 *Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

#### 4.2.12 *Geen open gevels*

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

#### 4.2.13 *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 en kelders.

#### 4.2.14 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### 4.2.15 *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.

#### 4.2.16 *Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

#### 4.2.17 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

#### 4.2.18 *Wet geluidhinder*

- a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.
- b. Daar waar de maximale ontheffingswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden, mogen woningen alleen worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm. Woningen met een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm dienen te beschikken over minimaal één stille zijde.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel 4.2 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 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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels.

#### *4.4.1 Minimale bouwhoogte*

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

#### *4.4.2 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;

#### *4.4.3 Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 4.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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

#### *4.4.4 Maximale bouwhoogte*

1. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b en artikel 4.2.4 onder b en c en artikel 4.2.11, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b en artikel 4.2.4 onder b en c en artikel 4.2.11, voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen

niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### 4.4.5 *Uitbreiding van bebouwing*

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;

#### 4.4.6 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 4.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 4.2.5 onder b en c en 4.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover dat uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft;

#### 4.4.7 *Dakterrassen*

1. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, artikel 4.2.4 onder b en c, artikel 4.2.5 onder e, artikel 4.2.6 onder d en artikel 4.2.10, 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 - 3' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:
  - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
  - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd mits deze niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

2. het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b, artikel 4.2.4 onder b, artikel 4.2.5 onder e, artikel 4.2.6 onder d en artikel 4.2.10 voor een dakterras met bijbehorende afrastering waarvan de hoogte ten hoogste 1,40 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak, indien een hulpconstructie aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van een dakterras. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie;  
Het dakterras mag op de tot 'Centrum - 3' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:
  - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
  - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
  - c. het dakterras niet wordt gerealiseerd op een hellend dak (de helling die nodig is voor het afschot wordt niet als hellend dak beschouwd);
  - d. de hulpconstructie niet groter in oppervlakte is dan het dakterras;

- e. de hoogte van de hulpconstructie niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
- f. de hoogte van de bijbehorende afrastering niet meer dan 1,20 meter bedraagt ten opzichte van de terrasvloer;

#### 4.4.8 *Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in artikel 4.2.13 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.13 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 4.2.14 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 4.2.14 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

#### 4.4.10 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel 4.2.15 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### 4.4.11 *Samenvoegen van panden*

het bepaalde in artikel 4.2.16 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

### 4.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

#### 4.5.1 *Wonen*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn woningen in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- b. Voor zover woningen in de eerste bouwlaag 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.

#### 4.5.2 *Kantoren met baliefunctie*

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

#### 4.5.3 *Kantoren*

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn kantoren zonder baliefunctie in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- b. Voor zover kantoren zonder baliefunctie in de eerste bouwlaag 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.



#### 4.5.4 Voorzieningen

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn voorzieningen in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- c. Voor zover voorzieningen in de eerste bouwlaag 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.
- d. Voor zover voorzieningen groter dan 1000 m<sup>2</sup> voor komen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd.

#### 4.5.5 Kinderopvang

- 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 tot aan het moment dat deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.
- c. Per bouwblok is één kinderopvang met eigen buitenruimte toegestaan.
- d. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school.
- e. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

#### 4.5.6 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) toegestaan.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.5.7 Souvenirwinkel

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Een mengformule is niet toegestaan.

#### 4.5.8 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, voor zover 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 in artikel 4.1 zijn bedrijven in de eerste bouwlaag niet toegestaan.
- c. Voor zover een bedrijf in de eerste bouwlaag voorkomt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat

deze functie is beëindigd en één van de toegestane functies is gerealiseerd.

- d. 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.

#### *4.5.9 Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 3' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 3' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' worden de ongebouwde gedeelten gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van artikel 13.

#### *4.5.10 Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

#### *4.5.11 Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### *4.5.12 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 4.5.11 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### *4.5.13 Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### *4.5.14 Verboden combinaties*

Elke combinatie van de in de artikelen 4.5.11 en 4.5.13 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 4.1.

### **4.6 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### *4.6.1 Gebruiksvormen*

#### 4.6.2 Voorzieningen

Het bepaalde in artikel 4.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m<sup>2</sup>:

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;

#### 4.6.3 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 4.5.8 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 4.5.8 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;

#### 4.6.4 Detailhandel

het bepaalde in artikellid 4.1 onder g. voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop;

#### 4.6.5 Consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikellid 4.1 onder h. voor vestiging van een massagesalon;

#### 4.6.6 Gebruiksvormen

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 4.5.11 en 4.5.13. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

## **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 5.5.7;
- b. kantoor;
- c. kantoor met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinder(dag)opvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.1;
- e. kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.2;
- f. galeries;
- g. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 5.5.3;
- h. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.5;
- i. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.13;
- 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. nutsvoorzieningen;
- l. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.6;
- m. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- n. opslag marktstallen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- o. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, growshops, headshops en seedshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 5.5.3;
- p. horeca 1 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 1 in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.4;
- q. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3 in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.4;
- r. horeca 3 in de alle bouwlagen, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3 in alle bouwlagen' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.4;
- s. horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 4 in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.4;
- t. horeca 5 in de tweede tot en met de zesde bouwlaag, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 5 in de tweede tot en met zesde bouwlaag';
- u. inpandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

## 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 bovengronds uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

### 5.2.2 *Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de eerste bouwlaag 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 aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere minimale 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 op gronden 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 op gronden 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.

### 5.2.5 *Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw;
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte dan wel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 5.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 5.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 5.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 5.2.7 *Geen ondergrondse bouwlagen*

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

#### 5.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

### 5.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;
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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2'.

### 5.2.10 *Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

### 5.2.11 *Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

### 5.2.12 *Geen open gevels*

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

### 5.2.13 *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 en kelders.

### 5.2.14 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

### 5.2.15 *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.

### 5.2.16 *Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

#### *5.2.17 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

#### *5.2.18 Wet geluidhinder*

- a. Daar waar een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld, dienen woningen te beschikken over minimaal één stille zijde.
- b. Daar waar de maximale ontheffingswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt overschreden, mogen woningen alleen worden gerealiseerd indien zij worden voorzien van een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm. Woningen met een dove gevel, vliesgevel of een ander gebouwgebonden geluidscherm dienen te beschikken over minimaal één stille zijde.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikel 5.2 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 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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

#### *5.4.1 Minimale bouwhoogte*

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

#### *5.4.2 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;

#### *5.4.3 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 5.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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



- b. tot aan de bouwhoogte van de oorspronkelijke kap indien uit onderzoek blijkt dat de oorspronkelijke kap wordt hersteld;

#### 5.4.4 Maximale bouwhoogte

1. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b en artikel 5.2.4 onder b en c en artikel 5.2.11, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b en artikel 5.2.4 onder b en c en artikel 5.2.11 voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:
  - a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
  - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
  - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### 5.4.5 Uitbreiding van bebouwing

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;

#### 5.4.6 Ondergrondse bouwlagen

het bepaalde in artikel 5.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 5.2.5 onder b en c en 5.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft;

#### 5.4.7 Dakterrassen

1. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b, artikel 5.2.4 onder b en c, artikel 5.2.5 onder e, artikel 5.2.6 onder d en artikel 5.2.10, 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:
  - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
  - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd mits deze niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

2. het bepaalde in artikel 5.2.3 onder b, artikel 5.2.4 onder b, artikel 5.2.5 onder e, artikel

5.2.6 onder d en artikel 5.2.10 voor een dakterras met bijbehorende afrastering waarvan de hoogte ten hoogste 1,40 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak, indien een hulpconstructie aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van een dakterras. 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:

- a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
- c. het dakterras niet wordt gerealiseerd op een hellend dak (de helling die nodig is voor het afschot wordt niet als hellend dak beschouwd);
- d. de hulpconstructie niet groter in oppervlakte is dan het dakterras;
- e. de hoogte van de hulpconstructie niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
- f. de hoogte van de bijbehorende afrastering niet meer dan 1,20 meter bedraagt ten opzichte van de terrasvloer;

#### 5.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 5.2.13 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.13 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

#### 5.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 5.2.14 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 5.2.14 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

#### 5.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 5.2.15 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### 5.4.11 Samenvoegen van panden

het bepaalde in artikel 5.2.16 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

#### 5.4.12 Inpandige parkeervoorzieningen

het bepaalde in artikel 5.2.7, 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 de gemeente Amsterdam 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.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

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

### *5.5.1 Voorzieningen*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. Voor zover voorzieningen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak hebben dan onder a. bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

### *5.5.2 Kinderopvang*

- a. Per bouwblok is één kinderopvangvoorziening met eigen buitenruimte toegestaan;
- b. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school en met inachtneming van artikel 5.5.2.
- c. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

### *5.5.3 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen 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 consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten en op hoeken van grachten/waterwegen met doorgaande stegen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "detailhandel".
- d. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> 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.

### *5.5.4 Horeca*

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

### *5.5.5 Bedrijven*

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, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
3. vuurwerkopslag niet is toegestaan;

4. in afwijking van het bepaalde in de aanhef 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.

#### *5.5.6 Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.2.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

#### *5.5.7 Geen short stay*

Het gebruik ten behoeve van short stay is niet toegestaan.

#### *5.5.8 Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### *5.5.9 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 5.5.8 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### *5.5.10 Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### *5.5.11 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 5.5.10 geldt niet voor de toeristische dienstverlening die is toegestaan in de eerste bouwlaag van Waterlooplein 199 en van Waterlooplein 309.

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functies, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

#### *5.5.12 Verboden combinatie*

Elke combinatie van de in de artikelen 5.5.8 en 5.5.10 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 5.1.

### **5.6 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.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### 5.6.1 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 5.5.1, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup>;

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;

#### 5.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 5.5.5, 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 5.5.5, 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 Detailhandel

Het bepaalde in artikellid 5.1 onder o voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop;

#### 5.6.4 Consumentverzorgende dienstverlening

Het bepaalde in artikellid 5.1 onder g voor vestiging van een massagesalon;

#### 5.6.5 Gebruiksvormen

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 5.5.8 en 5.5.10. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

## **Artikel 6      Gemengd - 2**

### **6.1      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 kinderopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.1;
- d. kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.4;
- e. galeries;
- f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 6.5.2;
- g. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 6.5.2;
- h. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.5;
- i. bedrijfswoningen/dienstwoningen;
- j. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.14;
- k. 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;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.6;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- o. horeca 3 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3 in de eerste bouwlaag', met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.3;
- p. horeca 4 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 4 in de eerste bouwlaag';
- q. inpandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage (pg)";

### **6.2      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.

#### *6.2.1      Situering bebouwing*

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

### 6.2.2 *Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de eerste bouwlaag 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 aanbouwen 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 op gronden 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 op gronden 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.

### 6.2.5 *Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw.
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 6.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 6.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 6.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 6.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

#### 6.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

#### 6.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;
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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande



voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' .

#### *6.2.10 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### *6.2.11 Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

#### *6.2.12 Onderdoorgang*

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde verticale ondersteuningsconstructies.

#### *6.2.13 Geen open gevels*

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

#### *6.2.14 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 en kelders.

#### *6.2.15 Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### *6.2.16 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.

#### *6.2.17 Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

#### *6.2.18 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel 6.2 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 Afwijken van de bouwregels**

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het gestelde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

#### *6.4.1 Minimale bouwhoogte*

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

#### *6.4.2 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;

#### *6.4.3 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 6.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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

#### *6.4.4 Maximale bouwhoogte*

1. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b en artikel 6.2.4 onder b en c en artikel 6.2.11, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b en artikel 6.2.4 onder b en c en artikel 6.2.11, voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen

niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### 6.4.5 *Uitbreiding van bebouwing*

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;

#### 6.4.6 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 6.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 6.2.5 onder b en c en 6.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft;

#### 6.4.7 *Dakterrassen*

1. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b, artikel 6.2.4 onder b en c, artikel 6.2.5 onder e, artikel 6.2.6 onder d en artikel 5.2.10, 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 - 2' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:
  - a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert.
  - b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;

Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd mits deze niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte.

2. het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b, artikel 6.2.4 onder b, artikel 6.2.5 onder e, artikel 6.2.6 onder d en artikel 6.2.10 voor een dakterras met bijbehorende afrastering waarvan de hoogte ten hoogste 1,40 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak, indien een hulpconstructie aantoonbaar noodzakelijk is voor het realiseren van een dakterras. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits:

- a. de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- b. het dakterras niet zichtbaar is vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte;
- c. het dakterras niet wordt gerealiseerd op een hellend dak (de helling die nodig is voor het afschot wordt niet als hellend dak beschouwd);
- d. de hulpconstructie niet groter in oppervlakte is dan het dakterras;
- e. de hoogte van de hulpconstructie niet meer dan 0,20 meter bedraagt;

- f. de hoogte van de bijbehorende afrastering niet meer dan 1,20 meter bedraagt ten opzichte van de terrasvloer;

#### 6.4.8 *Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in artikel 6.2.14 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.14 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 6.2.15 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 6.2.15 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

#### 6.4.10 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel 6.2.16 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### 6.4.11 *Samenvoegen van panden*

het bepaalde in artikel 6.2.17 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

#### 6.4.12 *Inpandige parkeervoorzieningen*

het bepaalde in artikel 6.2.7, 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 de gemeente Amsterdam 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.

### 6.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

#### 6.5.1 *Voorzieningen*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. Voor zover voorzieningen groter dan 1000 m<sup>2</sup> voor komen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd

#### 6.5.2 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag en

de daaronder gelegen 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 toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten en op hoeken van grachten/waterwegen met doorgaande stegen.
- c. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder c bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

#### 6.5.3 *Horeca*

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

#### 6.5.4 *Kinderopvang*

- a. Per bouwblok is één kinderopvangvoorziening met eigen buitenruimte toegestaan.
- b. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school.
- c. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

#### 6.5.5 *Bedrijven*

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, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven, behorende tot categorie I toegestaan;
3. vuurwerkopslag niet is toegestaan;
4. in afwijking van het bepaalde in de aanhef 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.

#### 6.5.6 *Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

#### 6.5.7 *Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

#### 6.5.8 *Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### 6.5.9 *Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 6.5.8 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### 6.5.10 *Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefontelefoonruimte, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### 6.5.11 *Verboden combinaties*

Elke combinatie van de in de artikelen 6.5.8 en 6.5.10 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 6.1.

### **6.6 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### 6.6.1 *Voorzieningen*

Het bepaalde in artikel 6.5.1, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup>;

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;

#### 6.6.2 *Bedrijven*

- a. Het bepaalde in artikel 6.5.5, 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 6.5.5, 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 *Detailhandel*

Het bepaalde in artikel 6.1 onder f voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop;

#### 6.6.4 *Consumentverzorgende dienstverlening*

Het bepaalde in artikel 6.1 onder g voor vestiging van een massagesalon;

#### 6.6.5 *Gebruiksvormen*

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 6.5.8 en 6.5.10. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

#### 6.6.6 *Wonen*

van het bepaalde in artikel 6.1 opdat wonen wordt mogelijk gemaakt 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 1.000 m<sup>2</sup> 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 7      Gemengd - 2.5**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd - 2.5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. kantoren met baliefunctie;
- c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.1;
- d. kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.2;
- e. galeries;
- f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 7.5.3;
- g. consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 7.5.3;
- h. horeca 5 (hotel) in alle bouwlagen en bijzondere bouwlagen, uitsluitend voor zover deze bijzondere bouwlagen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.4;
- j. bedrijfswoningen/dienstwoningen;
- k. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.14;
- l. 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;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.5;
- o. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- p. horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 4 in de eerste bouwlaag'.

### **7.2      Bouwregels**

Op de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### *7.2.1      Situering bebouwing*

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

#### *7.2.2      Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de eerste bouwlaag 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 aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere minimale 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 op gronden 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 op gronden 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.

#### *7.2.5 Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 - 2.5' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden.
- d. De maximale goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw.
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 7.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2.5' 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 7.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 7.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 7.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

#### 7.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

#### 7.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;
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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2'.

#### *7.2.10 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### *7.2.11 Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

#### *7.2.12 Onderdoorgang*

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde verticale ondersteuningsconstructies.

#### *7.2.13 Geen open gevels*

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

#### *7.2.14 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 en kelders.

#### *7.2.15 Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### *7.2.16 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.

#### *7.2.17 Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

#### *7.2.18 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in artikel 7.2 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 Afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

#### 7.4.1 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.2 onder b;

#### 7.4.2 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;

#### 7.4.3 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 7.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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

#### 7.4.4 Maximale bouwhoogte

1. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b en artikel 7.2.4 onder b en c en artikel 7.2.11 voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 7.2.3 onder b en artikel 7.2.4 onder b en c en artikel 7.2.11 voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen

niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelingsinstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:

- a. het deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### *7.4.5 Uitbreiding van bebouwing*

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;

#### *7.4.6 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 7.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 7.2.5 onder b en c en 7.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft, met dien verstande dat een te bouwen kelder niet mag worden gebruikt ten behoeve van horeca 5;

#### *7.4.7 Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in artikel 7.2.14 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.14 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

#### *7.4.8 Loggia's*

- a. het bepaalde in artikel 7.2.15 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 7.2.15 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

#### *7.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel 7.2.16, mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### *7.4.10 Samenvoegen van panden*

het bepaalde in artikel 7.2.17 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

#### 7.4.11 *Inpandige parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 7.4.6, 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 de gemeente Amsterdam 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.

### 7.5 **Specifieke gebruiksregels**

Op de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

#### 7.5.1 *Voorzieningen*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. Voor zover voorzieningen groter dan 1000 m<sup>2</sup> voor komen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd.

#### 7.5.2 *Kinderopvang*

- a. Per bouwblok is één kinderopvangvoorziening met eigen buitenruimte toegestaan.
- b. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school.
- c. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

#### 7.5.3 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening wel toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten.
- c. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen.
- d. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder c. bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

#### 7.5.4 *Bedrijven*

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, voor zover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven, behorende tot categorie I toegestaan;
3. vuurwerkopslag niet is toegestaan;
4. in afwijking van het bepaalde in de aanhef 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.

#### *7.5.5 Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - -2.5' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel Tuin - 1.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' worden de ongebouwde gedeelten gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

#### *7.5.6 Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

#### *7.5.7 Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### *7.5.8 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 7.5.7 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### *7.5.9 Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### *7.5.10 Verboden combinaties*

Elke combinatie van de in de artikelen 7.5.7 en 7.5.9 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 7.1.

### **7.6 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.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

### 7.6.1 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 7.5.1, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup>;

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;

### 7.6.2 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 7.5.4, 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 7.5.4, 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 Detailhandel

het bepaalde in artikel 7.1 onder f voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop;

### 7.6.4 Consumentverzorgende dienstverlening

het bepaalde in artikel 7.1 onder g voor vestiging van een massagesalon;

### 7.6.5 Gebruiksvormen

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 7.5.7 en 7.5.9. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.



## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting
- b. plantsoenen;
- c. parken;
- d. pleinen;
- e. straatmeubilair;
- f. speelplaatsen;
- g. bijbehorende fiets- en voetpaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water;
- j. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

### **8.2 Bouwregels**

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd;

*8.2.1 Maximale bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde.*

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

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

## **Artikel 9      Maatschappelijk**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, zoals onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, alsmede voor medische- en sociaal-culturele voorzieningen;
- b. kinderopvang, 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 9.5.1;
- c. in pandige en ondergrondse fietsenstallingen met inachtneming van artikel 9.2.13;
- d. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.3;
- e. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;
- f. horeca 3 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - horeca 3 in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.2;
- g. kantoren, kantoren met baliefunctie, voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen, galeries, detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangegeven, consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangegeven en bedrijven in de ondergrondse ruimten ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
- h. in pandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";

### **9.2      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.

#### *9.2.1      Situering bebouwing*

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

#### *9.2.2      Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de 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. Indien de vloer van de eerste bouwlaag 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 aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere minimale 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' 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 op gronden 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 op gronden 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.

### 9.2.5 *Uitbreiding in diepte van bebouwing*

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

- a. Onder uitbreiding van bebouwing 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 direct aangrenzende 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 goothoogte 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', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw.
- e. De maximale 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', gelijk aan de hoogste goothoogte danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

### 9.2.6 *Sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende 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 goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 9.2.3 onder a bepaalde goothoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.

- d. De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 9.2.3 onder b bepaalde bouwhoogte; voor zover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

#### 9.2.7 *Geen ondergrondse bouwlagen*

Het construeren van ondergrondse bouwlagen is niet toegestaan.

#### 9.2.8 *Dakvorm*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de maximale goothoogte 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. In afwijking van het gestelde onder a en b is de dakvorm bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2' de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande dakvorm.

#### 9.2.9 *Dakkapellen*

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 1 meter dakvlak resteert;
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 worden geplaatst.

In afwijking van het bepaalde in artikel 9.2.3 zijn dakkapellen die aan bovenstaande voorwaarden voldoen ook toegestaan bij gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2'.

#### 9.2.10 *Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### 9.2.11 *Geen installaties*

Installaties op daken zijn niet toegestaan.

#### *9.2.12 Geen open gevels*

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

#### *9.2.13 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 en kelders.

#### *9.2.14 Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### *9.2.15 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.

#### *9.2.16 Samenvoegen niet toegestaan*

- a. Samenvoegen van panden is niet toegestaan.
- b. In geval van sloop-nieuwbouw dient de pandbreedte 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. Indien doorbraken nadien zijn dichtgezet mogen die niet opnieuw worden aangebracht.

#### *9.2.17 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

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

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 9.2 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 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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

#### 9.4.1 *Minimale bouwhoogte*

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

#### 9.4.2 *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;

#### 9.4.3 *Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 9.2.3 in geval van gebouwen en gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

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

#### 9.4.4 *Maximale bouwhoogte*

1. het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b en artikel 9.2.4 onder b en c en artikel 9.2.11, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuisen, tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen en ventilatie-afvoerkanalen tot ten hoogste 5 meter; Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuisen, is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;
2. het bepaalde in artikel 9.2.3 onder b en artikel 9.2.4 onder b en c en artikel 9.2.11, voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten uitsluitend indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte voor condensatoren, koel- en luchtbehandelinginstallaties, centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarden dat:
  - a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
  - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
  - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast;

#### 9.4.5 *Uitbreiding van bebouwing*

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;

#### 9.4.6 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 9.2.7 en, voor zover van toepassing, het bepaalde in de artikelen 9.2.5 onder b en c en 9.2.6 onder a en b, voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft;

#### 9.4.7 *Gesloten plinten*

het bepaalde in artikel 9.2.13 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

#### 9.4.8 *Loggia's*

het bepaalde in artikel 9.2.14 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;

#### 9.4.9 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel 9.2.15 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

#### 9.4.10 *Samenvoegen van panden*

het bepaalde in artikel 9.2.16 onder c ten behoeve van het verplaatsen van bestaande - en onherroepelijk vergunde doorbraken, mits de stedenbouwkundige- en/of bouwhistorische structuur niet verslechtert.

#### 9.4.11 *Inpandige parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 9.2.7, 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 de gemeente Amsterdam 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.

### 9.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

#### 9.5.1 *Kinderopvang*

- a. Per bouwblok is één kinderopvangvoorziening met eigen buitenruimte toegestaan;
- b. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is kinderopvang met

eigen buitenruimte uitsluitend toegestaan indien deze is gelegen direct naast de school;

- c. Kinderopvang is niet toegestaan in bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

#### 9.5.2 *Horeca*

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

#### 9.5.3 *Gebruik als tuin, verkeer*

- a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.
- b. In afwijking van het gestelde onder a worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13.

#### 9.5.4 *Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### 9.5.5 *Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 9.5.4 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### 9.5.6 *Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### 9.5.7 *Verboden combinaties*

Elke combinatie van de in de artikelen 9.5.4 en 9.5.6 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 9.1.

### **9.6 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. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### 9.6.1 *Detailhandel*

Het bepaalde in artikel 9.1 onder g voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, headshop, seedshop of growshop;



### 9.6.2 *Consumentverzorgende dienstverlening*

Het bepaalde in artikel 9.1 onder g voor vestiging van een massagesalon;

### 9.6.3 *Gebruiksvormen*

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 9.5.4 en 9.5.6. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefoneerinstallaties, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

## **Artikel 10 Tuin - 1**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en erven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.4.1;
- b. buitenruimte ten behoeve van kinderopvang en schoolplein, uitsluitend daar waar de bebouwing op hetzelfde perceel als kinderopvang of school in gebruik is, en met inachtneming van het gestelde in artikel 10.4.2;
- c. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- d. inpandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage".

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

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

#### *10.2.2 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

#### *10.2.3 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.

#### *10.2.4 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

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

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2 met inachtneming van de volgende regels:

#### *10.3.1 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 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### *10.3.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 10.2 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.

#### *10.3.3 Ondergrondse fietsenstallingen*

van het bepaalde in artikel 10.2 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.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *10.4.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag*

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

#### *10.4.2 Kinderopvang*

- a. Per bouwblok is één buitenruimte ten behoeve van kinderopvang toegestaan.
- b. In bouwblokken waar al een school met buitenruimte aanwezig is, is buitenruimte ten behoeve van kinderopvang niet toegestaan, tenzij de buitenruimte gelegen is direct naast de buitenruimte van de school.

#### *10.4.3 Verharding*

Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan bedoeld artikel 10.1 is niet toegestaan.

## **Artikel 11 Tuin - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en erven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.1;
- b. buitenruimte ten behoeve van kinderopvang en schoolplein, uitsluitend daar waar de bebouwing op hetzelfde perceel als kinderopvang of school in gebruik is;
- c. stegen;
- d. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- e. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein".

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

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

#### *11.2.2 Erfafscheidingen*

In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.1 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.

#### *11.2.3 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.

#### *11.2.4 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in de artikel 11.2 bedoelde bouwwerken, indien dit noodzakelijk is vanwege de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing, dan wel vanwege de kwaliteit van het leefmilieu.

## **11.4 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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 met inachtneming van de volgende regels:

### *11.4.1 Erfafscheidingen*

Erfafscheidingen tot een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### *11.4.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 11.2 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.

### *11.4.3 Ondergrondse fietsenstallingen*

van het bepaalde in artikel 11.2 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.

## **11.5 Specifieke gebruiksregels**

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

### *11.5.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag*

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

### *11.5.2 Verharding*

Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan bedoeld artikel 11.1 is niet toegestaan.

## **Artikel 12 Tuin - 3**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. tuinen en erven;
- b. gebouwen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.2.2;
- 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.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

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.

#### *12.2.2 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 artikel 12.2.2 onder a, bedragen ten hoogste de bestaande 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.

#### *12.2.3 Geen dakterrassen*

Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### *12.2.4 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

### *12.3.1 Dakterrassen*

het bepaalde in artikel 12.2.3 voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. Het dakterras mag niet zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf de openbare ruimte. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie.

### *12.3.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 12.2 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.

### *12.3.3 Ondergrondse fietsenstallingen*

van het bepaalde in artikel 12.2 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

## **12.4 Specifieke gebruiksregels**

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

### *12.4.1 Geen bedrijfsmatig gebruik of opslag*

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

### *12.4.2 Gebouwen*

De gebouwen mogen worden gebruikt ten dienste van een van de toegestane functies in de 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.

## **Artikel 13 Verkeer**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. straatmeubilair;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. pleinen;
- f. stegen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. beplanting;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van stoepen;
- k. 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;
- l. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag;

alsmede voor:

- m. een markt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "markt";
- n. kantoren, kantoren met baliefunctie, voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen, galeries, detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, growshops, headshops en seedshops, consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons en bedrijven in de ondergrondse ruimten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "gemengd";
- o. een gebouwd terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - gebouwd terras";
- p. inpandige en ondergrondse openbare parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, toegangsvoorzieningen, technische ruimten, bergingen en andere nevenruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage";
- q. openbare toiletten uitsluitende ter plaatse van de aanduiding "markt".

### **13.2 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:

#### *13.2.1 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

#### *13.2.2 Ondergeschikte delen van gebouwen*

Voor zover 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.



### *13.2.3 Stoepen*

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

### *13.2.4 Markt*

Voor zover op gronden met de aanduiding "markt" gebouwtjes voor opslag ten behoeve van de markt aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd.

## **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in artikel 13.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

## **13.4 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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

### *13.4.1 Stoepen en andere ondergeschikte delen van gebouwen*

Het bepaalde in de artikelen 13.2.3 en 13.2.2 voor het maken van stoepen, stoeptreden, pothuizen en toegangen tot souterrains en kelders en het vergroten van bordessen en buitentrappen.

### *13.4.2 Ondergrondse parkeervoorzieningen*

van het bepaalde in artikel 13.1 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. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft.

### *13.4.3 Ondergrondse fietsenstallingen*

van het bepaalde in artikel 13.1 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. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse fietsenstalling geen

verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft.

### **13.5 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *13.5.1 Ongebouwd terras*

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

#### *13.5.2 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.

#### *13.5.3 Geen mengformule in winkel met voedselwarenassortiment*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden een mengformule te hebben in een winkel met een voedselwarenassortiment.

#### *13.5.4 Uitzondering*

Het bepaalde in artikel 13.5.3 geldt niet voor zover de mengformule reeds aanwezig was ten tijde van de inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit 1012 (6 oktober 2018).

#### *13.5.5 Gebruiksvormen*

Daar waar op de Kaart met straten is aangegeven die als bijlage bij deze regels is gevoegd, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een automatenhal, geldwisselkantoor, smartyshop, growshop, headshop, seedshop, souvenirwinkel, massagesalon, minisupermarkt, telefoneerinrichting, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.

#### *13.5.6 Verboden combinatie*

Elke combinatie van de in de artikelen 13.5.3 en 13.5.5 verboden gebruiksvormen is eveneens verboden. Dit verbod omvat mede combinaties met een smartshop, die niet is toegestaan op basis van artikel 13.1.

### **13.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Toepassing van de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken, mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemening van de binnenstad.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

#### *13.6.1 Detailhandel*

Het bepaalde in artikel 13.1 onder n voor vestiging van een minisupermarkt, souvenirwinkel, growshop, headshop of seedshop;

#### *13.6.2 Consumentverzorgende dienstverlening*

Het bepaalde in artikel 13.1 onder n voor vestiging van een massagesalon;

#### *13.6.3 Gebruiksvormen*

gebruiksvormen die zijn verboden op grond van de artikelen 13.5.3 en 13.5.5. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal automatenhallen, geldwisselkantoren, smartshops, growshops, headshops, seedshops, souvenirwinkels, massagesalons, minisupermarkten, telefontelefooninrichtingen, toeristenwinkels, toeristische dienstverlening, kantoren met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkels en voorzieningen gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 1**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 1' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 1' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **14.2 Bouwregels**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m<sup>2</sup> 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op:
  1. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
  2. 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 15 Waarde - Archeologie 2**

### **15.1 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.
- b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **15.2 Bouwregels**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m<sup>2</sup> betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 2,20 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op:
  1. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
  2. 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 16 Waarde - Cultuurhistorie**

### **16.1 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 stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden.  
De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.  
Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1', zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' zijn bouwwerken van vóór 1940 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Van orde 2 zijn tevens panden van na 1940 maar voor 1970 van zeer bijzondere cultuurhistorische, architectuurhistorische of in zeldzame gevallen stedenbouwkundige betekenis. Bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' zijn bouwwerken van vóór 1940 die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, of een voor de tijd kenmerkende detaillering dan wel stedenbouwkundige karakteristieken vertonen, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Van orde 3 zijn tevens panden uit de periode tussen 1940 en 1970 die in cultuurhistorisch, architectuurhistorisch of, in zeldzame gevallen, stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit of op andere wijze een positieve betekenis hebben voor de stad.
- b. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen Centrum - 2, Centrum - 3, Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 2.5, Groen, Maatschappelijk, Tuin - 1, Tuin - 2, Tuin - 3 en Verkeer.

### **16.2 Bouwregels**

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1' worden beschermd door de Erfgoedwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Amsterdam. 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 gevelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig te worden 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' 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 gevelementen zo veel mogelijk dienen te worden hergebruikt en teruggeplaatst. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden die dienen ter financiële zekerstelling hiervan.
- c. 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 gevelementen. 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 dan wel te worden teruggebracht.

- d. In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens burgemeester en wethouders een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Op basis van de bevindingen van de kwaliteitstoets wordt bepaald wat het uitgangspunt dient te zijn: integraal behoud, behoud van bepaalde bouwdelen, behoud van bepaalde waarden -bijvoorbeeld parcellering- of dat sloop mogelijk is gevolgd door nieuwbouw. Ingrijpende verbouwing kan slechts 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.
- e. 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.
- f. Voor bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met e gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde bouwregels.

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

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

Burgemeester en wethouders nemen bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1' worden beschermd door de Erfgoedwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Amsterdam. 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', is het uitgangspunt behoud.
- c. In geval van een aanvraag tot sloop voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens burgemeester en wethouders een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Op basis van de bevindingen van de kwaliteitstoets wordt bepaald wat het uitgangspunt dient te zijn: integraal behoud, behoud van bepaalde bouwdelen, behoud van bepaalde waarden -bijvoorbeeld parcellering- of dat sloop mogelijk is gevolgd door nieuwbouw. De vergunning tot sloop wordt slechts verleend indien uit de kwaliteitstoets en de bouwhistorische verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
- d. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - ensembles', geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
- e. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met d, mogen worden vervangen.

Groot Waterloo  
stadsdeel Centrum (A), Gemeente Amsterdam  
vastgesteld

#### **16.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot de parcellering of andere stedenbouwkundige -, architectuurhistorische -, bouwhistorische - en/of cultuurhistorische waarden, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel of versterking van de met het beschermd stadsgezicht verbonden waarden.



## **Artikel 17 Waterstaat - Waterkering**

### **17.1 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. sluisen;
- c. overige waterstaatkundige werken;

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de andere aan de gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Gebouwen*

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

#### *17.2.2 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. Burgemeester en wethouders winnen daartoe het advies in van Waternet.

#### *17.2.3 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.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels.

#### *17.3.1 Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in artikel 17.2.3, 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.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 18    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 19 Algemene bouwregels**

### **19.1 Toegelaten overschrijdingen**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder begrepen de maximale bouw- en goothoogten, te overschrijden ten behoeve van:

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, voor zover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 meter;
3. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil;
4. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 meter;
5. topgevels, mits niet breder dan 6 meter;
6. bouwen op vlucht.

## **Artikel 20 Algemene aanduidingsregels**

### **20.1 Ondergronds railtracé**

- a. Ter plaatse waar op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'ondergronds railtracé' is aangegeven, is een ondergronds railtracé en een ondergronds stationsgebouw toegestaan, met inbegrip van de daarbij behorende ondergrondse voorzieningen, zoals ondergrondse perrons, voetgangersverbindingen, toegangstrappen en -gangen, toegangsliften, vluchtschachten, winkels met uitzondering van smartshops, consumentverzorgende dienstverlening, horeca 3, horeca 4, openbare en bijzondere voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren, galeries, bedrijven, nutsvoorzieningen en andere ondergrondse voorzieningen ten dienste van het railverkeer.
- b. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'ondergronds railtracé' zijn bovengronds voorzieningen ten dienste van het ondergronds railtracé en – stationsgebouw, zoals toegangsliften en toegangstrappen, toegestaan en mogen daarnaast uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van het ondergronds railtracé en -stationsgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3,5 meter dan wel de ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaande dan wel vergunde grotere bouwhoogte.
  2. De bouwhoogte van een toegangsvoorziening voor het ondergronds stationsgebouw bedraagt ten hoogste 3,5 meter.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in dit lid bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

### **20.2 Aanduidingsregel wetgevingszone - ontheffingsgebied**

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 20.3 in aanmerking kunnen komen voor het bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6.

### **20.3 Bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van horeca 6 in gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied' hebben, 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

Groot Waterloo  
stadsdeel Centrum (A), Gemeente Amsterdam  
vastgesteld

of gedeeltelijk worden beëindigd.

## **Artikel 21 Algemene afwijkingsregels**

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 en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 16 onverkort van toepassing.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van regels van dit plan, voor:

### **21.1 Zelfstandige horeca in hotels groter dan 1.000 m<sup>2</sup>**

Het vestigen van horeca 4 in hotels met een groter bruto vloeroppervlak dan 1.000 m<sup>2</sup> met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. De omgevingsvergunning om af te wijken voor zelfstandige horeca zal slechts worden verleend tot een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> of maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van het hotel;
2. De vestiging van de horeca 4 mag niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat;
3. Indien de omgevingsvergunning voor de vestiging van horeca 4 is verleend en de horeca 4 is gevestigd mag de oppervlakte van deze horeca 4 vestiging niet meer worden omgezet naar hotelkamers, wel naar algemene ruimten van een hotel.

### **21.2 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 m<sup>2</sup>, kiosken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, duikers, bruggen en andere waterbouwkundige constructies.

### **21.3 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.

### **21.4 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.

### **21.5 Overschrijding bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van bouwwerken**

het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, reclame, camera's 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. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. 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;
- c. buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
- d. 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;
- e. 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. Bij omgevingsvergunning wordt niet afgeweken ten behoeve van erkers en luifels aan straten en stegen met een breedte van minder dan 6 meter;
- f. reclame aan de voorzijde tot ten hoogste 1 meter;
- g. een uitvalscherf aan de voorzijde tot ten hoogste 2 meter. In uitgeklapte vorm dient er een minimale doorloophoogte van 2.10 meter te zijn;

### **21.6 Ondergrondse voorzieningen**

bergbezinkbassins.

### **21.7 Elektronische communicatiemiddelen**

elektronische communicatiemiddelen tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschaft, indien aanwezig. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' zal niet worden toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' kan worden toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord;

### **21.8 Scootmobielstalling**

het plaatsen van een scootmobielstalling, uitsluitend ten behoeve van het veilig stallen van scootmobiels 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.

### **21.9 Staat van Inrichtingen**

- a. het toevoegen van functies aan de 'Staat van inrichtingen' ;
- b. het indelen van in de 'Staat van inrichtingen' opgenomen functies bij een andere milieucategorie.



## **Artikel 22 Algemene procedureregels**

### **22.1 Besluit omtrent exploitatieplan**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12.3. van de Wet ruimtelijke ordening, om 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 23 Overgangsrecht

#### 23.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 23.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Groot Waterloo  
stadsdeel Centrum (A), Gemeente Amsterdam  
vastgesteld

## **Artikel 24 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Groot Waterloo.

