

## Regels

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan De Baarsjes op 16 mei 2018 is een amendement (zie Bijlage 1 Amendement H (16 mei 2018)) aangenomen, waarin is bepaald dat enkele tekstdelen uit de regels moesten worden geschrapt. De betreffende tekstdelen zijn in deze regels doorgehaald.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 16-5-2018, NR. 157/429  
DE RAADSGRIFFIER,





## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Bedrijf	15
Artikel 4	Gemengd - 1	16
Artikel 5	Gemengd - 2	21
Artikel 6	Gemengd - 3	26
Artikel 7	Gemengd - 4	30
Artikel 8	Gemengd - 5	34
Artikel 9	Gemengd - 6	37
Artikel 10	Groen	39
Artikel 11	Horeca	40
Artikel 12	Maatschappelijk - 1	41
Artikel 13	Maatschappelijk - 2	43
Artikel 14	Tuin	45
Artikel 15	Verkeer - 1	47
Artikel 16	Verkeer - 2	49
Artikel 17	Water	51
Artikel 18	Wonen	52
Artikel 19	Waarde - archeologie 1	55
Artikel 20	Waarde - archeologie 2	57
Artikel 21	Waarde - archeologie 3	59
Artikel 22	Waterstaat - waterkering	61
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>62</b>
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 24	Algemene bouwregels	63
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	64
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	66
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	67
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>68</b>
Artikel 28	Overgangsrecht	68
Artikel 29	Slotregel	69





## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **1.1      plan**

Het bestemmingsplan De Baarsjes met identificatienummer NL.IMRO.0363.E1504BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

#### **1.2      bestemmingsplan**

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

#### **1.3      aanduiding**

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

#### **1.4      aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **1.5      aanduidingsvlak**

Een aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

#### **1.6      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).

#### **1.7      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.

#### **1.8      automatenhal**

Een voor het publiek toegankelijke ruimte waar meer dan twee spelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld.

#### **1.9      bebouwing**

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

#### **1.10      bebouwingspercentage**

Een met een maatvoeringsaanduiding of in de regels aangegeven percentage dat het gedeelte van bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat mag worden bebouwd.

#### **1.11      bedrijfsvaartuig**

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

#### **1.12 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.13 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.14 bouwblok**

Een aaneengesloten, dan wel als geheel te beschouwen, reeks van gebouwen.

#### **1.15 bouwen**

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

#### **1.16 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.17 bouwhoogte**

De hoogte van de bebouwing vanaf het peil.

#### **1.18 bouwlaag**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, bijzondere bouwlagen niet inbegrepen.

#### **1.19 bouwvlak**

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

#### **1.20 bouwwerk**

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

#### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

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

#### **1.22 bijzondere bouwlaag**

Kelder, souterrain, kap.

### **1.23 consumentverzorgende dienstverlening**

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

### **1.24 dakterras**

Een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrostering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en).

### **1.25 daktoegang**

Een bouwwerk dat op een gebouw wordt geplaatst dat uitsluitend als doel heeft om toegang tot het dak te verschaffen.

### **1.26 dakuitbouw**

Een uitbouw aan de achterzijde van een bovenste bouwlaag of kap van de hoofdbebouwing.

### **1.27 detailhandel**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren of het leveren van zaken aan in hoofdzaak personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met inbegrip van ondergeschikte horeca.

### **1.28 galerie**

Een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

### **1.29 gebouw**

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

### **1.30 geldwisselkantoor**

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

### **1.31 geluidgevoelige bestemming**

Wonen en andere geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Geluidhinder.

### **1.32 goothoogte**

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

### **1.33 groenvoorzieningen**

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.



**1.34 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. Een growshop verkoopt o.a. verwarmings- en watersystemen, verlichting, kweekpotten, aarde en meststoffen ten behoeve van de kweek van cannabis.

**1.35 headshop**

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

**1.36 hoofdgebouw**

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

**1.37 horeca van categorie 1**

Fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

**1.38 horeca van categorie 2**

Nachtzaak (dancing, discotheek, sociëteit, zaalaccommodatie, nachtcafé en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

**1.39 horeca van categorie 3**

Café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

**1.40 horeca van categorie 4**

Restaurant (restaurant, koffie-, en theehuis, espressobar, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven).

**1.41 horeca van categorie 5**

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg en naar de aard daarmee te vergelijken functies) inclusief bijbehorende bar, bijbehorend restaurant en het bieden van vergaderaccommodatie.

#### **1.42 internetcafé**

Een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

#### **1.43 kantoor**

Gebouw of deel van een gebouw waarin kantoorwerkzaamheden zoals administratie, bestuur, vergaderingen of andere bureauwerkzaamheden plaatsvinden.

#### **1.44 kelder**

Een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelige bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen.

#### **1.45 kinderopvangvoorziening**

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.

#### **1.46 maatschappelijke dienstverlening**

Overheids-, sociale, culturele-, medische, onderwijs-, sport- (niet zijnde sportschool / fitness) , religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvangvoorzieningen, met inbegrip van bijbehorende ondergeschikte horeca.

#### **1.47 maatvoeringsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen maatvoeringsaanduidingen gelden.

#### **1.48 nutsvoorziening**

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

#### **1.49 ondergeschikte detailhandel**

Niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, tot een maximum van 20% van het vloeroppervlakte van de hoofdfunctie tot maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### **1.50 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca van categorie 3 of horeca van categorie 4 die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, met dien verstande dat in geval van ondergeschikte horeca in detailhandel, maximaal 20% van de verkoop vloeroppervlakte van de winkel tot maximaal 20 m<sup>2</sup> voor ondergeschikte horeca gebruikt mag worden.

### **1.51 openbare ruimte**

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met in begrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

### **1.52 overbouwing / onderdoorgang**

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

### **1.53 passagiersvaartuig**

een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

1. vervoer van personen, of
2. om beschikbaar te worden gesteld aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie.

### **1.54 peil**

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang, tenzij anders is bepaald;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, tenzij anders is bepaald;
- c. indien op het water wordt gebouwd het waterpeil.

### **1.55 pleziervaartuig**

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

### **1.56 praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis**

Consumentverzorgende of zakelijke dienstverlening, webwinkel of bedrijf uitsluitend zijnde categorie 1 uit de Staat van inrichtingen waarbij:

- a. in overwegende mate de woonfunctie behouden blijft;
- b. deze een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die geen onevenredige afbreuk doet aan de woonfunctie.

### **1.57 prostitutie**

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

### **1.58 prostitutiebedrijf**

Een bedrijf waar prostitutie wordt bedreven.

### **1.59 publieksgerichte zakelijke dienstverlening**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek in overwegende mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, zoals banken, makelaarskantoren, reisbureaus, wasserettes, stomerijen en uitzendbureaus.

### **1.60 scootsafe**

Constructie voor de stalling van een scootmobiel of een daarmee te vergelijken hulpmiddel voor invaliden en mindervaliden.

#### **1.61 seedshop**

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

#### **1.62 seksinrichting**

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

#### **1.63 smartshop**

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

#### **1.64 souterrain**

Een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 tot 1,50 meter boven het peil is gelegen.

#### **1.65 sportschool / fitness**

Een vorm van consumentverzorgende dienstverlening die vooral is ingericht met toestellen en andere voorzieningen om de lichamelijke conditie op peil te houden of te verbeteren.

#### **1.66 Staat van inrichtingen**

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

#### **1.67 supermarkt**

Een vorm van grootschalige detailhandel waar in overwegende mate levensmiddelen worden verkocht waarbij de winkel een bruto vloeroppervlakte heeft van minimaal 500 m<sup>2</sup>.

#### **1.68 telefoneerinrichting of belhuis**

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

**1.69 terras**

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

**1.70 verkeersareaal**

Gronden die als verkeersruimte worden gebruikt, bestaande uit rijwegen, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en bermen.

**1.71 waterbouwkundige kunstwerken**

Kunstwerken, verband houdend met het gebruiksmogelijkheden van het water, zoals steigers, remmingswerken, afmeervoorzieningen, kades en bruggen.

**1.72 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houdend met de waterhuishouding, zoals dammen, dijken, sluizen en beschoeiingen.

**1.73 webwinkel**

Het verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

**1.74 woning**

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.

**1.75 woonboot**

Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of is bestemd tot woonverblijf, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.

**1.76 zorginstelling**

Een gebouw of gedeelte van een gebouw met een oppervlak van minimaal 1.500 m<sup>2</sup>, waar een specifieke doelgroep zoals ouderen woont die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij de zorginstelling behorende ruimten als een winkel, eetzaal en overige nevenruimten bij zijn inbegrepen.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     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.

### **2.2     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de bouwhoogte van een antenne-installatie**

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

### **2.4     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.

### **2.5     de bruto vloeroppervlakte van een gebouw**

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld, inclusief de bijzondere bouwlagen.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende:

b. tuinen en erven;

c. groenvoorzieningen;

d. parkeervoorzieningen;

e. verblijfsgebied;

f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

g. bergingen en andere nevenruimten.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

##### *3.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

b. maximum bebouwingspercentage: 100%;

c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven.

##### *3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

## **Artikel 4      Gemengd - 1**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- b. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- d. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;

alsmede:

- e. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" tevens voor een supermarkt;
- f. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" tevens voor horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- h. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" tevens voor horeca van categorie 2 en horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, op de ;
- i. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- j. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- k. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" tevens voor maatschappelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1" tevens voor maatschappelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain, de eerste en de tweede bouwlaag;
- m. ter plaatse van de aanduiding "kantoor" tevens voor een kantoor in de tweede bouwlaag;
- n. ter plaatse van Jan Evertsenstraat 108 tevens voor een automatenhal;
- o. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel" tevens voor een telefontelefoonruimte of belhuis / internetcafé in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- p. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor woningen al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 1" tevens voor bedrijven categorie I, II en III uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 2" tevens voor een massagesalon in de eerste bouwlaag;
- s. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor bedrijven categorie I, II en III, uitsluitend zijnde autoreparatiebedrijven en autoservicebedrijven in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- t. de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk, uitsluitend ter plaatse van Admiraal de Ruijterweg 65 en Hoofdweg 124;

met bijbehorende;

- u. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. speelvoorzieningen;
- x. parkeervoorzieningen;
- y. verblijfsgebied;
- z. nutsvoorzieningen;



- aa. afvalinzamelingssystemen;
- bb. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- cc. bergingen en andere nevenruimten.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte:
  1. de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen de onbebouwde gronden volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 meter, op voorwaarde dat het dak wordt ingericht als groen dak;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 4.2.3 Dakuitbouwen

De maximum bouwhoogte als bedoeld 4.2.2 onder c mag worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw.
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;

- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale nokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 4.2.4.

#### 4.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

#### 4.2.5 Daktoegangsvoorzieningen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

#### 4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder b teneinde toegangsopbouwen toe te staan op orde-2 panden mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand en mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden zoals genoemd in lid 4.2.5.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

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

##### 4.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van 4.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

##### 4.4.2 Vestigingsgrootte

- a. Voor de in lid 4.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging:
  1. detailhandel: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  2. galerie: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  3. supermarkt: maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo;
  4. consumentverzorgende dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  5. publieksgerichte zakelijke dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  6. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  7. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;
  8. horeca van categorie 1: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  9. horeca van categorie 2: maximaal 1.600 m<sup>2</sup> bvo;
  10. horeca van categorie 3: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  11. horeca van categorie 4: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  12. bedrijven: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  13. overige functies als bedoeld in lid 4.1: het oppervlakte dat rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

##### 4.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

##### 4.5.2 Uitzondering vergunningvereiste

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

#### *4.5.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde een supermarkt, inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- b. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- c. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- d. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- e. kantoren in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- f. galeriën in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- g. bedrijven categorie I en II uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, met uitzondering van de in de Staat van inrichtingen genoemde garagebedrijven;
- h. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;

alsmede:

- i. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" tevens voor horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- k. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- l. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- m. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5" tevens voor horeca van categorie 5 in de eerste en tweede bouwlaag;
- n. ter plaatse van de aanduiding "belwinkel" tevens voor een telefoneerinrichting of belhuis / internetcafé in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- o. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor woningen al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag;
- p. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 1" tevens voor bedrijven categorie III uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 2" tevens voor een massagesalon in de eerste bouwlaag;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 4" is in afwijking van het bepaalde onder h ook wonen op de begane grond toegestaan, waarbij tevens de volledige kelder / souterrain onder het hoofdgebouw als woning mag worden gebruikt;
- s. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- t. ter plaatse van de aanduiding "seksinrichting" tevens voor een seksinrichting in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;

met bijbehorende:

- u. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- v. groenvoorzieningen;
- w. speelvoorzieningen;
- x. parkeervoorzieningen;
- y. verblijfsgebied;
- z. nutsvoorzieningen;

- aa. afvalinzamelingssystemen;
- bb. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- cc. bergingen en andere nevenruimten.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte:
  - 1. de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen de onbebouwde gronden volledig worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 meter, op voorwaarde dat het dak wordt ingericht als groen dak;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  - 1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  - 2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 5.2.3 Dakuitbouwen

De maximum bouwhoogte als bedoeld 5.2.2 onder c mag worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw.
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;

- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale nokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 5.2.4.

#### 5.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

#### 5.2.5 Daktoegangsvoorzieningen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

#### 5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 5.2.5 onder b teneinde toegangsopbouwen toe te staan op orde-2 panden mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand en mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden zoals genoemd in lid 5.2.5.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 5.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

#### 5.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van 5.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

#### 5.4.2 Vestigingsgrootte

- a. Voor de in lid 5.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging:
  1. detailhandel: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  2. galerie: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  3. consumentverzorgende dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  4. publieksgerichte zakelijke dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  5. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  6. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;
  7. horeca van categorie 1: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  8. horeca van categorie 3: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  9. horeca van categorie 4: maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo;
  10. bedrijf: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  11. kantoor: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  12. overige functies als bedoeld in lid 5.1: het oppervlakte dat rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### 5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 5.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### 5.5.2 Uitzondering vergunningvereiste

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.



### 5.5.3 *Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 6      Gemengd - 3**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- b. publieksgerichte zakelijke dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- c. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- d. kantoren in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- e. galeriën in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- f. bedrijven categorie I en II uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, met uitzondering van de in de Staat van inrichtingen genoemde garagebedrijven;
- g. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;

alsmede:

- h. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor detailhandel in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- j. ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" tevens voor maximaal 2 supermarkten;
- k. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- l. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 1" tevens voor horeca van categorie 1 en horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- m. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- n. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 1" tevens voor bedrijven categorie III uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- p. ter plaatse van de aanduiding "wonen" tevens voor woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in de eerste bouwlaag;

met bijbehorende:

- q. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. speelvoorzieningen;
- t. parkeervoorzieningen;
- u. verblijfsgebied;
- v. nutsvoorzieningen;
- w. afvalinzamelingssystemen;
- x. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- y. bergingen en andere nevenruimten.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 6.2 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 6.2.3 Dakuitbouwen

De maximum bouwhoogte als bedoeld 6.2.2 onder c mag worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw.
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale nokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 6.2.4.

#### 6.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsobbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

#### 6.2.5 Daktoegangsvoorzieningen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsobbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsobbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

#### 6.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.5 onder b teneinde toegangsobbouwen toe te staan op orde-2 panden mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand en mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden zoals genoemd in lid 6.2.5.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 6.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

#### 6.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van 6.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

#### 6.4.2 *Vestigingsgroottes*

- a. Voor de in lid 6.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging:
1. detailhandel: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  2. galerie: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  3. supermarkt: maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo;
  4. consumentverzorgende dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  5. publieksgerichte zakelijke dienstverlening: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  6. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  7. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;
  8. horeca van categorie 1: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  9. horeca van categorie 3: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  10. horeca van categorie 4: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  11. bedrijf: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  12. kantoor: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  13. overige functies als bedoeld in lid 6.1: het oppervlakte dat rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

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

#### 6.5.1 *Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### 6.5.2 *Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 6.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

#### 6.5.3 *Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 7 Gemengd - 4**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- b. galerie in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- c. bedrijven categorie I en II uit de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, met uitzondering van de in de Staat van inrichtingen genoemde garagebedrijven;
- d. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- e. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in alle bouwlagen;

alsmede:

- f. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" tevens voor detailhandel in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- h. maatschappelijke dienstverlening in de tweede en hoger gelegen bouwlagen uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "garage" tevens voor garagebedrijven als bedoeld in de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;

met bijbehorende:

- j. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. speelvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. verblijfsgebied;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. afvalinzamelingssystemen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. bergingen en andere nevenruimten.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *7.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;

- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  - 1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  - 2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 7.2.3 Dakuitbouwen

De maximum bouwhoogte als bedoeld 7.2.2 onder c mag worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw.
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale nokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 7.2.4.

### 7.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

### 7.2.5 Daktoegangsvoorzieningen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsobbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsobbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsobbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsobbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsobbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

### 7.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

## 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.5 onder b teneinde toegangsobbouwen toe te staan op orde-2 panden mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand en mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden zoals genoemd in lid 7.2.5.

## 7.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 7.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

### 7.4.1 Kinderopvangvoorzieningen

- a. Ten aanzien van de op grond van 7.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

### 7.4.2 Vestigingsgrootte

- a. Voor de in lid 7.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging:
  1. detailhandel: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  2. galerie: maximaal 350 m<sup>2</sup> bvo;
  3. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  4. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;
  5. horeca van categorie 3: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  6. bedrijf: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  7. kantoor: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  8. overige functies als bedoeld in lid 7.1: het oppervlakte dat rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.



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

### *7.5.1 Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

### *7.5.2 Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

### *7.5.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 8 Gemengd - 5**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in de categorieën I, II en III van de Staat van inrichtingen;
- b. kantoren;
- c. maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca;
- d. galeriën;

alsmede:

- e. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" tevens voor voorzieningen ten behoeve van cultuur en ontspanning;
- g. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 2" tevens voor horeca van categorie 2 uitsluitend zijnde zalenaccommodatie inclusief vergader- en congresfaciliteiten;
- h. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 met bijbehorend terras;
- i. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 4" tevens voor horeca van categorie 4 met bijbehorend terras;
- j. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5" tevens voor horeca van categorie 5;

met bijbehorende:

- k. tuinen en erven;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. verblijfsgebied;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. afvalinzamelingssystemen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. bergingen en andere nevenruimten.

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *8.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:

1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 8.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### 8.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 8.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 8.3.1 *Kinderopvangvoorzieningen*

- a. Ten aanzien van de op grond van 8.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

#### 8.3.2 *Vestigingsgrootte*

Ten aanzien van de in lid 8.1 toegestane functies gelden de volgende maxima:

- a. Chasséstraat 62-64:
  1. voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 geldt een gezamenlijk maximum bruto vloeroppervlakte van 500 m<sup>2</sup>;
  2. voor horeca van categorie 5 geldt een maximum aantal kamers van 45;
  3. voor maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 3.500 m<sup>2</sup>;
- b. Postjesweg 1:
  1. voor horeca van categorie 3 geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;
  2. voor horeca van categorie 4 geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 800 m<sup>2</sup>;
- c. Alle bestemmingsvlakken Gemengd - 5:
  1. kantoor: maximaal 500 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per vestiging;
  2. bedrijf: maximaal 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte per vestiging.
  3. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo;
  4. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo.

- d. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

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

##### *8.4.1 Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

##### *8.4.2 Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

##### *8.4.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 9 Gemengd - 6**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
- c. maatschappelijke dienstverlening met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca;

alsmede:

- d. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3" tevens voor horeca van categorie 3 en horeca van categorie 4 in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met bijbehorend terras;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - 3" tevens voor publieksgerichte zakelijke dienstverlening, kantoren, bedrijven en maatschappelijke dienstverlening in alle bouwlagen;

met bijbehorende:

- g. tuinen en erven;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. verblijfsgebied;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. afvalinzamelingsystemen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. bergingen en andere nevenruimten.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *9.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  - 1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;

2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
  - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
  - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 9.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### 9.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 9.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

#### 9.3.1 *Kinderopvangvoorzieningen*

- a. Ten aanzien van de op grond van 9.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok met een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

#### 9.3.2 *Vestigingsgrootte*

- a. Voor de in lid 9.1 genoemde functies gelden de volgende maximale bruto vloeroppervlaktes (bvo) per vestiging:
  1. horeca van categorie 3: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  2. maatschappelijke dienstverlening niet zijnde kinderopvangvoorziening: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  3. kinderopvangvoorziening: maximaal 250 m<sup>2</sup> bvo;
  4. bedrijf: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo;
  5. kantoor: maximaal 150 m<sup>2</sup> bvo.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is een groter bruto vloeroppervlakte per vestiging toegestaan indien dit rechtmatig is gerealiseerd op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## **Artikel 10 Groen**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. afvalinzamelingsystemen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede:

- i. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" tevens voor voorzieningen gericht op natuureducatie en lokale natuur- en groenprojecten.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven.

#### *10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte plastieken en kunstobjecten: 6 meter;
- b. maximum bouwhoogte bouwwerken ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen: 6 meter;
- c. maximum bouwhoogte speelvoorzieningen: 8 meter;
- d. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

## **Artikel 11 Horeca**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 4;  
met bijbehorende:
- b. bergingen en andere nevenruimten.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *11.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### *11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.



## Artikel 12 Maatschappelijk - 1

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen; alsmede:
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk -1" tevens voor een zorginstelling in alle bouwlagen met inbegrip van bijbehorende ondersteunende horeca en ondergeschikte detailhandel;

met bijbehorende:

- c. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. verblijfsgebied;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. afvalinzamelingssystemen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. bergingen en andere nevenruimten.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.

- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

#### *12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 12.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Ten aanzien van de op grond van 12.1 toegestane maatschappelijke dienstverlening geldt een maximum aantal van één kinderopvangvoorziening per bouwblok;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn twee of meer kinderopvangvoorzieningen per bouwblok toegestaan indien deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig waren gerealiseerd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is een kinderopvangvoorziening niet toegestaan als zich in hetzelfde bouwblok reeds een school bevindt waarvan de speelplaats grenst aan de binnentuin.

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

#### *12.4.1 Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### *12.4.2 Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

#### *12.4.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## Artikel 13 Maatschappelijk - 2

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van geluidgevoelige bestemming;
- alsmede:
- b. ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 5" tevens voor horeca van categorie 5;
- c. voor woningen ter plaatse van de aanduiding "wonen";

met bijbehorende:

- d. tuinen en erven, zulks met uitzondering van horecaterrassen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. bergingen en andere nevenruimten.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%, tenzij anders is aangeduid;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;
    - de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- e. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### *13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

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

### *13.3.1 Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

### *13.3.2 Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 13.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

### *13.3.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## Artikel 14 Tuin

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 14.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht kunnen worden gebouwd zonder omgevingsvergunning;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn grotere of hogere bijbehorende bouwwerken dan bedoeld onder a toegestaan indien deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd;
- c. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. ~~voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder bijbehorende bouwwerken zoals bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht die, in geval deze worden gebouwd met kelder of souterrain niet meer vergunningsvrij zijn, op voorwaarde dat:~~
    - ~~binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;~~
    - ~~de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.~~

#### 14.2.3 Dakterrassen

Het dak van de bijbehorende bouwwerken als bedoeld in lid 14.2.2 mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. voor de gebouwen als bedoeld in lid 14.2.2 onder b geldt
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- f. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- g. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

*14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter

## Artikel 15 Verkeer - 1

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersareaal;
- b. uitwegen van parkeerplaatsen of aangrenzende gebouwde parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. afvalinzamelingsystemen;
- h. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- i. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel (scootsafes);
- j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- k. standplaatsen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede:

- o. voor horecaterrassen, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een vergunning zijn gerealiseerd;
- p. voor een verkooppunt van motorbrandstoffen (zonder LPG), ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG", waarbij in de direct aangrenzende hoofdbebouwing verkooppunt en andere nevenruimten ten behoeve van het verkooppunt zijn toegestaan;
- q. voor trambanen met bijbehorende voorzieningen uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd;
- r. voor kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van horeca van categorie 4, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 15.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. kiosken zoals bedoeld in lid 15.1:
  - 1. situering: uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd;
  - 2. maximum oppervlakte: 15 m<sup>2</sup>;
  - 3. maximum bouwhoogte: 3 meter.

#### 15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. scootsafes:
  - 1. maximum inhoud: 3 m<sup>3</sup>;

2. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
  - plaatsing van de scootmobiel inpandig of in de tuin niet mogelijk is;
  - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het groen en het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen":
  1. maximum bouwhoogte: 3 meter;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
  1. maximum bouwhoogte: 1 meter.



## Artikel 16 Verkeer - 2

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. pleinen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. afvalinzamelingssystemen;
- g. voorzieningen ten behoeve van het opwekken van duurzame energie;
- h. stallingsvoorzieningen voor scootmobiel (scootsafes);
- i. ondergrondse parkeervoorzieningen met bijbehorende (al dan niet bovengrondse) in- en uitritten en toegangsvoorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van elektrisch vervoer;
- k. standplaatsen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede:

- o. voor horecaterrassen, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan krachtens een vergunning zijn gerealiseerd;
- p. voor kiosken ten behoeve van detailhandel en ten behoeve van horeca van categorie 4, uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd;
- q. voor evenementen ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein".

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. kiosken zoals bedoeld in lid 16.1:
  1. situering: uitsluitend waar deze op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd;
  2. maximum oppervlakte: 15 m<sup>2</sup>;
  3. maximum bouwhoogte: 3 meter.
- b. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een ondergrondse parkeervoorziening als bedoeld in lid 16.1: 8 meter.

#### 16.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. scootsafes:
  1. maximum inhoud: 3 m<sup>3</sup>;
  2. scootsafes mogen uitsluitend worden gebouwd op voorwaarde dat:
    - plaatsing van de scootmobiel inpandig of in de tuin niet mogelijk is;

- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het groen en het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde:
1. maximum bouwhoogte: 1 meter.

### **16.3 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 16.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. voor evenementen ter plaatse van de aanduiding "evenemententerrein" gelden de volgende bepalingen:
1. uitsluitend openbaar toegankelijke evenementen zijn toegestaan;
  2. maximum aantal grote evenementen: 0;
  3. maximum aantal middelgrote evenementen: maximaal 4 per jaar met maximaal 750 bezoekers tegelijk;
  4. maximum aantal kleine evenementen: maximaal 7 per jaar met maximaal 250 bezoekers;
  5. maximum totaal aantal dagen voor evenementen per jaar: 60, inclusief beeldende kunst, markt, sport en braderie, exclusief op- en afbouwen (maximaal 2 dagen opbouwen en 2 dagen afbouwen).
  6. maximum aantal dagen per evenement: 30 dagen voor beeldende kunst met maximaal 500 bezoekers.

## **Artikel 17 Water**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. waterbouwkundige kunstwerken;

alsmede voor:

- d. ligplaats voor een woonboot, ter plaatse van de functieaanduiding 'ligplaats';
- e. een steiger / ponton met een terras behorend bij de naastgelegen horeca alsmede op- en afstapplaats voor passagiersvaartuigen, ter plaatse van de aanduiding "steiger".

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

Op en onder de in lid 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### *17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 6 meter;

#### *17.2.3 Woonboot*

Voor de woonboot als bedoeld in lid 17.1 gelden de volgende maximale afmetingen:

- a. lengte: maximaal 22,40 meter;
- b. breedte: maximaal 4,50 meter;
- c. hoogte: maximaal 2,95 meter.

## Artikel 18 Wonen

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in alle bouwlagen inclusief bijzondere bouwlagen;

alsmede:

- b. een kantoor op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- c. een sportschool / fitness inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca, uitsluitend daar waar deze rechtmatig aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

met bijbehorende:

- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. verblijfsgebied;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. afvalinzamelingssystemen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. bergingen en andere nevenruimten.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

#### 18.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100%;
- c. maximum bouwhoogte: de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mogen de gronden niet worden bebouwd tot een hoogte die benodigd is voor de vrije doorgang voor het verkeer, behoudens de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- e. voor de bouw van een nieuwe kelder of souterrain gelden de volgende regels:
  1. voor gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de bepalingen zoals opgenomen in artikel Artikel 26 van deze regels;
  2. voor gronden die niet zijn voorzien van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat een kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd onder hoofdgebouwen ~~alsmede bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning of op grond van het bestemmingsplan met vergunning mag worden gebouwd~~, op voorwaarde dat:
    - binnen het perceel aan weerszijden van de bouwlaag een waterdoorlatende laag wordt aangebracht met een minimale breedte van 0,30 meter, en;

- de stromingsweerstand voor grondwater tussen de openbare weg en het achtererfgebied niet onevenredig toeneemt.
- f. het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegegd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

### 18.2.3 Dakuitbouwen

De maximum bouwhoogte als bedoeld 18.2.2 onder c mag worden overschreden door een uitbouw van de bovenste bouwlaag, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dakuitbouw is niet toegestaan op orde-1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. een dakuitbouw mag uitsluitend direct aangrenzend worden gerealiseerd, uitsluitend aan de achterzijde (de van de openbare ruimte afgekeerde zijde) van het hoofdgebouw;
- c. de afstand tot de achtergevel minimaal gelijk is aan de hoogte van de uitbouw.
- d. de dakuitbouw mag uitsluitend worden gebruikt als deel van een woning;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, tenzij het direct bestaande aangrenzende deel (kap of dakopbouw) van het hoofdgebouw lager is, dan geldt de bouwhoogte van het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw als maximum;
- f. in geval het direct aangrenzende deel van het hoofdgebouw een kap is, mag de dakuitbouw uitsluitend worden gebouwd indien deze wordt gerealiseerd op minimaal 0,5 meter onder de bestaande maximale nokhoogte van het hoofdgebouw;
- g. op de nieuw gerealiseerde dakuitbouw is een dakterras toegestaan, met inachtneming van het bepaalde onder 18.2.4.

### 18.2.4 Dakterrassen

Het dak van de gebouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. dakterrassen niet zijn toegestaan op orde-1 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidelijke welstandskarten;
- b. dakterrassen en toegangsopbouwen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- c. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen privé buitenruimten of gemeenschappelijke binnentuinen minimaal 1,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- d. de afstand tussen dakterrassen en de dakrand die grenst aan lager gelegen openbare ruimte minimaal 2,0 meter bedraagt, met dien verstande dat dit niet geldt voor aanbouwen;
- e. de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- f. hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer.

### 18.2.5 Daktoegangsgebouwen

Op gebouwen zijn daktoegangen toegestaan, waarbij de maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden, met dien verstande dat:

- a. deze alleen zijn toegestaan indien een dakterras is toegestaan;
- b. toegangsopbouwen niet zijn toegestaan op orde 1 en orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten;
- c. de toegangsopbouw een oppervlak heeft van maximaal 6 m<sup>2</sup> (inclusief overstekken e.d.);
- d. de hoogte van de toegangsopbouw niet meer is dan 2,8 meter gemeten vanaf de bestaande dakhoogte;
- e. de afstand van de toegangsopbouw tot de dakrand minimaal de hoogte van de toegangsopbouw bedraagt;
- f. dakluiken zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 0,50 meter, gemeten vanaf het dak.

#### *18.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. maximum bouwhoogte: 1 meter.

#### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegde gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 18.2.5 onder b teneinde toegangsbouwen toe te staan op orde-2 panden mits dit niet leidt tot onevenredige visuele aantasting van het pand en mits wordt voldaan aan de overige voorwaarden zoals genoemd in lid 18.2.5.

#### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor de in lid 18.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

1. Als verboden gebruik zoals bedoeld in artikel 25.2 van deze regels wordt in ieder geval aangemerkt het (geheel of gedeeltelijk) gebruiken en/of in gebruik geven van de in dit artikel genoemde kelders en souterrains als zelfstandige woning;
2. voor het kantoor als bedoeld in lid 18.1 geldt een maximum bruto vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>;
3. kelders en souterrains mogen uitsluitend worden gebruikt ten dienste van de daarboven gelegen woningen.

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

##### *18.5.1 Vergunningvereiste*

Het is verboden om orde-2 panden, zoals bedoeld in de betreffende onderscheidenlijke welstandskarten geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

##### *18.5.2 Uitzondering vergunningvereiste*

Het in lid 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden:

- a. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerking treden van dit bestemmingsplan;
- b. waarvoor ten tijde van het inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds vergunning voor het slopen is verleend;
- c. welke voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend ingevolge een aanschrijving van het bevoegde gezag.

##### *18.5.3 Criteria voor vergunningverlening*

De omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk kan worden verleend indien:

- a. met de sloopactiviteiten de beeldbepalende c.q. kenmerkende elementen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet op onaanvaardbare wijze worden verstoord;
- b. over het verzoek om vergunning de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een advies heeft uitgebracht.

## **Artikel 19 Waarde - archeologie 1**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor Waarde - archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming Waarde - archeologie 1 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 100 m<sup>2</sup> of meer en;
- b. dieper dan 0,50 meter onder peil.

#### *19.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 19.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

### **19.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *19.4.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 19.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

#### *19.4.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 19.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

#### *19.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

#### *19.4.4 Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *19.4.5 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 19.4.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *19.4.6 Voorschriften omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.



## **Artikel 20 Waarde - archeologie 2**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor Waarde - archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming Waarde - archeologie 2 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **20.2 Bouwregels**

#### *20.2.1 Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot grondroerende werkzaamheden:

- a. van 500 m<sup>2</sup> of meer en;
- b. dieper dan 2 meter onder peil.

#### *20.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 20.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

### **20.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *20.4.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 20.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in combinatie met werken op een diepte van 2 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 2 meter of meer;
- c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 2 meter of meer.

#### *20.4.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

#### *20.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

#### *20.4.4 Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *20.4.5 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 20.4.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *20.4.6 Voorschriften omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.

## **Artikel 21 Waarde - archeologie 3**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor Waarde - archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.
- b. De bestemming Waarde - archeologie 3 is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Algemeen*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld, indien de aanvraag leidt tot ingrepen in de waterbodem van 10.000 m<sup>2</sup> of meer.

#### *21.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 21.2.1 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

### **21.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nader eisen stellen aan bouwplannen die voorzien in grondroerende werkzaamheden. Het bevoegd gezag stelt, indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) daartoe aanleiding geeft, nadere eisen aan bouwplannen die kunnen strekken tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *21.4.1 Verbodsregel*

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen over een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> waartoe onder meer wordt gerekend het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden.

#### *21.4.2 Uitzondering verbodsregel*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.4.1 is niet vereist voor de volgende werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud van wegen, water, groenvoorzieningen en tuinen;
- b. werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen uitgevoerd door een ter zake deskundige;
- d. indien uit archeologisch bureau-onderzoek blijkt dat er ter plaatse sprake is van een negatieve archeologische verwachting.

#### *21.4.3 Weigeringsgrond omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden, het belang van de archeologie onevenredig wordt geschaad.

#### *21.4.4 Onderzoeksplicht*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een Inventariserend veldonderzoek (IVO) naar mogelijk aanwezige archeologische waarden in de betrokken gronden heeft plaatsgevonden en waarin de archeologische waarde van het terrein, die blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### *21.4.5 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in lid 21.4.4 is niet van toepassing indien uit aanvullend bureauonderzoek blijkt dat er een lage archeologische verwachting is en er geen nader archeologisch onderzoek nodig is.

#### *21.4.6 Voorschriften omgevingsvergunning*

Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van de archeologische waarden de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. 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.

## **Artikel 22 Waterstaat - waterkering**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

- a. De voor Waterstaat - waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering;
- b. De bestemming Waterstaat - Waterkering is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen met uitzondering van de bestemmingen Waarde - archeologie 1, Waarde - archeologie 2 en Waarde - archeologie 3.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 23    Anti-dubbelregel**

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 24 Algemene bouwregels**

Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bouw- en/of bestemmingsgrenzen te overschrijden ten behoeve van:

1. tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van hijsinrichtingen en andere ondergeschikte delen van gebouwen, voor zover deze de vrije doorgang van het verkeer niet belemmeren;
2. ten behoeve van stoepen, stoeptreden, koekoeken, funderingen, plinten, hekwerken van Franse balkons, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter;
3. ten behoeve van gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan maximaal 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,2 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 1,5 meter langs een rijweg, 2,4 meter boven een rijwielpad en 2,2 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad of voetpad geen deel uitmaakt van bedoelde strook van 1,5 meter;
4. (wanden van) ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 meter en deze achter de voorgevel worden gerealiseerd;
5. schotelantennes met een diameter van maximaal 1 meter;
6. dakluiken, daklichtconstructies en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen mits de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 meter.

## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Algemeen**

Het is verboden de in het bestemmingsplan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende regels.

### **25.2 Verboden gebruik**

Als verboden gebruik - in de zin van gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven - wordt, tenzij het gebruik op basis van Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is toegestaan, in ieder geval begrepen:

- a. inrichtingen die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- b. telefoonruimte of belhuis / internetcafé;
- c. automatenhal;
- d. seksinrichting;
- e. prostitutiebedrijf;
- f. geldwisselkantoor;
- g. smartshop;
- h. growshop;
- i. seedshop;
- j. headshop;
- k. massagesalons;
- l. de opslag en/of verkoop van consumentenvuurwerk, professioneel vuurwerk of andere vergelijkbare ontplofbare goederen;
- m. de opslag en/of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen, en aan hun gebruik onttrokken machines, behoudens gebruik dat strekt tot realisering van de bestemming en gebruik dat voortvloeit uit het normale dagelijkse gebruik en onderhoud dat ingevolge de bestemming is toegestaan.

### **25.3 Toegelaten bedrijven**

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

- a. Uitsluitend bedrijven toegestaan die vallen onder categorie I en II van de bij deze regels gevoegde Staat van inrichtingen, tenzij anders in deze regels is bepaald.
- b. Het bevoegde gezag kan, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening, bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afwijken van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning te verlenen, met dien verstande dat het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf is toegestaan dat:
  1. niet in de Staat van inrichtingen voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
  2. in de Staat van inrichtingen voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
  3. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van inrichtingen valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

### **25.4 Parkeernormen**



Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de gemeentelijke parkeernota 'Nota Parkeernormen Auto' (in werking per 1 juli 2017). Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode bij besluit (gelet op artikel 1:3, vierde lid, van de Awb) worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging.

## **Artikel 26 Algemene aanduidingsregels**

### **26.1 Grondwaterbeschermingszone**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" gelden de volgende regels:

- a. een nieuwe kelder of souterrain mag alleen worden gebouwd, onder hoofdgebouwen, ~~onder bijbehorende bouwwerken die op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder vergunning kunnen worden gebouwd of onder bijbehorende bouwwerken die op grond van het bestemmingsplan met vergunning mogen worden gebouwd~~, op voorwaarde dat de ondergrondse bebouwing geen onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen heeft.
- b. om vast te stellen of er geen sprake is van onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen dient een geohydrologisch onderzoek te worden verricht dat voor advies voorgelegd moet worden aan de waterbeheerder.

### **26.2 Wijzigingsbevoegdheid grondwaterbeschermingsgebied**

Het bevoegde gezag is bevoegd om de begrenzing van de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" zoals bedoeld in lid 26.1 te wijzigen indien dit nodig is gelet op de ter plaatse al dan niet gewijzigde waterhuishoudkundige situatie, waarbij het bevoegde gezag voor vaststelling van het wijzigingsplan advies inwint bij de waterbeheerder.

## Artikel 27 Algemene afwijkingsregels

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels ontheffing kan worden verleend, dan kan het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:
  - a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter, en een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
  - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, steigers, duikers en andere waterstaatkundige werken;
  - c. geringe afwijkingen worden toegestaan welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 1 meter;
  - d. het overschrijden van de maximum bouwhoogte zoals genoemd in de regels ten behoeve van:
    - lift- en trappenhuizen met ten hoogste 4 meter;
    - dakopbouwen ten behoeve centrale verwarmingsinstallaties en andere technische ruimten met ten hoogste 4 meter;
    - schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telefonie met ten hoogste 1 meter;
  - e. de in het plan aangegeven bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van uitkragingen, bordessen, buitentrappen, galerijen, luifels, erkers, balkons, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt niet verleend als enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht die strijdig is met de bepalingen van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens dit plan, of de handhaving van de verwerkelijke bestemming overeenkomstig het plan, onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorwaarden aan de afwijking kan worden voorkomen. Voorts dient de stedenbouwkundige waarde van de omgeving te zijn gewaarborgd.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 28    Overgangsrecht**

#### **28.1    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.

#### **28.2    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.

## **Artikel 29 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Baarsjes. Aldus vastgesteld in de vergadering van de gemeenteraad van de gemeente Amsterdam.

De voorzitter,

De griffier,