Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Westelijke Binnenstad Partiële Herziening

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Westelijke binnenstad partiële herziening

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A2302BPSTD-VG01
Datum print	13 Maart 2024
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**6**
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 3	Gemengd - 3	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	12
Artikel 5	Waarde - Cultuurhistorie	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**16**
Artikel 7	Overgangsrecht	16
Artikel 8	Slotregel	17

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Westelijke binnenstad partiële herziening met identificatienummer NL.IMRO.0363.A2302BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 archeologisch rapport

een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologische waarde

waarde van terreinen wegens daar aanwezige of naar verwachting aanwezige vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bestaande bouwhoogte

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

1.10 bestaande goothoogte

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijzondere bouwlaag

kelders, souterrains en kappen;

1.14 bodemverstoring

elke vorm van grondverzet;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwhoogte

de hoogte van de bebouwing vanaf het peil;

1.17 bouwlaag

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

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bruto vloeroppervlakte

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

1.22 cultuurhistorische waarde

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

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.24 gebouw

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

1.25 goothoogte

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

1.26 kelder

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

1.27 pand

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

1.28 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien op het water wordt gebouwd: het waterpeil;

1.29 perceel

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

1.30 samenvoegen

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

1.31 short stay

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

1.32 souterrain

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de 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.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 horizontale diepte

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 verticale bouwdiepte

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

2.8 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen in de vorm van één zelfstandige woning, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.3.1;
b. voorzieningen ten behoeve van warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden mag uitsluitend één gebouw aanwezig zijn of worden opgericht ten dienste van de bestemming. De ten tijde van de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bebouwing is toegestaan en mag geheel worden vernieuwd en veranderd, maar mag niet worden uitgebreid in oppervlakte, hoogte of ondergronds of in welke vorm dan ook.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen worden opgericht ten behoeve van het construeren van warte- en koudeopslag.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Geen short stay

Het gebruik ten behoeve van short stay is niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.
b. De bestemming 'Waarde - Archeologie 2' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 10.000 m^2 betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 2,20 meter onder maaiveld plaatsvinden.
b. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
d. Het bepaalde onder a t/m c is niet van toepassing op:
    1. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
    2. bodemverstorende bouwwerken en bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1' worden beschermd door de Erfgoedwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Amsterdam. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.
b. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig te worden hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. Wanneer de bouwkundige staat zo slecht is dat de straatgevels en de kap niet meer kunnen worden gerestaureerd of hersteld, is het toegestaan om onder voorwaarden tot herbouw over te gaan. De straatgevels en de dakvorm moeten dan naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zo veel mogelijk dienen te worden hergebruikt en teruggeplaatst. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden die dienen ter financiële zekerstelling hiervan.
c. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde - 3' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Indien en voor zover de oorspronkelijke kapvorm nog aanwezig is dient deze te worden behouden dan wel te worden teruggebracht.
d. In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens burgemeester en wethouders een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Op basis van de bevindingen van de kwaliteitstoets wordt bepaald wat het uitgangspunt dient te zijn: integraal

behoud, behoud van bepaalde bouwdelen, behoud van bepaalde waarden -bijvoorbeeld parcellering- of dat sloop mogelijk is gevolgd door nieuwbouw. Ingrijpende verbouwing kan slechts worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd.

e. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding-ensembles' geldt als uitgangspunt een gezamenlijke aanpak van de bouwwerken die tot het ensemble behoren.
f. Voor bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met e gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde bouwregels.

5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

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

a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1' worden beschermd door de Erfgoedwet, respectievelijk de Erfgoedverordening Amsterdam. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.
b. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' , is het uitgangspunt behoud.
c. In geval van een aanvraag tot sloop voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens burgemeester en wethouders een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Op basis van de bevindingen van de kwaliteitstoets wordt bepaald wat het uitgangspunt dient te zijn: integraal behoud, behoud van bepaalde bouwdelen, behoud van bepaalde waarden -bijvoorbeeld parcellering- of dat sloop mogelijk is gevolgd door nieuwbouw. De vergunning tot sloop wordt slechts verleend indien uit de kwaliteitstoets en de bouwhistorische verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
d. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - ensembles', geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
e. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met d, mogen worden vervangen.

5.4 Nadere eisen

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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.

7.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Bepaling 7.1 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.

7.3 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.

7.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 7.3, 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.

7.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.3, 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.

7.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Bepaling 7.3 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad partiële herziening'.