Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan De Ruijterkade 5

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan De Ruijterkade 5

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-VG01
Datum print	1 Juli 2025
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**15**
Artikel 3	Kantoor	15
Artikel 4	Verkeer	18
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	19
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**21**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	23
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**24**
Artikel 10	Overgangsrecht	24
Artikel 11	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'De Ruijterkade 5' met identificatienummer NL.IMRO.0363.A2301BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

1.6 achtergevel

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.7 baliefunctie

Een (onderdeel van een) kantooractiviteit, of dienstverlening, waarvoor kenmerkend is dat de (economische) activiteit is gericht op structureel contact met publiek in een daarvoor bestemd en daartoe voor het publiek toegankelijk (deel van een) gebouw.

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, sportschool, fitness, opslag en/of transport.

1.10 beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam"

Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 7 september 2021, waarin de criteria zijn opgenomen waar aanvragen omgevingsvergunning voor kelders aan worden getoetst.

1.11 bestaand

a. voor bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet;
b. voor gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan met de daarbij behorende gebruiksregels.

1.12 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijzondere bouwlaag

Kelders, souterrains, dakuitbouwen en kap.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.20 consumentverzorgende dienstverlening

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

1.21 detailhandel

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

1.22 detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel in zaken van grote omvang, die vanwege de aard en omvang van deze zaken een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

1.23 eerste bouwlaag / plint

De eerste bouwlaag, geheel boven peil, waaronder tevens begrepen een mezzanine.

1.24 extended stay

Het bedrijfsmatig aanbieden van logies anders dan in een woning voor kortstondig verblijf van tenminste 1 week tot maximaal 1 jaar aan natuurlijke personen die buiten de gemeente hun hoofdverblijf en vaste woon- of verblijfplaats hebben. Bij extended stay gaat het niet om wonen, maar om een bijzondere vorm van een hotelfunctie.

1.25 galerie

Een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken.

1.26 gebouw

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

1.27 geldwisselkantoor

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

1.28 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.

1.29 gevelverkoop

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

1.30 groenvoorziening

Ruimten in de open lucht, zoals (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren.

1.31 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.

1.32 growshop

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

1.33 headshop

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

1.34 horeca I

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

1.35 horeca II

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

1.36 horeca III

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

1.37 horeca IV

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

1.38 horeca V

Hotel (waaronder begrepen hotel, motel, jeugdherberg, bed & breakfast, en naar de aard daarmee te vergelijken functies).

1.39 horeca VI

Extendend stay.

1.40 kantoor

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor congres- en vergaderruimte.

1.41 kantoor met baliefunctie

Een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen.

1.42 kelder

Ondergronds (deel van een) gebouw, zoals bijvoorbeeld een souterrain, parkeerkelder, e.d., uitgezonderd funderingsconstructies, gelegen onder de vloer die direct aansluit aan het maaiveld.

1.43 maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen die veelal een culturele doelstelling, zowel in de betekenis van het informeren, verspreiden, tentoonstellen en/of opvoeren van kunst, educatie, ontspanning en vermaak, als in de zin van het uiting geven aan waarden en normen (voorzieningen met een ideële, religieuze en/of levensbeschouwelijke doelstelling).

1.44 mengformule

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

- de openingstijden van het eet- en/of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
- de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m2. (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
- het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
- het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
- geen (gevel)reclame mag worden aangebracht of geuit voor de mengformule.

1.45 mezzanine

Een tussenverdieping (entresol) in een gebouw, gelegen op een minimale afstand van 14 meter tot de voorgevel.

1.46 minisupermarkt

Een detailhandelsvestiging waar voedingsmiddelen en huishoudelijke artikelen worden verkocht. Een minisupermarkt onderscheidt zich van een supermarkt door het oppervlak. In de binnenstad spreken we van een minisupermarkt wanneer het bruto bedrijfsvloeroppervlak niet meer dan 400 m² bedraagt.

1.47 nutsvoorziening

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

1.48 ondergeschikte 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. De niet-zelfstandige horeca-activiteit bedraagt maximaal 20 % van het totale vloeroppervlak, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van horeca niet wordt meegerekend.

1.49 ondergeschikte sportvoorzieningen

Niet-zelfstandige sportvoorzieningen, 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.

1.50 open gevel

Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van de voorgevel op straatniveau, dan wel die geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingstijden kan worden geopend. Entrees (in welke vorm dan ook, bijvoorbeeld een dubbele deur of tourniquette) naar de plintfuncties zorgen niet voor een open gevel.

1.51 peil

Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.).

1.52 seedshop

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

1.53 seksinrichting

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

1.54 smartshop

Detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen.

1.55 souvenirwinkel

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

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

1.56 staat van bedrijfsactiviteiten

De als bijlage 1 opgenomen lijst, behorende bij deze regels, waarin vormen van gebruik anders dan wonen, zijn aangegeven, ingedeeld in categorieën van toenemende hinder.

1.57 telefooninrichting

Een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen.

1.58 voorgevel

De gevel van een gebouw die naar de straat of openbare ruimte gekeerd is en zich bevindt aan de zijde van de hoofdtoegang van het gebouw.

1.59 waterkering

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

1.60 waterpeil

Het N.A.P. of het plaatse aan te houden waterpeil.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de bruto vloeroppervlakte van een bouwwerk

Het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten gemeten volgens NEN 2580.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Kantoor

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. kantoren met of zonder baliefunctie met de daarbij behorende ondergeschikte horeca en ondergeschikte sportvoorzieningen;
b. bedrijven met de daarbij behorende ondergeschikte horeca en maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.4.1;

met de daarbij behorende,

c. parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
d. nutsvoorzieningen;
e. warmte koude opslag (WKO);
f. laad- en losvoorzieningen;
g. voorzieningen ter voorkoming van windhinder;
h. voetpaden;
i. straatmeubilair;
j. taluds;
k. groenvoorzieningen;
l. erfafscheidingen;
m. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

3.2 Bouwregels

Op en onder de in de in lid 3.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;

2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de hoogte niet meer bedragen dan is aangeduid;

3. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' geldt een minimum hoogte voor de eerste bouwlaag van 6 meter, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping, waarbij het niet is toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten ontstaan.

4. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende fiets- en scooterparkeervoorzieningen worden gerealiseerd en instand worden gehouden, waarbij voldoende betekent dat op eigen terrein wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de nota ’Parkeernormen Fiets en Scooter’ van 19 maart 2018. Indien deze nota wijzigt gedurende de periode dat dit bestemmingsplan geldt, dient rekening te worden gehouden met de op dat moment geldende normen.

5. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende waterberging gerealiseerd wordt en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in de 'Hemelwaterverordening

Amsterdam' van 26 april 2021. Indien deze verordening wijzigt gedurende de periode dat dit bestemmingsplan geldt, dient rekening te worden gehouden met de op dat moment geldende normen.

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

b. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

1. de maximale bouwhoogte van lichtmasten is 12 meter;

2. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen is 2,5 meter;

3. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 9 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in 3.6 lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 3.2 onder a, sub 2 een omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van zonnepanelen met dien verstande dat deze:

a. minimaal 2 meter uit de dakrand zijn geplaatst en;

b. maximaal 0,80 meter boven de maximale hoogte uit artikel 3.2 onder a, sub 2 uitsteken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Bedrijven en maatschappelijke voorzieningen

Voor de in 3.1 onder b genoemde gronden gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte aan bedrijven en maatschappelijke voorzieningen mag maximaal 1.200 m² bvo bedragen;
b. er zijn uitsluitend bedrijven toegestaan, die vallen in milieucategorie 1 en 2 als bedoeld in de bij deze regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
c. een sportschool of fitness is, in afwijking van 3.1 onder b, ook op de verdiepingen toegestaan.

3.4.2 Parkeren

Voor de in 3.1 onder c genoemde gronden geldt dat auto-, fiets- en scooterparkeervoorzieningen alleen inpandig toegestaan zijn.

3.4.3 Dakterras

Voor de in 3.1 onder a en 3.2 genoemde gronden geldt dat een dakterras is toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijven

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in 3.6 lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder b een omgevingsvergunning te verlenen met dien verstande dat het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat:

a. niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die wel vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
b. in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt en valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits het desbetreffende bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;
c. na uitbreiding, wijziging of aanpassing in de Staat van bedrijfsactiviteiten valt onder één of meer categorieën hoger dan toegelaten, mits de uitbreiding, wijziging of aanpassing niet tot gevolg heeft, dat het bedrijf in vergelijking met bedrijven die vallen onder de toegelaten categorieën, meer milieuhinder veroorzaakt.

3.5.2 Horeca

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in 3.6 lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 3.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van horeca IV in de eerste en bovenste bouwlaag, waarbij de volgende criteria gelden:

a. de oppervlakte maximaal 500 m² bvo mag bedragen voor zelfstandige horeca, waarbij sprake dient te zijn van minimaal twee vestigingen met een minimale bvo van 100 m² per vestiging en iedere vestiging een eigen toegang heeft;
b. aangetoond wordt dat dit bijdraagt aan een goed werk- en leefklimaat van het gebouw en de directe omgeving.

3.5.3 Overige plintfuncties

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in 3.6 lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening om in afwijking van het bepaalde in 3.1 een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden en bebouwing in de plint ten behoeve van:

a. niet zelfstandig toegankelijke detailhandel met een maximale oppervlakte van 50 m2 met uitzondering van mengformules, smartshops, seksinrichtingen, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops;
b. consumentverzorgende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons;
c. galeries;
d. de onder a t/m c passende initiatieven dienen bij te dragen aan verlevendiging van de plint en daarmee aan een goed werk- en leefklimaat van het gebouw en de directe omgeving.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. rijwegen;
b. straatmeubilair;
c. fiets- en voetpaden en stoepen;
d. pleinen;
e. stegen;
f. speelvoorzieningen;
g. beplanting en waterlopen;
h. nutsvoorzieningen;
i. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van ten hoogste 3,5 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van de in artikel 4.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit en/of stedenbouwkundige structuur van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. Hierbij is het bepaalde in artikel 5 onverkort van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik als ongebouwd terras van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan, mede ten dienste van de aangrenzende bestemming Kantoor (inclusief horeca IV na gebruikmaking van artikel 3.5.2).

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, tenzij in de regels uitdrukkelijk anders is bepaald.
b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels van artikel 6;
    2. in de tweede plaats de regels van artikel 5;
    3. in de derde plaats de regels van de medebestemming.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterkeringen, de bijbehorende beschermingszone(s) en de hierbij behorende waterstaatkundige voorzieningen.

a. De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen;
b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de regels van artikel 6;
    2. in de tweede plaats de regels van artikel 5;
    3. in de derde plaats de regels van de medebestemming.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming, zoals bedoeld in 6.1.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat ten dienste van de andere voorkomende bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, mits:

a. daardoor de belangen van de waterkering, zoals bedoeld in 6.1 niet onevenredig wordt geschaad;
b. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, het bevoegd gezag schriftelijk advies in wint bij de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Aanduidingsomschrijving

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 artikel 1.31.

8.2 Bouwregels

a. Binnen de gebiedsaanduiding en 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel 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.

8.3 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 8.2 sub a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
    1. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
        1. voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m^2 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 brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m^2 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 8.1.
b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregel of de uitkomsten uit het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang als genoemd in 8.1.
c. 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 9 Algemene afwijkingsregels

a. Toepassing van deze bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan;
b. Indien niet op grond van een andere bepaling bij omgevingsvergunning van de regels van dit bestemmingsplan kan worden afgeweken, is het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van regels van dit plan voor:
    1. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en een maximale vloeroppervlakte van 15 m²;
    2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, tunnels, viaducten, bruggen, steigers en andere waterbouwkundige constructies;
    3. geringe afwijkingen die in het belang zijn van een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer bedraagt dan 2 meter;
    4. reclame aan de voorzijde van bebouwing tot ten hoogste 1 meter;
    5. uitvalschermen aan de voorzijde van bebouwing tot ten hoogste 2 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.

d. Het gestelde onder a 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan De Ruijterkade 5.

De volledige naam is de aanhaaltitel.