Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.25.007922

Advies van de bezwaarschriftencommissie (commissie) over de bezwaarschriften van de besloten vennootschappen Kroonenberg Groep B.V. (Kroonenberg) en Madame Tussauds Amsterdam B.V. (Madame Tussauds) (hierna zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk te noemen: "Kroonenberg e.a.", tenzij anders aangegeven). De bezwaarschriften zijn gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (college) van 21 mei 2025, met kenmerk Z2025-008884. Met dit besluit heeft het college geweigerd om aan Madame Tussauds een omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Singel 457C-3 naar de functie museum.

Aan het college,

1. Advies

De commissie adviseert om:

- De bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 21 mei 2025, met kenmerk Z2025-008884, onder aanvulling van de motivering in stand te laten, en;
- De verzoeken om toekenning van een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Dit betekent dat de commissie van mening is dat het college terecht heeft geweigerd een omgevingsvergunning te verlenen. Het besluit tot weigering van die omgevingsvergunning kan in stand blijven.

Hierna kan worden gelezen waarom de commissie dit adviseert.

2. Verloop

Bij besluit van 21 mei 2025 (het bestreden besluit) heeft het college geweigerd om omgevingsvergunning te verlenen voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Singel 457C-3 naar museum.

Kroonenberg e.a. hebben bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

De bezwaarschriften van Kroonenberg e.a. zijn besproken op de hoorzitting van 3 september 2025.

Het college heeft een nader stuk ingediend.

Kroonenberg e.a. hebben op dit stuk gereageerd.

Vervolgens heeft de commissie haar advies opgesteld.

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften voldoen aan de eisen die de wet stelt aan een bezwaarschrift. De bezwaarschriften kunnen daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Hoorzitting

Tijdens de hoorzitting waren aanwezig:

- De heer 5.1, 2, e gemachtigde van Kroonenberg;
- Mevrouw 5.1, 2, e gemachtigde van Kroonenberg;
- De heer 5.1, 2, e vertegenwoordiger van Kroonenberg;
- De heer 5.1, 2, e vertegenwoordiger van Kroonenberg;
- De heer 5.1, 2, e gemachtigde van Madame Tussauds;
- De heer 5.1, 2, e gemachtigde van Madame Tussauds;
- Mevrouw 5.1, 2, e vertegenwoordiger van Madame Tussauds;
- De heer 5.1, 2, e namens het college;
- Mevrouw 5.1, 2, e namens het college, en;
- De heer 5.1, 2, e namens het college.

Tijdens de hoorzitting is – kort en zakelijk weergegeven – het volgende besproken:

Namens Kroonenberg e.a. wordt een pleitnota voorgedragen. Er worden geen nieuwe gronden aangevoerd. Wel wordt benadrukt dat Kroonenberg e.a. blijven openstaan voor overleg over de situatie. Verder wordt aangegeven dat de definities in de planregels onduidelijk zijn. Dit blijkt eigenlijk al uit het feit dat naar het Groot woordenboek van de Nederlandse taal wordt verwezen. Bij twijfel dienen die definities in het voordeel van Kroonenberg e.a. te worden uitgelegd. Ook wordt benadrukt dat er in het pand aan de Singel een nieuw concept van Madame Tussauds zal worden geëxploiteerd die meer gericht is op het vertellen van het verhaal van totstandkoming van het beeld. Desgevraagd wordt aangegeven dat de brief van Otto Frank, waarvan een foto is opgenomen in de bij de aanvraag horende stukken, niet zal worden getoond, omdat de familie Frank dit niet wil. Wel zijn er andere stukken in het archief van Madame Tussauds die ze voornemens is om op te nemen in haar expositie. Tot slot wordt de commissie nadrukkelijk verzocht om zeer kritisch te beoordelen of de bestemmingsregeling met betrekking tot 'voorzieningen op entertainment gericht' een exceptieve toets kan doorstaan, waarbij wordt opgemerkt dat deze regeling niet eerder door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in een zaak is getoetst.

Namens het college worden de eerder in het bestreden besluit ingenomen standpunten herhaald. In aanvulling daarop wordt aangegeven dat het op dit moment niet mogelijk is om in gesprek te gaan met Kroonenberg e.a. om dat daarvoor in ieder geval mandaat ontbreekt. Daarnaast wenst het college de uitkomst van de bezwaarprocedure af te wachten. Ten aanzien van de definities wordt namens het college opgemerkt dat die voldoende helder zijn. Er bestaat geen reden om de bestemmingsregeling onverbindend te achten of buiten toepassing te laten. Ten aanzien van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid geldt dat er binnen een straal van 500 meter sprake is van een onevenwichtig aanbod. De motivering hiervoor heeft het college op schrift en kan – indien gewenst – worden toegezonden aan de commissie.

5. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

6. Overwegingen

Hieronder zal de commissie bezien of u het bestreden besluit terecht heeft genomen.

Inleiding

Madame Tussauds is thans gevestigd in het pand aan de Dam 20 in Amsterdam. Zij huurt deze locatie van de eigenaar van dat pand. De huurovereenkomst van Madame Tussauds loopt af, waardoor zij op zoek is naar een alternatieve locatie om haar onderneming te vestigen en voort te zetten. Die alternatieve locatie heeft zij gevonden in de zogenoemde Kalvertoren aan de Singel 457. Daarin staat thans een grote bedrijfsruimte leeg. Kroonenberg, de eigenaar van de Kalvertoren, is bereid om aan Madame Tussauds deze bedrijfsruimte te verhuren.

Ten behoeve van het vestigen van de onderneming van Madame Tussauds in de Kalvertoren moeten er constructieve bouwwerkzaamheden worden verricht in de bedrijfsruimte. Met de onderhavige aanvraag heeft Madame Tussauds daarvoor omgevingsvergunning aangevraagd. Daarnaast heeft Madame Tussauds het college gevraagd omgevingsvergunning te verlenen voor met het omgevingsplan strijdig gebruik van bouwwerken. De door haar beoogde onderneming heeft namelijk een groter vloeroppervlak dan het omgevingsplan toestaat. Daarnaast wordt de begane grond in de beoogde situatie niet gebruikt overeenkomstig de regels van het omgevingsplan.

Het college heeft met het bestreden besluit evenwel geweigerd om voor de aangevraagde activiteiten omgevingsvergunning te verlenen. Het college stelt zich daarbij op het standpunt dat de door Madame Tussauds beoogde exploitatie in het pand aan de Singel niet is toegestaan. Dit komt omdat Madame Tussauds een op entertainment gerichte voorziening is. En de nieuwvestiging van zulke voorzieningen is niet toegestaan. Het college is verder niet bereid om via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid alsnog omgevingsvergunning voor het project te verlenen en is ook niet bereid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen.

Kroonenberg e.a. zijn het niet eens met het bestreden besluit en hebben daartegen rechtsmiddelen aangewend.

Inhoudelijk

De onderhavige zaak heeft betrekking op een geweigerde omgevingsvergunning voor een tweetal omgevingsplanactiviteiten en een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit dient te worden verleend indien de aanvraag in overeenstemming is met de regels uit het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan slechts worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het evenwichtig reguleren van activiteiten impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte

binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut zodat er balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen.

- *Algemeen*

Het project van Madame Tussauds is voorzien op gronden die zijn gelegen binnen het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam. De gronden hebben – voor zover van belang – de aanduiding "ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen". Op grond van de regels zoals die gelden voor de gronden met deze aanduiding zijn – voor zover van belang – de regels van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012', zoals gewijzigd met het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit', zoals opgenomen in de hoofdstukken 1 en 3 en de regels zoals die gelden voor gronden met de bestemming "Centrum – 1", van toepassing.

- *Ingetrokken verzoek*

Tijdens de hoorzitting hebben Kroonenberg e.a. hun verzoek om de hoorzitting in bezwaar achter gesloten deuren te laten plaatshebben ingetrokken.

- *De aanvraag*

Kroonenberg e.a. stellen in hun bezwaarschriften dat het college ten onrechte de huidige bedrijfsvoering van Madame Tussauds in het pand aan de Dam heeft betrokken bij diens beoordeling van de aanvraag. De voorgenomen exploitatie van de vestiging aan de Singel 457 is namelijk een andere, waarbij er nog meer nadruk kom te liggen op het optimaliseren van de educatieve en museale aspecten van de kunst van (het maken van) wassen beelden. De gewijzigde exploitatie blijkt volgens Kroonenberg e.a. uit de informatie die door Madame Tussauds bij haar aanvraag om omgevingsvergunning is gevoegd. Overigens is het een en ander ook mondeling kenbaar gemaakt aan medewerkers van het college tijdens een rondleiding in de vestiging van Madame Tussauds aan de Dam.

De commissie is van mening dat het college bij diens beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning terecht is uitgegaan van de exploitatie van Madame Tussauds zoals die thans is in de vestiging aan de Dam. Weliswaar heeft Madame Tussauds in haar aanvraag aangegeven dat ze in de voorgenomen exploitatie het educatieve karakter van haar onderneming nog meer wenst te benadrukken, maar hoe ze die wijziging wil gaan vormgeven blijkt naar de mening van de commissie onvoldoende concreet uit de aanvraag. Madame Tussauds geeft – bijvoorbeeld en onder meer – in haar aanvraag aan dat ze artefacten uit haar archieven tentoon wenst te gaan stellen, het voornemen heeft om bordjes te plaatsen bij de wassen beelden die ze tentoonstelt en om schermen te plaatsen waarop – onder meer – het maakproces van de beelden kan worden gezien, maar deze wijzigingen zijn, zonder nadere aanduiding hoe die artefacten tentoon worden gesteld of hoe die maatregelen worden ingebed in de bedrijfsvoering van Madame Tussauds, te algemeen en onbepaald van aard om tot de conclusie te komen dat er een wezenlijk ander concept door Madame Tussauds zal worden geëxploiteerd aan de Singel. Het een en ander geldt temeer nu door Madame Tussauds – bijvoorbeeld – ook niet een (gewijzigd) ondernemingsplan is overgelegd op grond waarvan eventueel voorschriften aan een omgevingsvergunning kunnen worden verbonden. Daarnaast worden in de bijlagen bij de

aanvraag veelal termen gebruikt als 'doet onderzoek naar', 'is voornemens' en 'bijvoorbeeld door middel van'. Het gebruik van die laatstgenoemde termen lijkt erop te duiden dat Madame Tussauds zelf nog niet helder heeft hoe zij haar onderneming aan de Singel wenst te gaan exploiteren. Deze zaken, in combinatie met het feit dat het college (onweersproken) heeft gesteld dat – bijvoorbeeld – de plattegrondindeling van de voorgenomen vestiging van Madame Tussauds aan de Singel nagenoeg gelijk is en in de aanvraag wordt gesproken van een 'verplaatsing' van Madame Tussauds, heeft het college naar de mening van de commissie in het bestreden besluit terecht de huidige exploitatie van Madame Tussauds betrokken en beoordeeld.

- *Exceptieve toets*

Kroonenberg e.a. hebben zich op het standpunt gesteld dat artikel 35.2.2. van de planregels onverbindend moet worden verklaard dan wel buiten toepassing moet worden gelaten. Zij stellen in dit verband dat de bepalingen die betrekking hebben op 'voorzieningen gericht op entertainment' in strijd zijn met de Dienstenrichtlijn, het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, het rechtszekerheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

Artikel 35.2.2. van de planregels luidt als volgt:

> "*Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met balie-functie, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment.*"

Artikel 1.69 van de planregels luidt als volgt:

> "*Bijzondere voorzieningen die zich richten op de wens van bezoekers tot (smaak)beleving, sensatie en/of (groeps)entertainment, waarbij het eventuele artistieke, historische of educatieve karakter ondergeschikt is en die zich kenmerken door een bedrijfsvoering met winstoogmerk.*"

In de toelichting op de planregels is het volgende te lezen over wat moet worden verstaan onder een voorziening gericht op entertainment:

> "*Ter toelichting op het begrip voorzieningen gericht op entertainment dient het volgende. Deze bijzondere voorzieningen worden gekenmerkt door beleving, spanning en sensatie. Inzet van proppers, rijvorming op straat en een hoge omzetsnelheid wat betreft bezoekers zijn hierbij veelvoorkomende verschijnselen. Deze voorzieningen hebben doorgaans geen authentieke, maar een speciaal voor de voorziening ontworpen collectie. Het eventuele artistieke, historische of educatieve karakter van dergelijke voorzieningen is ondergeschikt aan het bieden van entertainment en/of productverkoop. De bedrijfsvoering wordt gekenmerkt door winstoogmerk. Tot slot worden dergelijke voorzieningen vaak in meerdere steden gevestigd. Het aanbod is daarmee niet uniek voor en in Amsterdam. Onder bijzondere voorzieningen vallen onder meer musea over drugs, erotiek en voedsel/drank, zoals bier, kaas en stroop-*

> *wafels. Ook experiences maken deel uit van bijzondere voorzieningen. Hieronder vallen onder meer (thematisch) sensatietheater en (thematisch) entertainmentactiviteiten al dan niet voor grotere groepen zoals vrijgezellenfeesten."*

en;

> "*Voorbeelden van deze categorie* (de categorie 'voorzieningen gericht Entertainment; *toevoeging commissie*) *zijn de Madame Tussauds, Ripley's, Amsterdam Dungeon, Bodyworld en het Torture Museum. Van deze categorie zijn in de binnenstad 18 ondernemingen aanwezig, waarvan 16 in het 1012-gebied."*

De commissie stelt voorop dat de mogelijkheid om de gelding van de toepasselijke bestemmingsplanregeling aan de orde te stellen in een procedure die is gericht tegen een besluit over een geweigerde omgevingsvergunning, niet zover strekt dat deze regeling aan dezelfde toetsingsmaatstaf wordt onderworpen als de toetsingsmaatstaf die wordt gehanteerd in het kader van de beoordeling van beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan (thans omgevingsplan). Als er in een procedure over een geweigerde omgevingsvergunningwordt aangevoerd dat de bestemmingsregeling in strijd is met een hogere regeling, dan moet de bestemmingsregeling alleen onverbindend worden geacht of buiten toepassing worden gelaten als de bestemmingsregeling evident in strijd is met hogere regelgeving. Voor het aannemen van een evidente strijd van de bestemmingsregeling, is onder meer vereist dat de hogere regelgeving zo concreet is dat deze zich voor toetsing daaraan bij wijze van exceptie leent.

De commissie is van mening, indachtig het voorgaande, dat de criteria om vast te stellen wanneer sprake is van een op entertainment gerichte voorziening, bezien in samenhang met de toelichting daarop, niet onduidelijk of rechtsonzeker zijn. Aan de hand van die criteria kan, met gebruikmaking van de toelichting op het bestemmingsplan, in concrete gevallen op een objectieve wijze worden bepaald of een voorziening onder het gebruikswijzigingsverbod valt. Er worden voldoende objectieve criteria gegeven die, in onderlinge samenhang beschouwd, maken dat een ondernemer kan voorkomen onder het gebruikswijzigingsverbod te vallen. In ieder geval volgt hieruit klip en klaar dat het vestigen van een Madame Tussauds valt onder een op entertainment gerichte voorziening. Madame Tussauds is door de raad van de gemeente Amsterdam (raad) immers expliciet als voorbeeld van een dergelijke voorziening genoemd.

De commissie is verder van mening dat de bestemmingsregeling, daargelaten of de door Madame Tussauds aangeboden activiteiten kwalificeren als 'dienst', niet in strijd is met de Dienstenrichtlijn. Weliswaar behelst de regeling een territoriale beperking, maar het gebruikswijzigingsverbod maakt geen onderscheid naar de nationaliteit, de vestigingsplaats of de verblijfplaats van dienstenverrichters. Evenmin worden er uitdrukkelijk eisen gesteld over de plaats waar de dienstenactiviteit voornamelijk wordt uitgeoefend of over de handelings- en procesbevoegdheid van buitenlandse vennootschappen. De bestemmingsregeling geldt bovendien op dezelfde manier voor alle dienstenverrichters die een voorziening gericht op entertainment willen vestigen binnen het plangebied. Dit staat ook al beschreven in de toelichting op het omgevingsplan en Kroonenberg e.a. Reeds hierom bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de

bestemmingsregeling in strijd is met het discriminatieverbod, zoals opgenomen in de Dienstenrichtlijn.

Het voorgaande wordt niet anders door de stelling van Kroonenberg e.a. dat de bestemmingsregeling onderscheid maakt tussen 'cultuur' een 'entertainment'. Daargelaten dat de grond lijkt te zijn gericht tegen het discriminatieverbod, zoals bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht, en niet op het discriminatieverbod, zoals bedoeld in de Dienstenrichtlijn, is er van de gestelde discriminatie naar de mening van de commissie geen sprake. Dit komt omdat Kroonenberg e.a. in hun bezwaarschriften weliswaar aangeven dat voorzieningen gericht op 'cultuur' en 'entertainment' vergelijkbaar zijn, maar ze hebben dit standpunt niet (nader) onderbouwd. En zonder die nadere onderbouwing vermag de commissie niet in te zien dat 'culturele voorzieningen' en 'voorzieningen gericht op entertainment' gelijke vormen van gebruik zijn die met de bestemmingsregeling ongelijk worden behandeld.

De commissie is van mening dat het college zich ook op het standpunt kan stellen dat de bestemmingsregeling noodzakelijk is en niet verder strekt dat strikt noodzakelijk. Het college en de raad kunnen niet op een andere, minder ingrijpende wijze, bereiken dat de monocultuur, die er volgens die bestuursorganen is in het centrumgebied, wordt aangepakt. Ook bestaat er geen andere manier om nieuwvestiging van voorzieningen die door de raad en het college als onwenselijk worden beschouwd tegen te houden, anders dan het instellen van een totaalverbod op die nieuwvestiging en een ruimtelijke regeling.

Tot slot kan de commissie Kroonenberg e.a. niet volgen in hun standpunt dat de bestemmingsregeling in strijd is met het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Het recht op het ongestoord genot van iemand zijn of haar eigendom is niet absoluut en kan worden ingeperkt. Zoals hierboven reeds uiteen is gezet, is de commissie van mening dat de bestemmingsregeling voldoet aan het evenredigheidsvereiste en het noodzakelijkheidscriterium, zoals dat voortvloeit uit de Dienstenrichtlijn. Naar de mening van de commissie bestaat er geen aanleiding om de vraag of de beperking van het eigendomsrecht van Kroonenberg noodzakelijk (lees: of er sprake is van een dwingende reden van algemeen belang) en evenredig is, anders te beantwoorden. Nu, tot slot, de beperking van het eigendomsrecht bij wet is voorzien, bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de beperking van eigendomsrecht van - in dit geval – Kroonenberg ongerechtvaardigd is.

Gelet op het voorgaande, bestaat er naar de mening van de commissie geen aanleiding om de bestemmingsregeling met betrekking tot op entertainment gerichte voorzieningen voor onverbindend te houden of buiten toepassing te laten.

- *Voorziening gericht op entertainment*

Kroonenberg e.a. stellen zich verder op het standpunt dat Madame Tussauds niet kwalificeert als voorziening die is gericht op entertainment. Allereerst stellen ze dat Madame Tussauds een museum is. Zo wordt Madame Tussauds ook aangeduid door – bijvoorbeeld – Locatus. Het college heeft in dit verband ten onrechte geen rekening gehouden met het veranderende museumlandschap, die steeds meer is gericht op het aanbieden van een beleving en minder op het aanbieden van, in de woorden van de commissie, statische galerijen met kunst. Verder stellen Kroonenberg e.a. dat in ieder geval het artistieke, historische en educatieve karakter niet van

ondergeschikte aard of belang is in haar exploitatie van Madame Tussauds. In dit verband wijzen zij erop dat het maken van een wassen beeld maanden duurt en volledig met de hand wordt gedaan, dat er schoolreisjes worden afgelegd bij Madame Tussauds en Madame Tussauds in haar expositie de beelden in een breder maatschappelijk perspectief plaatst.

Voorafgaand aan de behandeling van deze bezwaargrond, wenst de commissie eerst het volgende mee te delen. In dit deel van het advies zal de commissie haar mening geven over de wijze waarop Madame Tussauds haar expositie van wassen beelden heeft ingericht. Deze mening zal worden gebaseerd op een juridische beoordeling van de wijze van exploiteren in relatie tot de ruimtelijke regels zoals die gelden voor de projectlocatie. In die beoordeling kunnen sommige zaken of aspecten van de exploitatiewijze van Madame Tussauds als gebagatelliseerd of onderschat worden ervaren. De commissie hecht er daarom aan om op te merken dat dit geenszins haar bedoeling is, maar dat dit het gevolg is van het wettelijk beoordelingskader zoals dat in zaken als de onderhavige wordt gehanteerd. Meer in het bijzonder is dit het gevolg van de bepalingen en definities in – wat voorheen heette – het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit centrum'. In andere woorden; met dit advies wenst de commissie op geen enkele wijze een waardeoordeel te geven over Madame Tussauds of over de door haar gevoerde expositie van wassen beelden.

Ten aanzien van de inhoudelijke behandeling van de bezwaargrond is de commissie van mening dat deze niet kan leiden tot herroeping van het bestreden besluit. Ter toelichting geldt het volgende.

De commissie stelt voorop dat de vraag of een project in strijd is met het bestemmingsplan, zijn de op de verbeelding aangegeven bestemming(en) en aanduiding(en) en de daarbij behorende regels bepalend. Vanwege de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd. Als die op zichzelf niet duidelijk is en ook niet in samenhang met de andere planregels, dan komt betekenis toe aan de niet bindende plantoelichting. Die plantoelichting kan namelijk meer inzicht geven in de bedoeling van de planwetgever.

Anders dan Kroonenberg e.a., is de commissie van mening dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het educatieve, artistieke en historische karakter van Madame Tussauds ondergeschikt is aan haar wens om haar bezoekers een (smaak)beleving te laten ervaren. Het een en ander blijkt naar de mening van de commissie – onder meer – uit de website van Madame Tussauds. Op die website staat – onder meer – het volgende te lezen:

"*Voel je een ster met Zendaya"*

en;

"*Zwijmel met Harry Styles"*

en;

"*Ga op avontuur met Freek"*

en;

> *"Het interactieve wassenbeeldenmuseum is een populaire toeristische attractie en is superleuk voor het hele gezin. Bezoekers kunnen hun favoriete beroemdheden en iconen van dichtbij bekijken."*

en;

> *"Neem een selfie met Justin Bieber (…), poseer ingetogen met Prinses Amalia en Koningin Maxima (…) of bezoek de MARVEL AVENGERS (…) en kom oog in oog te staan met Loki, Thor en The Hulk!"*

en;

> *"Een gemiddeld bezoek aan Madame Tussauds Amsterdam duurt ongeveer een uur. Vergeet niet je camera mee te nemen zodat je veel foto's kunt maken!"*

Gelet op de voorgaande passages van de website van Madame Tussauds, in combinatie met reclame-uitingen in openbare bronnen, is de commissie van mening dat – bijvoorbeeld – het tonen van de kunst van het maken van wassen beelden niet centraal staat in haar bedrijfsvoering. De wassen beelden zelf, en de mogelijkheid om met de personen waarvan een gelijkenis is gemaakt op de foto te gaan en aan te raken, zijn naar de mening van de commissie in de huidige exploitatie de centrale publiekstrekker. Ten behoeve van het maken van die foto is zelfs een speciale achtergrond gemaakt om een zo immersief mogelijke ervaring te creëren. Ook het expliciet noemen van de daden en/of betekenis (al dan niet in breder perspectief) van een aantal personen van wieeen wassen beeld in Madame Tussauds staat, staat, blijkens deze teksten op de website en de opzet van de expositie in de locatie aan de Dam, niet centraal in de exploitatie van Madame Tussauds.

De stelling van Kroonenberg e.a. dat haar expositie en wijze van exploitatie juist wel is gericht op het plaatsen van vraagstukken in een breder maatschappelijk perspectief, kan de commissie niet volgen. Gesteld noch gebleken is dat de wassen beelden vergezeld gaan van informatie waarbij de persoon van het wassen beeld geplaatst wordt in een bredere maatschappelijk context. Zo is – bijvoorbeeld – het beeld van Nikkie de Jager niet geplaatst in een achtergrond van het hoofdkantoor van de Verenigde Naties in New York, een plek waar zij in haar rol als VN-ambassadeur van Nederland – kort gezegd – een betoog heeft gehouden voor en over de acceptatie van de LHBTIQ+-community wereldwijd, en wordt dit belangrijke werk in het algemeen en dat van haar in het bijzonder ook niet genoemd in de expositie, worden de beelden uit de stripboeken van het conglomeraat Marvel niet vergezeld van informatie over of geplaatst in de geschiedenis van de totstandkoming van stripboeken en de tijdsinvloeden die impact hebben gehad op de wijze waarop cartoons worden getekend, geportretteerd en wat de diepere betekenis achter de personages in stripboeken is, wordt bij de leden van ons Koninklijk Huis geen achtergrondinformatie gegeven over de totstandkoming van het Koninkrijk der Nederlanden en het Koninklijk Huis of over het maatschappelijke werk dat de diverse leden van de koninklijke familie verrichten en wordt Freek Vonk niet geplaatst in een wetenschappelijke setting waarin – kort gezegd – toelichting wordt gegeven op zijn onderzoek naar mechanismen van evolutie in en

van reptielen, maar in een spannende setting met een slang om zijn nek die levensecht lijkt. Het voorgaande wil niet inhouden dat als Madame Tussauds haar expositie vormgeeft op de hiervoor beschreven wijze ze niet langer kan worden aangemerkt als voorziening gericht op entertainment, maar het is het bedoeld om een algemene impressie te geven hoe – volgens de commissie – bepaalde personen van wie Madame Tussauds een wassen beeld heeft in een maatschappelijke context te plaatsen. Kort en goed; naar de mening van de commissie plaatst Madame Tussauds haar beelden in een frame dat is gericht op de beleving van de bezoeker, sensatie en/of (groeps)enterainment voor het maken van een foto. De expositie beoogt niet om bezoekers te informeren of te onderrichten over belangrijke geschiedkundige, maatschappelijke of culturele feiten en/of gebeurtenissen.

De stelling van Kroonenberg e.a. dat er ook geregeld schoolreisjes worden afgelegd bij Madame Tussauds, maakt het voorgaande niet anders. Dit enkele feit, waar de commissie overigens zonder meer vanuit wil gaan, maakt niet dat de ruimtelijke uitstraling van Madame Tussauds een andere is dan hiervoor omschreven. Hieruit blijkt in ieder geval zeker niet dat het educatieve karakter van Madame Tussauds niet een ondergeschikte rol speelt in haar bedrijfsvoering. De bezoekers van Madame Tussauds bestaan, zo geeft ze zelf aan in haar aanvraag, voornamelijk uit gezinnen en niet uit scholieren die op schoolreisje komen.

Voor zover Kroonenberg e.a. zich op het standpunt hebben gesteld dat Madame Tussauds een museum is, maakt dit het voorgaande niet anders. De beantwoording van de vraag of Madame Tussauds al dan niet een museum is, is hoegenaamd niet relevant. Niet in de laatste plaats omdat in de planregels het begrip 'museum' niet is opgenomen. Hetgeen Kroonenberg e.a. in dit verband naar voren hebben gebracht en de verwijzing naar volgens haar objectieve bronnen waarin Madame Tussauds wordt aangeduid als museum, behoeft in dit advies daarom geen verdere bespreking. Voor zover Kroonenberg e.a. hebben beoogd te stellen dat Madame Tussauds een 'culturele voorziening' is, zoals bedoeld in de planregels, leidt dit niet tot een andere slotsom. Culturele voorzieningen zijn immers ook 'bijzondere voorzieningen' en de planregels verzetten zich er niet tegen dat een culturele voorziening ook kan worden aangemerkt als een voorziening gericht op entertainment.

Gelet op het voorgaande, in combinatie met het feit dat ook aan de overige elementen uit de begripsbepaling van 'voorziening gericht op entertainment' wordt voldaan, dit laatste is overigens ook niet in geschil tussen partijen, is de commissie van mening dat het college Madame Tussauds terecht heeft aangemerkt als een op entertainment gerichte voorziening. En omdat Madame Tussauds een op entertainment gerichte voorziening is, heeft het college zich naar de mening van de commissie terecht op het standpunt gesteld dat het gebruik van het pand aan de Singel ten behoeve van haar onderneming niet bij recht is toegestaan.

Ten overvloede merkt de commissie op dat, indien de commissie het gewijzigde exploitatieplan van Madame Tussauds had moeten beoordelen, zij waarschijnlijk tot dezelfde conclusies zou zijn gekomen. De gewijzigde exploitatie is – zoals eerder gezegd – weinig concreet geformuleerd. De wijzigingen die wel onomwonden zijn aangegeven, geven evenwel geen aanleiding om te veronderstellen dat de exploitatiewijze van een vestiging van Madame Tussauds aan de Singel een substantieel andere zal zijn dan die aan de Dam. Ook in die gewijzigde exploitatiewijze voert het maken van foto's met wassen beelden de boventoon in de onderneming.

Daarnaast merkt de commissie ten overvloede op dat, zou de definitie van een op entertainment gerichte voorziening niet duidelijk zijn, Madame Tussauds in dat geval altijd moet worden aangemerkt als voorziening gericht op entertainment. Ze voldoet immers aan een veelheid van de genoemde eigenschappen zoals die zijn beschreven in de toelichting van het omgevingsplan voor voorzieningen die op entertainment zijn gericht en is zelfs expliciet als voorbeeld voor een zodanige voorziening genoemd.

- *Binnenplans afwijken*

Kroonenberg e.a. stellen zich op het standpunt dat, mocht Madame Tussauds kunnen worden aangemerkt als voorziening gericht op entertainment, er in ieder geval aanleiding bestond om, met gebruikmaking van de bestaande binnenplanse afwijkingsmogelijk alsnog omgevingsvergunning voor het afwijkende gebruik toe te staan. Onder verwijzing naar het door hen overgelegde rapport van Sweco van 14 augustus 2025 stellen zij dat het afwijken van de planregels in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De commissie stelt voorop dat het college bij diens beslissing om al dan niet af te wijken van de planregels, hetzij via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, hetzij via het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, beleidsruimte heeft.

Het college heeft zich, naar de mening van de commissie, terecht op het standpunt gesteld dat het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid leidt tot een onevenwichtig aanbod/(nog) onevenwichtiger aanbod binnen een straal van 500 meter van de projectlocatie. In diens nadere motivering heeft het college aangegeven dat binnen een straal van 500 meter in totaal 42% van – kort gezegd – het totale aanbod aan detailhandel bestaat uit gebruiksfuncties die door de raad en het college als onwenselijk worden beschouwd (de commissie bedoelt hiermee de gebruiksfuncties die worden beschreven in het eerste deel van de derde volzin van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid). Weliswaar wordt in de door Kroonenberg e.a. overgelegde 'Expertbrief' van Sweco van 24 september 2025 terecht opgemerkt dat in de cijfermatige onderbouwing van het college ten onrechte seksinrichtingen zijn meegenomen, maar dit heeft niet tot gevolg dat het percentage, zoals dat door het college is berekend, substantieel wijzigt. En gelet op dat berekende percentage van voorzieningen die – kort gezegd – zijn gericht op toeristen, is de commissie van mening dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat er binnen een straal van 500 meter van de projectlocatie sprake is van een onevenwichtig aanbod.

Het standpunt van Kroonenberg e.a. dat niet objectief is vastgesteld welke adressen al dan niet zijn gericht op toerisme, er appels met peren worden vergeleken door die adressen af te zetten tegen gegevens uit Locatus en de stelling dat niet consequent ondernemingen in eenzelfde categorie worden ingedeeld, maakt het voorgaande niet anders. De commissie is van mening dat het college voldoende inzichtelijk heeft gemaakt op welke wijze is berekend wat het totale aanbod aan – kort gezegd – detailhandel is binnen een straal van 500 meter van de projectlocatie. Zij heeft hierbij gebruik gemaakt van de gegevens van Locatus. De commissie ziet daarbij geen aanleiding om het gebruik van de cijfers uit Locatus voor het aannemelijk maken van – kort gezegd – het totale winkelaanbod voor onredelijk te houden. Daarnaast heeft het college, met naam en adres, aangegeven welke vestigingen daarvan naar haar mening vallen onder een gebruikswijze die is genoemd in het eerste deel van de derde volzin van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De

commissie vermag daarom niet in te zien dat het voor Kroonenberg e.a. niet duidelijk is welke ondernemingen door het college als een functie wordt gezien waarvan de raad en het college willen dat het aantal afneemt. Het was voor Kroonenberg e.a. vervolgens mogelijk om per onderneming het standpunt van het college te controleren en, indien gewenst, te bestrijden. Voor zover Kroonenberg e.a. zich op het standpunt hebben gesteld dat het college ten onrechte alle functies, zoals genoemd in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, heeft betrokken in diens afweging of sprake is van een onevenwichtig aanbod en niet alleen heeft gekeken naar de op entertainment gerichte voorzieningen, kan de commissie hen niet volgen. In de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is expliciet gekozen voor de volledige weging van alle ongewenste functies binnen een straal van 500 meter van een voorgenomen projectlocatie. Het college heeft daarom terecht niet alleen gekeken of er binnen een straal van 500 meter een onevenwichtig aanbod bestaat aan op entertainment gerichte voorzieningen.

De mededeling in de expertbrief van Sweco dat ze zich afvraagt of het wel terecht is om concepten als Stach en IJscuypje aan te merken als op toeristen gerichte detailhandel en de stelling van Kroonenberg e.a. dat dit ook geldt voor horecavestigingen die binnen een straal van 500 meter van de projectlocatie zitten, maakt het voorgaande niet anders. In de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid staat niet dat de onderneming – kort gezegd – op toeristen moet zijn gericht, maar alle daarin genoemde functies dienen te worden betrokken bij de vraag of er sprake is van een onevenwichtig aanbod binnen een straal van 500 meter van de projectlocatie.

Nu het college zich naar de mening van de commissie terecht op het standpunt heeft gesteld dat niet is voldaan aan de voorwaarde uit de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, kon het niet meewerken aan omgevingsvergunningverlening op die grond. Het college heeft derhalve terecht geweigerd om gebruik te maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Voor zover Kroonenberg e.a. zich op het standpunt hebben gesteld dat uit het rapport van Sweco van 14 augustus 2025 – onbestreden – blijkt dat het verhuizen van Madame Tussauds een kwaliteitsimpuls oplevert aan de Singel en door de buurt wordt omarmd, maakt dit het voorgaande niet anders. Wat er verder van de juistheid van die stellingen ook zij, maakt dit niet dat aan de voorwaarde voor toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wordt voldaan.

- *Buitenplanse omgevingsplanactiviteit*

Kroonenberg e.a. stellen dat ook via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit omgevingsvergunning had kunnen worden verleend voor het verplaatsen van Madame Tussauds naar het pand aan de Singel.

De commissie is van mening dat deze grond niet kan leiden tot herroeping van het bestreden besluit. Ter toelichting geldt het volgende.

Het college heeft zich naar de mening van de commissie terecht op het standpunt gesteld dat door het toestaan van een op entertainment gerichte voorziening aan de Singel betekent dat in het centrumgebied meer aanbod wordt gecreëerd voor door het college voor onwenselijk gehouden functies. Het een en ander onder verwijzing naar de toelichting bij het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit centrum'. Anders dan Kroonenberg e.a., is de commissie van mening dat het

college bij deze afweging terecht heeft betrokken dat het pand aan de Dam, ook na het vertrek van Madame Tussauds, gebruikt mag blijven worden voor een voorziening gericht op entertainment. Ten eerste geldt in dit verband niet dat het college gebonden is aan de 500-meter-regeling van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast is het zonder meer waar dat er in het pand aan de Dam meerdere vormen van gebruik zijn toegestaan op grond van de planregels, maar de doelstellingen van het omgevingsplan (en meer in het bijzonder het daarin opgegane bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit centrum') zouden illusoir worden indien het college een eventuele vestiging van een nieuwe op entertainment gerichte voorziening niet zou betrekken. Dit laatst zou wellicht anders kunnen zijn indien het pand aan de Dam feitelijk zou worden gebruikt ten behoeve van een andere functie dan een voorziening gericht op entertainment, maar hiervan is nog geen sprake. Voor zover het college heeft aangegeven dat diens vrees voor de vestiging van een op entertainment gericht voorziening in het pand aan de Dam 20 niet ongerechtvaardigd is, kan de commissie dit niet volgen. Kroonenberg e.a. merken in dit verband terecht in hun nadere reactie op dat het college op geen enkele wijze diens stelling heeft onderbouwd dat er een aanvraag om omgevings/vergunning is ingediend ten behoeve van een op entertainment gerichte voorziening aan de Dam. Dit maakt evenwel niet dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de verhuizing van Madame Tussauds naar het pand aan de Singel in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling.

Voor zover Kroonenberg e.a. – onbestreden – hebben gesteld dat de vestiging van Madame Tussauds in het pand aan de Singel – om meerdere redenen – een aanzienlijke kwaliteitsimpuls met zich brengt, dat de verplaatsing van Madame Tussauds in overeenstemming is met de wens van de gemeente om bezoekers in het centrumgebied zoveel mogelijk te spreiden en omwonenden het voornemen om Madame Tussauds in het pand aan de Singel te vestigen verwelkomen, maakt dit het voorgaande niet anders. Wat er verder van de juistheid van die stellingen ook zij, is het college niet bereid om mee te werken aan het realiseren van een kwaliteitsverbetering door het toestaan van een functie die – volgens de raad en het college – niet bijdraagt aan het herstel van de monocultuur in het centrumgebied. De ruimtelijke afwegingen die in het rapport van Sweco worden gemaakt, doen aan dit standpunt van het college niet af.

- *Belangenafweging*

Kroonenberg e.a. stellen zich op het standpunt dat met omgevingsvergunningverlening voor een Madame Tussauds in het pand aan de Singel – om meerdere redenen – een aanzienlijke kwaliteitsimpuls van het gebied gepaard gaat. Daarnaast is het verplaatsen van Madame Tussauds in overeenstemming met de wens van de gemeente om bezoekers in he centrumgebied zoveel mogelijk te spreiden.

De commissie is van mening dat door de Kroonenberg e.a. genoemde belangen niet maken dat het bestreden besluit onevenredige gevolgen voor hen heeft. Weliswaar is de commissie zich er van bewust dat de consequenties van dit besluit groot zijn, voor zowel Madame Tussauds als voor Kroonenberg, maar het college heeft terecht zwaarder gewicht toegekend aan de belangen die zij beoogt te beschermen met het weigeringsbesluit dan aan de financiële belangen van Madame Tussauds en Kroonenberg bij verlening van die omgevingsvergunning. Ten aanzien van Madame Tussauds geldt daarbij nog dat het bestreden besluit voor haar enkel betekent dat ze zich niet kan vestigen in de het pand aan de Singel. Niet gezegd is dat ze zich niet elders in het centrumgebied, of ruimer, elders in de stad, zou kunnen vestigen.

- *Onbesproken gronden*

Omdat naar de mening van de commissie het gebruik van het pand aan de Singel ten behoeve van een Madame Tussauds niet kan worden vergund via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid of voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bestaat er geen aanleiding om te beoordelen of het college al dan niet op grond van de daarvoor bestaande binnenplanse afwijkingsmogelijkheid een voorziening groter dan 1.000 m² had moeten toestaan. De aangevraagde hoofdfunctie is immers al niet toegestaan. De gronden van Kroonenberg e.a. tegen de weigering om mee te werken aan het vergunnen van een grotere voorziening hoeven daarom niet te worden besproken. Ditzelfde geldt voor de grond over het al dan niet doorbreken van het winkellint met het aangevraagde project.

Algehele herovering in bezwaar

Ook voor het overige zijn de commissie geen feiten en omstandigheden bekend geworden die maken dat het bestreden besluit zou moeten worden herroepen.

7. Conclusie

De commissie is van mening dat het college de door Madame Tussauds aangevraagde omgevingsvergunning terecht heeft geweigerd. Het aangevraagde project kwalificeert als een 'voorziening gericht op entertainment' en is daarom niet bij recht toegestaan. Het college heeft verder terecht geweigerd om via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid alsnog omgevingsvergunning te verlenen voor het aangevraagde project, omdat niet aan de voorwaarden voor toepassing daarvan wordt voldaan. Ook heeft het college terecht geen aanleiding gezien om omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Met de door het college gegeven motivering heeft het college zich terecht op het standpunt gesteld dat het aangevraagde project niet in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Amsterdam, 20 oktober 2025

De bezwaarschriftencommissie,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e 5.1, 2, e
voorzitter

5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e
secretaris

Bijlage: Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6:5, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt het bezwaar- of beroepschrift ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de indienen, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht en de grond van het bezwaar of beroep.

Op grond van artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift zes weken.

Op grond van artikel 7:1, eerste lid, aanhef, van de Awb dient degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken.

Op grond van artikel 8:1 van de Awb kan een belanghebbende tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet (Ow) is het verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.

Op grond van artikel 5.18, eerste lid, van de Ow worden bij algemene maatregel van bestuur regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.

Op grond van artikel 5.21, eerste lid, van de Ow worden voor een omgevingsplanactiviteit de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op de doelen van de wet.

Op grond van artikel 5.21, tweede lid, van de Ow strekken de regels er in ieder geval toe dat de omgevingsvergunning ook kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt, voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op grond van artikel 2.3, eerste lid, van het omgevingsplan van Amsterdam (omgevingsplan) is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een in afdeling 2.3 aan een locatie gegeven gebruiksdoel en de daarop betrekking hebbende regels of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 3.

Op grond van artikel 2.3, tweede lid, van het omgevingsplan is het, in afwijking van het eerste lid, ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in het ter plaatse geldende ruimtelijke plan tijdelijk deel omgevingsplan aan een locatie gegeven bestemming en de daarop betrekking hebbende regels over gebruik, of op een wijze die in strijd is met de regels over gebruik, bedoeld in hoofdstuk 3, voor zover die van toepassing zijn.

Op grond van artikel 5.6, eerste lid, van het omgevingsplan is het verboden bouwwerken te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met de in dit hoofdstuk opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken.

Op grond van 5.6, tweede lid, van het omgevingsplan geldt ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', in afwijking van het eerste lid, dat het verboden is een bouwwerk te bouwen, in stand te houden en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met afdeling 5.3 of met in het ter plaatse geldende ruimtelijke plan tijdelijk deel omgevingsplan opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken en het gebruik daarvan.

Op grond van artikel 1, lid 1.61, van de regels het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012', zoals gewijzigd met het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit centrum', (de planregels) wordt onder 'voorziening' verstaan voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte zoals onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer en welzijnsvoorzieninggen (openbare voorzieningen) en bijzondere voorzieningen zoals sport-, recreatieve en culturele voorzieningen. Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel.

Op grond van artikel 1, lid 1.69, van de planregels wordt onder 'voorziening gericht op entertainment' verstaan een bijzondere voorzieningen die zich richten op de wens van bezoekers tot (smaak)beleving, sensatie en/of (groeps)entertainment, waarbij het eventuele artistieke, historische of educatieve karakter ondergeschikt is en die zich kenmerken door een bedrijfsvoering met winstoogmerk.

Op grond van artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder d, van de planregels, zijn de voor "Centrum – 1" aangewezen gronden bestemd voor voorzieningen, met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.2 en 3.6.1.

Op grond van artikel 3, lid 3.5, sub 3.5.2 onder a, van de planregels mag het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen per vestiging niet meer dan 1.000 m² bedragen.

Op grond van artikel 35, lid 35.2, sub 35.2.2, van de planregels is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een voorziening gericht op entertainment.

Op grond van artikel 37, aanhef en onder 37.11, van de planregels mag het college bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 35.2.2 indien dit naar het oordeel van het college niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal growshop, headshop, seedshop, smartshop, souvenirwinkel, minisupermarkt, telefoneerinrichting, automatenhallen, geldwisselkantoren, en massagesalons, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels, ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels en de toepassing van deze bevoegdheid niet tot gevolg heeft 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.