Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

Concept

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.K1908BPSTD-OW01
Datum print	19 November 2021
Planstatus	concept

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **6**

Artikel 1 Begrippen 6
Artikel 2 Wijze van meten 19

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **21**

Artikel 3 Bedrijf 21
Artikel 4 Cultuur en ontspanning 22
Artikel 5 Detailhandel 24
Artikel 6 Gemengd - 1 25
Artikel 7 Gemengd - 2 27
Artikel 8 Gemengd - 3 29
Artikel 9 Gemengd - 4 31
Artikel 10 Gemengd - 5 33
Artikel 11 Gemengd - 6 35
Artikel 12 Gemengd - 7 37
Artikel 13 Gemengd - 8 38
Artikel 14 Gemengd - 9 40
Artikel 15 Groen 41
Artikel 16 Horeca 43
Artikel 17 Kantoor - 1 45
Artikel 18 Kantoor - 2 47
Artikel 19 Kantoor - 3 49
Artikel 20 Maatschappelijk 51
Artikel 21 Sport 53
Artikel 22 Tuin - 1 55
Artikel 23 Tuin - 2 57
Artikel 24 Verkeer - 1 58
Artikel 25 Verkeer - 2 59
Artikel 26 Water 61
Artikel 27 Wonen 63
Artikel 28 Waarde - Archeologie 1 64
Artikel 29 Waarde - Archeologie 2 66
Artikel 30 Waarde - Archeologie 3 68
Artikel 31 Waarde - Archeologie 4 70
Artikel 32 Waarde - Archeologie 5 72
Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie 1 73
Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie 2 74
Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie 3 76
Artikel 36 Waarde - Landschap 1 78
Artikel 37 Waarde - Landschap 2 79
Artikel 38 Waterstaat - Waterkering 80

Hoofdstuk 3 Algemene regels **81**

Artikel 39 Anti-dubbeltelregel 81
Artikel 40 Algemene bouwregels 82
Artikel 41 Algemene gebruiksregels 84

Artikel 42	Algemene aanduidingsregels	85
Artikel 43	Algemene afwijkingsregels	86
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**87**
Artikel 44	Overgangsrecht	87
Artikel 45	Slotregel	88

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K1908BPSTD-OW01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende 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 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw;

1.6 afgeplatte langskap

een kap die parallel aan de voorgevel loopt en aan de achterzijde overgaat in een plat dak, zoals afgebeeld in Bijlage 4;

1.7 archeologisch onderzoek

een onderzoek waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd en naar het oodeel van het bevoegd gezag voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Acheologie;

1.8 archeologische waarden

waarden waarvan de aanwezigheid bekend is in de vorm van fysieke overblijfselen in de bodem;

1.9 automatenhal

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het bestemmingsvlak of bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd ten behoeve van gebouwen, met uitzondering van vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken.

1.12 bed & breakfast

het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte;

1.13 bedrijfsvaartuig

een vaartuig dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de uitvoering van bedrijfsmatige activiteiten, waaronder in ieder geval passagiersvaartuigen worden begrepen;

1.14 beleidsregel

de laatst vastgestelde versie van de beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam welke voor het eerst zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar bouwaanvragen voor kelders aan worden getoetst;

1.15 belwinkel

een vorm van consumentgerichte dienstverlening waar de gelegenheid wordt geboden tot het voeren van telefoongesprekken;

1.16 bestaand

a. legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
b. het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
c. de legale vestiging zoals deze bestond op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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;

1.20 bijzondere bouwlaag

kelder, souterrain en kap;

1.21 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwlaag

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

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 consumentgerichte dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan consumenten waarbij sprake is van rechtstreeks contact met consumenten, zoals bankfilialen, reisbureaus, makelaars, kappers, sportscholen, nagelstudio's en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven;

1.27 daklaag

een bouwwerk op het platte dak ter vergroting van het oppervlak, uitgebouwd vanuit de kap of de setback;

1.28 deklaag

De bovenste bodemlaag die in de laatste ca. 10.000 jaar is ontstaan en die tevens de ophoog laag bevat die door de mens is aangebracht voor bijvoorbeeld woningbouw;

1.29 detailhandel

het anders dan voor directe consumptie bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dove gevel

1. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidswering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
2. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.31 dwarskap

een kap die haaks op de voorgevel staat, zoals afgebeeld in Bijlage 4;

1.32 eetwinkel

een vorm van detailhandel die zich richt op de verkoop van etenswaren en/of dranken die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd;

1.33 gebouw

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

1.34 geldwisselkantoor

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waarvan het hoofdbestanddeel van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;

1.35 geluidsgevoelige bestemmingen

Gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.36 geluidsluwe zijde

gevel(deel) met een geluidsbelasting lager of gelijk aan de voorkeursgrenswaarden uit de wet geluidhinder;

1.37 geohydrologisch rapport

het resultaat van een geohydrologisch onderzoek neergelegd in een rapport met daarin de eigenschappen en kenmerken van het grondwatersysteem op een bepaalde locatie. In het geohydrologisch rapport worden in ieder geval in beeld gebracht:

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;
- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

1.38 gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak**;**

1.39 gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen), zijnde:

a. scholen;
b. kinderdagverblijven;
c. woonzorgcentra;

1.40 groen dak

dakbedekking die hoofdzakelijk bestaat uit beplanting, zoals gras, sedum, mossen en/of andere planten**;**

1.41 grondwaterneutraal bouwen

het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend: risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast;

1.42 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezelijking van de geldende of toekomstige bestemmiing van het perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.43 horeca van categorie 1

een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die voor directe consumptie ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden, daaronder worden in elk geval begrepen: fastfoodrestaurant, cafetaria, snackbar, automatiek, loketverkoop en shoarmazaak;

1.44 horeca van categorie 2

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al da niet met live muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren, daaronder worden begrepen: dancing/discotheek, zaalverhuurbedrijf, societeit en (dance)club;

1.45 horeca van categorie 3

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderszijds de uitstraling hebben van een cafe, daaronder worden begrepen: cafe, bar, cocktailclub. Het bieden van gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20% van het bruto oppervlak van de horecazaak**;**

1.46 horeca van categorie 4

een inrichting die:

a. geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse genuttigd worden, eventueel aangevuld met een afhaalfunctie, en in zoverre deze inrichting niet valt onder horeca van categorie 1 en horeca van categorie 3, daaronder worden begreen: restaurant en eetcafe (categorie 4a). Het bieden van de gelegenheid om te dansen is toegestaan op voorwaarde dat er geen entreegeld wordt geheven en de dansvloer niet groter is dan 20 % van het bruto vloeroppervlak van de horecazaak;
b. gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder horeca van categorie 1), sandwiches en ijswaren, daaronder worden begrepen: lunchroom, koffie-/theehuis, juicebar en ijssalon (categorie 4b)**;**

1.47 hotel

een horeca-inrichting die in hoofdzaak nachtverblijf verstrekt, een en ander met inbegrip van vergader-, horeca- en congresfaciliteiten;

1.48 huisgebonden bedrijf

bedrijfsmatige activiteit die door zijn beperkte omvang door een lid van het huishouden in een woning en bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.49 huisgebonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en door ten minste een lid van het huishouden in een woning en bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of horeca;

1.50 huishouden

een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

1.51 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, daaronder tevens begrepen aan het kantoor ondergeschikte congres- en vergaderaccommodaties en bedrijfsrestaurants**;**

1.52 kap

bijzondere bouwlaag of bouwlagen waarvan de dakconstructie bestaat uit ten minste één hellend dakvlak;

1.53 kapprofiel

doorsnede of doorsneden van de bovenste bouwlagen, inclusief eventuele kap waarbij verschillen in bouwhoogte, hellingshoek en architectonische vormgeving worden weergegeven;

1.54 kelder

ondergronds (deel van een) gebouw, zoals souterrains, kelders, uitgezonderd funderingsconstructies, voor zover de onderkant van de vloer van de betreffende bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil.

1.55 kleinschalige bedrijvigheid

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, herstellen, installeren, opslaan of verhandelen van goederen, al dan niet door middel van handwerk, waarbij ondersteunende detailhandel is toegestaan;

1.56 kunstwerk ten behoeve van de waterhuishouding

bouwwerken zoals dammen, duikers, sluiten, beschoeiingen, remmingswerken, niet zijnde steigers;

1.57 ligplaats

een plaats in het water bestemd of aangewezen om met een vaartuig af te meren;

1.58 maaiveld

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.59 maatschappelijke dienstverlening

een voorziening waar diensten op het gebied van (medische) gezondsheidszorg, cultuur, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport (uitgezonderd een sportschool), religie, levensbeschouwing, overheid en vergelijkbare gebieden worden verleend, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van die diensten worden begrepen;

1.60 massagesalon

een inrichting, niet zijnde van (para)medische, sportmedische of therapeutische aard, waar massages worden gegeven;

1.61 maximale grenswaarde

de hoogst toelaatbare waarde voor de geluidsbelasting op de gevel van geluidsgevoelige objecten, die bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaade kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.62 nok

bovenste rand van een kap;

1.63 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen stadswarmte, warmte- en koudeopslag, elektrische laadpalen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, bergbezinkbassins, telefooncellen maar geen zendmasten.

1.64 object

een voorwerp of vaartuig dat in, op of boven het water is aangebracht of afgemeerd en dat niet behoort tot enig andere in dit artikel genoemde begripsbepaling;

1.65 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.66 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel binnen een andere hoofdfunctie die in het verlengde ligt van de hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.67 ondersteunende horeca

niet-zelfstandige horeca, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is, welke uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie**;**

1.68 oorspronkelijke achtergevel

de bij de oprichting van het hoofdgebouw gerealiseerde achtergevel;

1.69 overig bouwwerk

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

1.70 overkapping

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste een wand;

1.71 overstek

gedeelte van het dak of de kap dat buiten de gevel van een gebouw steekt;

1.72 pand

hoofdgebouw dat door zijn uiterlijke kenmerken (afscheidingen belendende panden, entree, gevelindeling e.d.) stedenbouwkundig vanaf de straatzijde als een afzonderlijk eenheid is te onderscheiden**;**

1.73 passagiersvaartuig

Een bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt voor of bestemd tot:

a. vervoer van personen;
b. het beschikbaar stellen aan een of meer personen ten behoeve van varende recreatie**;**

1.74 peil

Bij bovengrondse bouwwerken:

a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naar de weg gerichte gevel; indien er meerdere gevels naar de weg zijn gericht, geldt de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de gevel waar de hoofdtoegang is gesitueerd;

Bij kelders:

a. voor gebouwen direct grenzend aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang tot het perceel waar het gebouw zich op bevindt;

Bij een bouwwerk in het water:

a. het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.75 pleziervaartuig

een vaartuig, gebruikt en bestemd voor niet-bedrijfsmatige varende recreatie;

1.76 schijnkap

een kap die aan de voorzijde en aan de achterzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde overgaat in een plat dak, zoals afgebeeld in Bijlage 4;

1.77 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin handelingen of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder wordt in ieder geval verstaan:

a. een prostitutiebedrijf: een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen met anderen tegen een materiële vergoeding;
b. erotisch getinte vermaaksfunctie: Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische / pornografische aard, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een erotische videotheek, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, wel of niet in combinatie met elkaar;

1.78 setback

een bovenste bouwlaag met een plat dak die terug ligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlaag of bouwlagen, zoals afgebeeld in Bijlage 4;

1.79 smartshop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen;

1.80 speelvoorzieningen

speeltoestellen, maar ook de jeu de boule baan;

1.81 souterrain

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer onder het gemiddelde aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

1.82 sportschool

een voorziening waar al dan niet met behulp van trainingstoestellen kan worden gewerkt aan de lichamelijke conditie en/of waar gevechtsporten kunnen worden beoefend;

1.83 staanplaats

een vaste plaats die is ingenomen door of beschikbaar komt voor een houder of een aanvrager van een door het college van burgemeester en wethouders verleende of te verlenen vergunning tot het innemen van een plaats op de openbare weg, buiten enig marktterrein, waar artikelen worden uitgesteld ten behoeve van verkoop;

1.84 staat van bedrijfsactiviteiten

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

1.85 steiger

een bouwwerk te water die aan een zijde van de wal is verbonden en/of door middel van palen met de grond is verbonden, dat wellicht door de gekozen constructie verticaal met het water/ getij beweegt, doch de eigenschap mist om van plaats te veranderen;

1.86 supermarkt

een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen worden verkocht;

1.87 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 voor directe consumptie dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden verstrekt;

1.88 toeristische voorziening

vormen van detailhandel en dienstverlening die zich blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering hoofdzakelijk richten op dagjesmensen en/of toeristen;

1.89 tramvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, hieronder worden in ieder geval abri's, tramrails en bovenleidingen gerekend.

1.90 vaartuig

vervoermiddel op of onder water;

1.91 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022'.

1.92 vestiging

een (deel van een) gebouw waar een niet-woonfunctie, inclusief de daarbijbehorende nevenruimten, wordt uitgeoefend en welke door aard en omvang een zelfstandig karakter heeft;

1.93 vlakke achtergevel

denkbeeldige lijn die de terug liggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken;

1.94 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.95 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.96 voorziening gericht op entertainment

bijzondere voorziening die zich richt op de wens van bezoekers tot (smaak)beleving, sensatie en/of (groeps)entertainment, waarbij het eventuele artistieke, historische of educatieve karakter ondergeschikt is en die zich kenmerkt door een bedrijfsvoering met winstoogmerk.

1.97 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hieronder vallen onder andere duikers, stuwen, gemalen, infiltratievoorzieningen en waterbergingsvoorzieningen;

1.98 waterberging

(tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem;

1.99 webwinkel

het bedrijfsmatig verkopen van fysieke goederen aan consumenten, waarbij de transactie via het internet tot stand komt en waarbij een publiek toegankelijke ruimte ontbreekt;

1.100 wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen, NEN-normen, verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van:

a. de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het bouwen;
b. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik,

tenzij in deze regels anders is bepaald;

1.101 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.102 woonark

een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig

1.103 winkel met voedselwarenassortiment

vorm van detailhandel waar hoofdzakelijk ingredienten worden verkocht om thuis eten mee te bereiden, zoals bijvoorbeeld een supermarkt, bakker, slager, groenteboer, visboer, traiteur of een eetwinkel;

1.104 woonboot

vaartuigen, daaronder begrepen objecten te water, die hoofdzakelijk worden gebruikt als of zijn bestemd tot woonverblijf, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis. Onder een woonboot wordt mede begrepen een woonark, een woonschip en een woonvaartuig.

1.105 woonschip

een woonboot die herkenbaar is als een (van origine varend) schip en die al naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken zoals een stuurhut, een roer, gangboorden, een luikenkap, een mast en zwaarden en die 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;

1.106 woonvaartuig

een woonboot bestaande uit een casco van een (van origine varend) schip waarop een opbouw is bevestigd en die 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.

1.107 woonzorgcentrum

een gebouw waar mensen wonen die verzorging en/of verpleging nodig hebben, met inbegrip van bijbehorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de begrenzing van de bestemmingen en bouwvlakken

Er wordt gemeten vanuit het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van een halve meter.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

De goothoogte van een bouwwerk wordt bepaald ter bescherming van de aanwezige (of te bouwen) kap en wordt gemeten ter hoogte van de (voor-, zij- of achter-)gevel:

a. Vanaf het peil tot aan het snijvlak tussen de gevel en het hellende dakvlak, c.q de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
b. Vanaf het peil tot de voet van de bovenste bouwlaag, indien de bovenste bouwlaag tenminste 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevel.

2.4 de hoogte van een bouwlaag

Vanaf de vloer van de betreffende bouwlaag tot de vloer van de daarboven gelegen bouwlaag.

2.5 het grondoppervlak van een bouwwerk

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

2.6 het bruto vloeroppervlak

De som van het vloeroppervlak van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek en/of het hart van de scheidingsmuren van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimten omhullen.

2.7 het netto vloeroppervlak

het bruto vloeroppervlak, verminderd met de oppervlakten van draagconstructies, scheidingswanden, gevels, schachten en ruimtes lager dan 1,5 meter.

2.8 het verkoopvloeroppervlak

het vloeroppervlak van een winkel of een consumentgerichte dienstverlener dat voor het publiek vrij toegankelijk dan wel zichtbaar is, inclusief de ruimten die direct met de verkoop samen hangen.

2.9 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 de bouwdiepte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'nutsvoorzieningen';
b. een verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg en daarbij behorende detailhandel uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

met daarbij behorende:

c. ongebouwde parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op en onder de in artikel 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

3.2.2 Gebouwen

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 1 meter ter plaatse van de zijden die aan de openbare ruimte grenzen.
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

3.2.4 Overkapping

Voor gronden ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' geldt dat een overkapping is toegestaan met een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een museum ter plaatse van de functieaanduiding 'museum' en de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
b. een muziektheater ter plaatse van de functieaanduiding 'muziektheater';
c. een voorziening gericht op entertainment, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, de eerste bouwlaag en de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1';
d. detailhandel ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel';
e. een diamantslijperij, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diamantslijperij';
f. kantoren in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
g. kantoren, uitsluitend in de derde bouwlaag en hoger, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1';
h. horeca van categorie 3 met inachtneming van het bepaalde in 4.3.1;
i. horeca van categorie 4 met inachtneming van het bepaalde in 4.3.1;

alsmede voor:

j. ondersteunende horeca;
k. ondersteunende detailhandel;
l. zaalverhuur;
m. een openbaar fietspad en voetpad, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang';
n. een terras, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';

met daarbij behorende:

o. tuinen en erven;
p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
q. nutsvoorzieningen;
r. laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een

hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter;
b. de maximale bouwhoogte van werken van beeldende kunst bedraagt 12 meter;
c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 6 meter.

4.2.5 Ondergronds museum

Ter plaatse van de 'speciale bouwaanduiding - ondergronds museum' is een kelder toegestaan.

4.2.6 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande fiets- en voetgangersarcade in stand worden gehouden.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.1 Horeca

Voor de horeca-inrichtingen in de culturele instellingen gelden de volgende bepalingen:

a. in het Rijksmuseum zijn twee horeca inrichtingen van categorie 3 en 4 met een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m2 per vestiging toegestaan;
b. in het Stedelijk Museum is een horeca inrichting van categorie 3 en 4 met een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m2 toegestaan;
c. In het Van Goghmuseum is een horeca inrichting van categorie 3 en 4 met een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m2 toegestaan;
d. in het Concertgebouw zijn twee horeca inrichtingen van categorie 3 en 4 met een maximum bruto vloeroppervlak van 600 m2 per vestiging toegestaan.

4.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen de musea en het muziektheater is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca activiteit;
b. het ondersteunde horecagedeelte bedraagt maximaal 10 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

4.3.3 Ondergronds museum

Ter plaatse van de 'speciale bouwaanduiding - ondergronds museum' is een museum toegestaan.

Artikel 5 Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca van categorie 4, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4';

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca;
d. een kantoor op de eerste etage, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
e. een toeristische voorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'speciale vorm van detailhandel - toeristische voorziening';
f. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, de tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel;
d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
e. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4';
f. detailhandel in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
g. een toeristische voorziening, uitsluitend in de eerste en tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'speciale vorm van detailhandel - 2;
h. een hotel op de tweede bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
i. een maatschappelijke voorziening op de tweede bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
j. een kantoor op de tweede bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';

6.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

6.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 6.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

6.3.1 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende regels:

a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 750 m2;
b. de maximale gevelbreedte van een vestiging bedraagt 15 meter;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of een bredere gevel toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.
d. het gebruik van de tweede bouwlaag voor detailhandel is alleen toegestaan als minimaal twee bouwlagen boven de detailhandelsvestiging in gebruik blijven als woning.

6.3.2 Horeca

Voor horeca van categorie 4 gelden de volgende regels:

a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 300 m2.

6.3.3 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m2.

6.3.4 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel;
d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
e. kantoren op de tweede bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
f. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'dienstverlening';
g. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder , uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3;
h. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
i. een hotel op de tweede bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
j. een ondergrondse supermarkt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2'
k. ondergrondse parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';

7.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

7.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 7.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

7.3.1 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende regels:

a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 500 m2;
b. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één detailhandelsvestiging;
c. in afwijking van het bepaalde onder a is het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging niet gelimiteerd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel';
d. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

7.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m2.

7.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m3 niet zijn toegestaan;
b. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
c. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;
e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
f. maatschappelijke voorzieningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
g. een kinderdagverblijf in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
h. kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
i. kantoren in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2';
j. kleinschalige bedrijvigheid in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf';
k. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3;
l. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
m. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen'.

8.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

8.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een

hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied bedraagt 1 meter;
b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 2 meter.

8.2.4 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande onderdoorgang in stand worden gehouden.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 8.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

8.3.1 Niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.
c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

8.3.2 Ondersteunende horeca

a. Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
    2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m2.
b. Binnen maatschappelijke voorzieningen is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
    2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

8.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 9 Gemengd - 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m3 uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
b. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
c. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
d. kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
e. kleinschalige bedrijvigheid in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
f. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

g. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;
h. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
i. horeca van categorie 1 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1;
j. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3;
k. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
l. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
m. kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor'.

9.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 9.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

9.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening

Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 9.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

9.3.1 Niet-woonfuncties

Voor niet woon-functies gelden de volgende regels:

a. voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlakr resp. bruto vloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

9.3.2 Ondersteunende horeca

a. Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
    2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m2.
b. Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
    1. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
    2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

9.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

9.3.4 Geluidgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 9.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 10 Gemengd - 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
c. kleinschalige bedrijven in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
d. woningen alle bouwlagen;

alsmede voor:

e. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
f. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
g. kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
h. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder; uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ' detailhandel' ;
i. een sportschool in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';

10.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

10.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

10.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 10.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

10.3.1 Niet-woonfuncties

a. voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;

d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlakr resp. bruto vloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

10.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

10.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 11 Gemengd - 6

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
e. maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk'.

11.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 11.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

11.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 11.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

11.3.1 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

11.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

11.3.3 Maatschappelijke voorzieningen op de tweede bouwlaag

Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn, in afwijking van het bepaalde in 11.1 sub b, woningen op de tweede bouwlaag niet toegestaan.

11.3.4 Geluidgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 11.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 12 Gemengd - 7

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 7 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kleinschalige bedrijven in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

c. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;

12.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 12.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

12.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 12.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

12.3.1 Kleinschalige bedrijven

Het bruto vloeroppervlak van kleinschalige bedrijven bedraagt maximaal 300 m2 per vestiging.

12.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 13 Gemengd - 8

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 8 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren in de eerste bouwlaag, de tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
b. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, de tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder
c. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
e. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
f. kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';

13.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 13.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

13.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 13.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

13.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' mag de eerste bouwlaag niet worden omgezet naar een kantoor.

13.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

13.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

13.3.4 Geluidgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 13.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.

Artikel 14 Gemengd - 9

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 9 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening;
b. kantoren;
c. kleinschalige bedrijven;

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;

14.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 14.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

14.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

14.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 14.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

14.3.1 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Artikel 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. parken;
b. plantsoenen;
c. groenvoorzieningen;
d. speelvoorzieningen;
e. voet- en fietspaden;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. werken van beeldende kunst;

alsmede voor:

h. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;
i. evenementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein';
j. ondergrondse parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
k. een ondergrondse tentoonstellingsruimte bij een museum. uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
l. een ondergrondse winkel, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2'.

met daarbij behorende:

m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. oeververbindingen (bruggen);
o. openbare toiletvoorzieningen;
p. nutsvoorzieningen;
q. ondergrondse afvalcontainers;
r. straatmeubilair.

15.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 15.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

15.2.1 Bovengrondse gebouwen

Voor het bouwen van bovengrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;

15.2.2 Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding parkeergarage, de specifieke bouwaanduiding - ondergronds museum en de specifieke bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel.

15.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. maximale bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten en sirenemasten: 12 meter;
b. maximale bouwhoogte van werken van beeldende kunst: 12 meter;

c. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 6 meter.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Evenementen

Ter plaatse van de functieaanduiding 'evenemententerrein' gelden de volgende regels:

a. Er zijn maximaal 6 evenementen per jaar met meer dan 2.000 bezoekers toegestaan, waarbij de onderstaande voorwaarden gelden:
   1. er zijn maximaal 6 meerdaagse evenementen toegestaan;
   2. het maximale aantal evenementendagen bedraagt in totaal 12 dagen;
   3. er zijn maximaal 2 evenementen met een geluidsbelasting van maximaal 85 dB(C) op de gevels van omliggende woningen toegestaan; de geluidsbelasting van de overige evenementen bedraagt maximaal 75 dB(C) op de gevels van omliggende woningen;
   4. het maximale aantal evenementendagen met een geluidsbelasting van maximaal 85 dB(C) op de gevels van omliggende woningen bedraagt in totaal 5 dagen;
b. Er zijn maximaal 4 evenementen per jaar met 500 - 2.000 bezoekers toegestaan, waarbij de onderstaande voorwaarden gelden:
   1. er zijn maximaal 4 meerdaagde evenementen toegestaan;
   2. het maximale aantal evenementendagen bedraagt in totaal 8 dagen;
   3. de geluidsbelasting van de evenementen bedraagt maximaal 75 dB(C) op de gevels van omliggende woningen;
c. Er zijn maximaal 6 evenementen per jaar met minder dan 500 bezoekers toegestaan, waarbij de onderstaande voorwaarde gelden:
   1. maximaal 2 meerdaagse evenementen;
   2. het maximale aantal evenementendagen bedraagt in totaal 6 dagen;
   3. de geluidsbelasting van de evenementen bedraagt maximaal 75 dB(C) op de gevels van omliggende woningen;
d. het aantal evenementen met een minimale geluidsbelasting (niet uitkomend boven reguliere achtergrondgeluiden) is niet gelimiteerd.

Artikel 16 Horeca

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. hotels, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';
b. horeca van categorie 3 en 4, in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
c. horeca van categorie 4, in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 4';
d. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel - 1';
e. detailhandel in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding ' detailhandel - 2'
f. woningen in de eerste en de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
g. woningen in de derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3';
h. woningen in de vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4';
i. een ondergrondse parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
j. een terras, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
k. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.

16.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 16.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

16.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 16.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

16.3.1 Detailhandel

a. voor detailhandel geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlakr resp. bruto vloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

16.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen hotels is ondersteunende horeca toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit.
b. de ondersteunende horeca is alleen toegankelijk voor hotelgasten

optioneel: regels over ondersteunende horeca opnemen voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en maatschappelijk (voor zover aanwezig)

16.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

16.3.4 Woonfuncties

Ter plaatse van hotels waarin ook woningen aanwezig zijn gelden de volgende regels:

a. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2' moet de woonfunctie in de eerste twee bouwlagen gehandhaafd blijven;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 3' moet de woonfunctie in de derde bouwlaag gehandhaafd blijven;
c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 4' moet de woonfunctie in de vierde bouwlaag gehandhaafd blijven;

Artikel 17 Kantoor - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kantoren;
b. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;

17.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 17.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

17.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

17.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 17.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

17.3.1 Maatschappelijke voorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' mogen de eerste en de tweede bouwlaag niet worden omgezet naar een kantoor.

17.3.2 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

17.3.3 Geluidgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 17.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd;

Artikel 18 Kantoor - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kantoren;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

d. kleinschalige bedrijvigheid in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf';
e. een dansschool in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'dansschool';
f. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
g. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.

18.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 18.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

18.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

18.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 18.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

18.3.1 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

18.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

18.3.3 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 18.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd;

Artikel 19 Kantoor - 3

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. kantoren;
b. maatschappelijke dienstverlening;
c. woningen;

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
f. een atelier, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'atelier'.

19.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 19.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

19.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

19.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 19.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

19.3.1 Ondersteunende horeca

Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

19.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed & breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

19.3.3 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 19.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd;

Artikel 20 Maatschappelijk

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede voor:

b. ondersteunende horeca bij maatschappelijke dienstverlening;
c. een kantoor in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor -1';
d. een sportschool, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
e. kantoren op de derde bouwlaag en hoger, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor - 2';
f. een opleidingshotel, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'hotel';

met daarbij behorende:

g. speelvoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. tuinen en erven;
j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. nutsvoorzieningen;

20.2 Bouwregels

Op en onder de in 20.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

20.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
c. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
d. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied, dan wel in het achtererfgebied

grenzend aan de openbare weg bedraagt maximaal 1 meter;
c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 20.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

20.3.1 Ondersteunende horeca

Ondergeschikte horeca is toegestaan bij maatschappelijke dienstverlening, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

Artikel 21 Sport

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een overdekt zwembad, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'zwembad';
b. een watersportaccomodatie, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - watersportaccomodatie';

alsmede voor:

c. ondersteunende horeca;
d. ondersteunende detailhandel;
e. kinderopvang en buitenschoolse opvang;
f. fitnessruimtes;
g. een terras, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';
h. een fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling';

met daarbij behorende:

i. speelvoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. tuinen en erven;
l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;

21.2 Bouwregels

Op en onder de in 21.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. de bestaande goot- en bouwhoogte geldt als maximale goot- en bouwhoogte;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

21.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. maximale bouwhoogte van de poort aan de zijde van de Hobbemastraat: 5 meter
b. maximale bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen: 2 meter
c. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 3 meter.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 21.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

21.3.1 Ondersteunende horeca

Ondergeschikte horeca is toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;

b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

21.3.2 Ondersteunende detailhandel

Ondersteunende detailhandel mag maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie beslaan, met een maximum van 50 m2.

Artikel 22 Tuin - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen;

alsmede voor:

b. bestaande, onbebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
c. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
d. buitenruimtes bij kinderdagverblijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
e. horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'.

met daarbij behorende:

f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, behalve ter plaatse van gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 1' en 'Waarde - Landschap 2' gelden;
b. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;
c. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
d. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
e. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam *(gepubliceerd op 10 mei 2021).* Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;
f. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

a. aan- en uitbouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw;
b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ondergeschikt dient te zijn aan de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw.

22.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 22.1 onder d afwijking verlenen voor het gebruik van tuinen voor kinderopvang, onder voorwaarde dat:

a. het op het perceel aanwezige hoofdgebouw wordt gebruikt als kinderopvang;
b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 23 Tuin - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. tuinen;

alsmede voor:

b. bestaande, onbebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein';
c. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
d. buitenruimtes bij kinderdagverblijven, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
e. horecaterrassen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras'.

met daarbij behorende:

f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 24 Verkeer - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en pleinen;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. laad- en losvoorzieningen;
e. tramvoorzieningen;
f. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;

alsmede voor:

g. een staanplaats voor een verkoopkraam ter hoogte van de Van Baerlestraat 56-58

met daarbij behorende:

h. groenvoorzieningen;
i. speelvoorzieningen;
j. werken van beeldende kunst;
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. oeververbindingen (bruggen);
m. nutsvoorzieningen;
n. ondergrondse afvalcontainers;
o. straatmeubilair.

24.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 24.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

24.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. een verkoopkraam ter hoogte van de Van Baerlestraat 56-58 met een maximum grondoppervlak van 15 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter;
b. de bouwhoogte van werken van beeldende kunst bedraagt maximaal 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

Artikel 25 Verkeer - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen, straten en pleinen;
b. fiets- en voetpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. laad- en losvoorzieningen;
e. terrassen, voor zover in de direct aangrenzende hoofdbebouwing een horeca-inrichting aanwezig is;

alsmede voor:

f. een staanplaats voor een verkoopkraam op de hoek Van Eeghenstraat - Alexander Boersstraat ter hoogte van de Alexander Boersstraat 50;
g. twee staanplaatsen voor een verkoopkraam op het Willem Sandbergplein;
h. een staanplaats voor een verkoopkraam op de hoek Roelof Hartplein - Bronckhorststraat;
i. een verkooppunt voor tickets tegenover de kruising Stadhouderskade - P.C. Hooftstraat;
j. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
k. een overkapping ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - overkapping';
l. een ondergrondse tentoonstellingsruimte bij een museum ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
m. een ondergrondse supermarkt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2;
n. een bergbezinkbassin ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin';

met daarbij behorende:

o. groenvoorzieningen;
p. speelvoorzieningen;
q. werken van beeldende kunst;
r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
s. oeververbindingen (bruggen);
t. nutsvoorzieningen;
u. ondergrondse afvalcontainers;
v. straatmeubilair.

25.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 25.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

25.2.1 Algemeen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. een verkoopkraam op de hoek Van Eeghenstraat - Alexander Boersstraat ter hoogte van de Alexander Boersstraat 50 met een maximum grondoppervlak van 12 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
b. twee verkoopkramen op het Willem Sandbergplein met een maximum grondoppervlak van 12 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter.
a. een verkoopkraam op de hoek Roelof Hartplein - Bronckhorststraat met een maximum grondoppervlak van 15 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 12 meter;
b. de bouwhoogte van werken van beeldende kunst bedraagt maximaal 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Ondergronds museum

Ter plaatse van de 'speciale bouwaanduiding - ondergronds museum' is een tentoonstellingsruimte in een kelder toegestaan.

25.3.2 Ondergrondse detailhandel

Ter plaatse van de 'speciale bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel' is een supermarkt in een kelder toegestaan.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;

alsmede voor:

b. aanlegsteigers/opstapplaatsen voor rondvaartboten, bedrijfsboten, roeiboten en zeilboten, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'aanlegsteiger';
c. ligplaatsen voor rondvaartboten en bedrijfsboten, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'ligplaats';
d. ligplaatsen voor woonboten, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'woonschepenligplaats';
e. ligplaatsen voor pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats voor pleziervaartuigen';
f. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woonboten;

met daarbij behorende:

g. kades en oevers;
h. werken voor beeldende kunst;
i. kunstwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
j. oeververbindingen (bruggen);
k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
l. nutsvoorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op en onder de in 26.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

26.2.2 Woonboten, maatvoering

Voor woonboten is de volgende maximale maatvoering toegestaan:

a. een maximale lengte van 24 meter;
b. een maximale breedte van 7 meter;
c. een maximale hoogte van 3 meter.

26.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van aanlegsteigers bedraagt maximaal 1,5 meter;
b. de bouwhoogte van hekwerken bij aanlegsteigers bedraagt maximaal 3 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw bedraagt maximaal 4 meter.

26.3 Specifieke gebruiksregels

26.3.1 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woonboten is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

alsmede voor:

b. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast;
c. bestaande, gebouwde parkeervoorzieningen onder het hoofdgebouw en/of in op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
d. short-stay appartementen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- 1'.

27.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 27.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

27.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

27.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bijbehorende bouwwerk dient te worden voorzien van een groen dak;
b. het groene dak dient een waterverwerkingscapaciteit te hebben van minimaal 60 mm per uur.

27.2.3 Onderdoorgang

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' moet de bestaande onderdoorgang in stand worden gehouden.

27.3 Specifieke gebruiksregels

27.3.1 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed and breakfast toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 28.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m2.

28.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 28.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

a. minder diep is dan 1 meter onder maaiveld;
b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. plaatsvindt ter plaatse van gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

28.2.3 Voorwaarden

Indien uit het onder 28.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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 bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

28.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 28.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 100 m2 uit te voeren.

28.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 28.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die minder diep zijn dan 1 meter onder het maaiveld;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende

omgevingsvergunning;
d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

28.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

28.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in 28.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activivteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 29.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m2.

29.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 29.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

a. minder diep is dan 2,5 meter onder maaiveld;
b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. plaatsvindt ter plaatse van gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

29.2.3 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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 bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

29.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 29.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m2 uit te voeren.

29.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 29.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die minder zijn dan 2,5 meter onder het maaiveld;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende

omgevingsvergunning;
d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

29.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

29.3.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 29.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activivteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 30.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 500 m2.

30.2.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 30.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

a. minder diep is dan 1 meter onder maaiveld;
b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

30.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in 30.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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 bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

30.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 30.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 500 m2 uit te voeren.

30.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 30.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die minder diep zijn dan 1 meter onder het maaivled;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende

omgevingsvergunning;
d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

30.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

30.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in 30.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 4

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activivteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 31.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 500 m2.

31.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in 31.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

a. minder diep is dan 2,5 meter onder maaiveld;
b. reeds in uitvoering is op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kan worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. plaatsvindt in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

31.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in 31.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

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 bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

31.3.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de in 31.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 500 m2 uit te voeren.

31.3.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 31.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die minder diep zijn dan 2,5 meter onder het maaiveld;
b. die het normale onderhoud betreffen;
c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende

omgevingsvergunning;
d. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

31.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 31.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

31.3.4 Voorwaarden

Indien uit het in 31.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 31.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 5

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van archeologische waarden.

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

32.2.1 Vergunningplicht

Op en onder de in 32.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ingrepen in de waterbodem met een oppervlak groter dan 10.000 m2 uit te voeren.

32.2.2 Uitzondering vergunningsplicht

Het bepaalde in 32.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. in en op gronden waarvan vaststaat dat daar geen archeologische waarden aanwezig zijn of meer aanwezig zijn.

32.2.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 32.2.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

32.2.4 Voorwaarden

Indien uit het onder 32.2.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 32.2.1 de volgende voorschriften verbinden:

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 archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

33.2 Bouwregels

Het bestaande kapprofiel van de in 33.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

33.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

33.3.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

33.3.2 Uitzonderingen op de vergunningsplicht

Het bepaalde in 33.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

a. die het normale onderhoud betreffen en/of inpandig plaatsvinden;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. die uitgevoerd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
d. die voortvloeien uit een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.

33.3.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.3.1 dient een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

33.3.4 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 33.3.1 wordt slechts verleend indien uit het in 33.3.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

33.3.5 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 33.3.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

Artikel 34 Waarde - Cultuurhistorie 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

34.2 Bouwregels

Het bestaande kapprofiel van de in 34.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

34.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 34.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 34.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

34.3.1 Daklaag achter een schijnkap

Bij gebouwen met een schijnkap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
c. de daklaag een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft, gemeten vanaf het oorspronkelijke platte dak achter de schijnkap;
d. de daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de schijnkap;
e. van het bepaalde onder sub b, c en d kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als bestaande daklagen in de straatwand.

34.3.2 Daklaag achter een setback

Bij gebouwen met een setback is achter de setback één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
c. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als de setback;
d. van het bepaalde onder sub b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

34.3.3 Daklaag achter een afgeplatte langskap

Bij gebouwen met een afgeplatte langskap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte;
b. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van

de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
c. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als het afgeplatte dak van de kap;
d. van het bepaalde onder sub b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

34.3.4 Daklaag achter een dwarskap

Bij gebouwen met een dwarskap mag de kap naar achteren worden verlengd op het oorspronkelijke platte dak, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. de nok van de verlengde dwarskap ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
b. de verlengde dwarskap heeft dezelfde kapvorm als de bestaande dwarskap;
c. indien de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, mag er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden. Dit is ter beoordeling van de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

34.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

34.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

34.4.2 Uitzondering op de vergunningsplicht

Het bepaalde in 34.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

a. die het normale onderhoud betreffen en/of inpandig plaatsvinden;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
c. die uitgevoegd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verleende dan wel aangevraagde vergunning;
d. die voortvloeien uit een aanschrijving of een besluit van het bevoegd gezag.

34.4.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 34.4.1 dient een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

34.4.4 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 24.4.1 wordt slechts verleend indien uit het in 34.4.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

34.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 34.4.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

Artikel 35 Waarde - Cultuurhistorie 3

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen.

35.2 Bouwregels

Het bestaande kapprofiel van de in 35.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 35.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 35.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

35.3.1 Daklaag achter een schijnkap

Bij gebouwen met een schijnkap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
b. de daklaag een bouwhoogte van maximaal 3 meter heeft, gemeten vanaf het oorspronkelijke platte dak achter de schijnkap;
c. de daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de schijnkap;
d. van het bepaalde onder sub a, b en c kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als bestaande daklagen in de straatwand.

35.3.2 Daklaag achter een setback

Bij gebouwen met een setback is achter de setback één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
b. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als de setback;
c. van het bepaalde onder sub a en b kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

35.3.3 Daklaag achter een afgeplatte langskap

Bij gebouwen met een afgeplatte langskap is achter de kap één daklaag op het oorspronkelijke platte dak toegestaan, mits:

a. de achtergevel van de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
b. de daklaag dezelfde bouwhoogte heeft als het afgeplatte dak van de kap;

c. van het bepaalde onder sub a en b kan worden afgeweken, indien het wenselijk is om met het oog op de eenheid van het daklandschap dezelfde maatvoering te hanteren als reeds bestaande daklagen in de straatwand.

35.3.4 Daklaag achter een dwarskap

Bij gebouwen met een dwarskap mag de kap naar achteren worden verlengd op het oorspronkelijke platte dak, indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. de nok van de verlengde dwarskap ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel;
b. de verlengde dwarskap heeft dezelfde kapvorm als de bestaande dwarskap.

Artikel 36 Waarde - Landschap 1

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van het gronde karakter van de (binnen-)tuinen in het plangebied.

36.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in artikel 36.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. Er mogen geen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken daarop uitgezonderd. De in artikel 36.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
b. In afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van één vrijstaand bijgebouw per perceel toegestaan, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
    1. de maximale bouwhoogte van het vrijstaande bijgebouw bedraagt 3 meter;
    2. het totale grondoppervlak van alle bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 25 % van de in artikel 36.1 genoemde gronden met een maximum van 9 m2;
    3. het vrijstaande bijgebouw dient te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
    4. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordennig Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.
c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bestaande bijbehorende bouwwerken worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
    1. de te herbouwen bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
d. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordennig Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

36.3 Omgevingsvergunnning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

36.3.1 Verbodsregel verharding

Het is verboden om per perceel meer dan 50 % van de in artikel 36.1 genoemde gronden te verharden, waarbij het grondoppervlak van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

36.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 36.3.1 is niet van toepassing, indien de verharding reeds is aangebracht op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of mag worden aangebracht op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende vergunning.

Artikel 37 Waarde - Landschap 2

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van het groene karakter van de (binnen-)tuinen in het plangebied.

37.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in artikel 37.1 genoemde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. De in artikel 37.1 genoemde gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
b. Op maximaal 50 % van de in artikel 37.1 genoemde gronden mogen gebouwen worden opgericht, bestaande bijbehorende bouwwerken worden hierbij meegerekend. Daarbij gelden de volgende bouwregels:
    1. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn;
    2. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
    3. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
    4. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam *(gepubliceerd op 10 mei 2021).* Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader;
    5. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.
c. Bestaande bijbehorende bouwwerken mogen worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:
    1. de te herbouwen bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;
    2. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 10 mei 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

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

37.3.1 Verbodsregel verharding

Het is verboden om per perceel meer dan 50 % van de in artikel 37.1 genoemde gronden te verharden, waarbij het grondoppervlak van bebouwde gronden als verharding wordt meegerekend.

37.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 37.3.1 is niet van toepassing, indien de verharding reeds is aangebracht op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan of mag worden aangebracht op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende vergunning.

Artikel 38 Waterstaat - Waterkering

38.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van een waterkering.
b. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 39 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 40 Algemene bouwregels

40.1 Ontbreken bouwhoogte

Voor zover op de verbeelding of in de regels van dit bestemmingsplan geen maximum bouwhoogte is opgenomen, geldt de bestaande bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.

40.2 Toegelaten overschrijdingen

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

a. gevelelementen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt;
b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding van de bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

40.3 Autoparkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet worden voldaan aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Auto' (gepubliceerd op 22 december 2017). Indien de beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgesteld beleidsregels als toetsingskader.

40.4 Fietsparkeren

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor fietsen aanwezig zijn of gerealiseerdworden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (gepubliceerd op 28 augustus 2018). Indien deze beleidsregels in de planperiode worden gewijzigd, gelden de meest recent vastgesteld beleidsregels als toetsingskader.

40.5 Ondergronds bouwen

40.5.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
b. bij het berekenen van de bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze buiten de buitenwerkse gevelvlakken van een bovengronds gebouw gelegen zijn;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn afvalinzamelpunten, met een maximale bouwdiepte van 3,5 m^1, en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding (bergbezinkbassin) buiten bouwvlakken wel toegestaan.

40.5.2 Afwijking ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 40.5.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil, onder de voorwaarde dat:

a. gebouwd wordt binnen het bouwvlak;
b. de technische haalbaarheid is aangetoond;
c. het gebruik ten dienste is van de functie van het erboven gesitueerde hoofdgebouw;
d. aangetoond wordt dat de waterhuishouding niet wordt verstoord;
e. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
f. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

40.5.3 Afwijking ondergronds parkeergarage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 40.5.1, voor het bouwen van ondergrondse parkeergarage onder hoofdbebouwing en onbebouwde gronden, onder voorwaarden dat:

a. de technische haalbaarheid is aangetoond;
b. advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.
d. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan / advies wordt gevraagd aan vakgroep verkeer;
e. de maximale bouwdiepte maximaal {...} m^1 bedraagt

Artikel 41 Algemene gebruiksregels

41.1 Gebruiksverbod

Onder verboden gebruik wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en/of bebouwing:

a. als bedrijven die worden begrepen onder bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht;
b. als automatenhal, belwinkel, eetwinkel, geldwisselkantoor, massagesalon, seksinrichting, shishalounge, smartshop en toeristische voorziening, één en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
c. als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen;
d. als stortplaats voor puin, schroot, afbraak- en bouwmaterialen of andere afvalstoffen, voor zover dit niet betrekking heeft op het tijdelijk storten van geringe hoeveelheid afvalstoffen;
e. als opslagplaats van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop en in verband met het onderhoud van de waterloop;
f. als ligplaats voor woonboten, bedrijfsvaartuigen, passagiersvaartuigen en stationerende vaartuigen en objecten, aan en ander behoudens de op grond van hoofdstuk 2 toegestane locaties;
g. ten dienste van bedrijven die worden begrepen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergnningenbesluit milieubeheer;
h. ten dienste van inrichtingen waarp het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is;
i. ten behoeve van gemotoriseerde (buiten)sporten.

41.2 Toegelaten bedrijven

Voor zover kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieen bedrijven:

41.2.1 Toegelaten bedrijven uit de staat van bedrijfsactiviteiten

Voor zover de gronden binnen het plangebied mogen worden gebruikt voor bedrijven, zijn slechts de volgende categorieën bedrijven toegestaan:

a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A in Bijlage 2;
b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorieën A en B in Bijlage 2;

41.2.2 Afwijking van de staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 41.2.1 voor het toestaan van een bedrijf dat:

a. niet in Bijlage 2 voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
b. in Bijlage 2 voorkomt en valt onder een hogere categorie dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in Bijlage 2 onder een hogere categorie valt dan toegelaten, maar in vergelijking met bedrijven die vallen onder categorie A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

Artikel 42 Algemene aanduidingsregels

42.1 Bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone -1' geldt dat gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in Bijlage 3.

42.2 Nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 42.1 nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan indien de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd over de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

42.3 Grondwaterneutraal bouwen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.41.

42.3.1 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden om kelders te bouwen, dan wel om bestaande kelders te vergroten.
b. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' zijn uitsluitend bestaande kelders toegestaan welke legaal aanwezig waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan, alsmede kelders waarvoor voorafgaand aan het moment waarop dit plan in ontwerp ter inzage is gelegd een omgevingsvergunning is verleend waar nog uitvoering aan gegeven kan worden, dan wel een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend en deze omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden.

42.3.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in 39.3.1 sub a,een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, geldt:
    1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam';
    2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang als genoemd in 42.3.
b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten van het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 42.3.
c. Als vast staat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 42.3.2 sub a, tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
d. Indien de beleidsregel wordt gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

Artikel 43 Algemene afwijkingsregels

43.1 Ondergeschikte bouwwerken en overschrijdingen

a. Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor:
   1. gebouwen voor nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximum grondoppervlak van 25 m²;
   2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, fontuinen, kunstobjecten, vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, bruggen en andere waterbouwkundige constructies;
   3. geringe afwijkingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
   4. het overschreiden van de in de regels toegestane maximale goot- en bouwhoogten met maximaal 1,5 meter;
   5. het overschreiden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4, met ten hoogste 3 meter ten behoeve van technische ruimtes, liftschachten en trappenhuizen;
   6. het overschreiden van de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan bedoeld onder 4, met ten hoogste 5 meter ten behoeve van schoorstenen, antennes, ventilatie-inrichtingen, antennemasten voor mobiele telefonie en bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie, zoals zonnepanelen, zonneboilers en windmolens;
   7. het verplaatsen van legale staanplaatsen binnen het plangebied, mits dit geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld en de bestaande, legale staanplaats niet opnieuw in gebruik wordt genomen;
b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

43.2 Autoparkeren op eigen terrein

Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen van een nieuwe parkeervoorziening voor auto's indien aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

a. de parkeervoorziening dient inpandig te worden gerealiseerd;
b. de parkeervoorziening mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van een gecombineerde in- en uitrit;
c. het realiseren van een in- en uitrit binnen de bestemmingen Gemengd - 1, Gemengd - 2, Gemengd - 3 en Gemengd - 4 is niet toegestaan;
d. indien een bestaande ruimte in gebruik wordt genomen als parkeervoorziening dient te worden aangetoond dat het belang van het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het bestaande gebruik van die ruimte.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

44.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 44.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 44.1 met maximaal 10%

44.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 44.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

44.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

44.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 44.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

44.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 44.4 , na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

44.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 44.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022'.