

Hoofdstuk 8.2.1 Indeling planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen; één artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en één artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat alle functionele bestemmingen en dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. De regels van een dubbelbestemming zijn primair boven die van de onderliggende functionele bestemming en kunnen beperkingen opleggen voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die onderliggende functionele bestemming.

Elk artikel volgt in principe het volgende stramien:

- ÿ een omschrijving van de toegelaten bestemmingen;
- ÿ de bouwregels: regels omtrent o.a. goot- en bouwhoogtes;
- ÿ een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwregels;
- ÿ specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
- ÿ een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de gebruiksregels;
- ÿ een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden (alleen bij dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering);
- ÿ een omgevingsvergunningplicht voor het slopen (alleen bij dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie);
- ÿ een wijzigingsbevoegdheid (alleen bij dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie).

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat regels die voor alle functionele bestemmingen gelden. De volgende algemene regels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:

- ÿ een artikel waar de anti-dubbelregel in verwoord staat;
- ÿ algemene bouwregels, die voor alle gebouwen in het plangebied gelden;
- ÿ algemene gebruiksregels, die o.a. bepalen welk gebruik in het gehele bestemmingsplangebied verboden is;
- ÿ algemene afwijkingsregels: dit artikel maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur een binnenplanse afwijking verleent voor o.a. ondergeschikte overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven maten;
- ÿ algemene wijzigingsregels: dit artikel maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur kleine wijzigingen kan aanbrengen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door aanduidingen op de verbeelding te verwijderen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels betrekking hebbende op:

- ÿ overgangsrecht ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels;
- ÿ overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- ÿ de slotregel.

8.2.2 Wijze van bestemmen bebouwing

Hieronder wordt de wijze van bestemmen van gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en parkeervoorzieningen toegelicht. Deze regels gelden voor alle enkelbestemmingen. Daarom is ervoor gekozen om de wijze van bestemmen in deze paragraaf toe te lichten in plaats van bij de artikelsgewijze toelichting van de planregels.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat er alleen gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming en dat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Dit laatste geldt niet voor vergunningsvrije gebouwen. Dit wordt onder het kopje 'bijbehorende bouwwerken' toegelicht.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen zijn aangeduid met een bouwvlak, waarin de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Hoofdgebouwen zijn conserverend bestemd. In de bouwregels is bepaald dat alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak en dat een bouwvlak 100% bebouwd mag worden. Dit betekent dat de delen van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen niet bebouwd mogen worden, uitgezonderd vergunningsvrije bijgebouwen.

In de bestemmingsregels vastgelegd dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Er is een binnenplanse afwijking nodig om een nieuwe kelder of souterrain te bouwen. Daarnaast is bepaald dat de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw in het geval van sloopnieuwbouw minimaal 3,5 meter hoog moet zijn.

Bijbehorende bouwwerken

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet op de verbeelding aangeduid. Vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken zijn aangeduid met een bouwvlak, waarin de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. De bouwregels voor hoofdgebouwen zijn ook van toepassing op vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken.

In de planregels zijn geen specifieke gebruiksregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. De gebruiksregels voor bijbehorende bouwwerken zijn namelijk in het Besluit omgevingsrecht vastgelegd. Voor de volledigheid worden deze gebruiksregels hieronder samengevat:

- ÿ Een bijbehorend bouwwerk dat zich binnen een zone van 4 meter **respectievelijk 2,5 meter?** van het hoofdgebouw bevindt, dient functioneel verbonden te zijn met het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat het bijbehorend bouwwerk dezelfde functie heeft als het hoofdgebouw. In het geval van een woning wordt hiermee o.a. de woonkamer, slaapkamer en keuken bedoeld. In het geval van een nietwoning wordt hiermee o.a. bedoeld een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak of bedrijfsvloeroppervlak.
- ÿ Een bijbehorend bouwwerk dat zich buiten deze 4-meter **dan wel 2,5-meter?** zone bevindt, dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voorbeelden van een functioneel ondergeschikt bijgebouw zijn o.a. een garage, een berging, een fietsenstalling, een bijkeuken, opslagruimte of archiefruimte.
- ÿ Bevindt een bijbehorend bouwwerk zich deels binnen en deels buiten de 4-meter **dan wel 2,5-meter?** zone en is er geen sprake van een inwendige scheidingsconstructie, dan dient het bijbehorende bouwwerk geheel functioneel ondergeschikt gebruikt te worden.

In de bouwregels voor de **'kavelbestemmingen'** (Gemengd-1, Gemengd-2, Horeca, **Maatschappelijk en Wonen**) is bepaald dat bijbehorende bouwwerken moeten worden voorzien van een groen dak. Hiermee wordt bedoeld: een dakbedekking die hoofdzakelijk bestaat uit beplanting, zoals gras, sedum, mossen en/of andere planten. Dit groene dak dient een waterverwerkingscapaciteit te hebben van tenminste 60 mm per uur. Deze bepaling geldt zowel voor vergunningplichtige als vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken. De verplichting om een groen dak aan te leggen geldt niet voor de **'gebiedsbestemmingen'** (Groen, Natuur, Sport, **Water en Verkeer**) en de bestemming **Bedrijf** (bedoeld voor het bestemmen van een gemaal), omdat het bestemmingsplan in deze bestemmingen geen onderscheid maakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied en het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied die niet aan de openbare weg grenzen, mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde mogen eveneens maximaal 2 meter hoog zijn.

Parkeervoorzieningen

Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen is alleen toegestaan op plaatsen waar dit op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven. Er wordt planologisch onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld (functieaanduiding parkeerterrein), garageboxen (functieaanduiding garage) en parkeergarages (functieaanduiding parkeergarage).

Parkeergarages komen in verschillende maten en vormen voor. Het kan bijvoorbeeld gaan om parkeervoorzieningen in de kelder of het souterrain van het hoofdgebouw. Om parkeergarages op het achtererf (bijvoorbeeld de parkeergarage achter het hotel op de hoek Stadhouderskade/ Hobbemastraat) of om ondergrondse parkeergarages in de openbare ruimte (bijvoorbeeld de autoparkeergarage en de busparkeergarage onder het Museumplein). Maar ook kleine parkeerkelders in de tuin van een woning of kantoor krijgen de functieaanduiding parkeergarage.

Bestaande fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein worden in dit bestemmingsplan niet op de verbeelding weergegeven. Fietsen worden meestal niet in een aparte stallingsgarage geparkeerd, maar in een berging of in een daarvoor bestemde ruimte binnen een stallingsgarage voor auto's. Het is niet doelmatig om dit te reguleren in het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormen de openbare overdekte fietsstallingen. Deze krijgen de functieaanduiding 'fietsstalling'. Een voorbeeld hiervan is de fietsstalling op het binnenterrein van het bouwblok Cornelis Krusemanstraat/ Hendrik Jacobszstraat/ Lomanstraat.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er in beginsel te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein. Daarbij moet er worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen voor het autoparkeren en voor het fietsparkeren zijn in dit bestemmingsplan van toepassing verklaard door in de algemene bouwregels een dynamische verwijzing op te nemen naar de nota parkeernormen auto en de nota parkeernormen fiets en scooter.

Parkeervoorzieningen voor auto's zijn echter alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduidingen. Daarom is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein te realiseren. Op deze manier kan er bij nieuwe ontwikkelingen worden meegewerkt aan het realiseren van het verplichte aantal parkeerplaatsen op grond van de nota parkeernormen auto.

Omdat fietsparkeren op eigen terrein in dit bestemmingsplan niet wordt gereguleerd, is er geen planologische toestemming nodig om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de parkeernormen voor het fietsparkeren. Fietsparkeren is een vorm van functioneel ondergeschikt gebruik en is daarom bij rechte toegestaan in bestaande en nieuw op te richten vergunde bergingen of parkeergarages. Dit laat onverlet dat een eventueel nieuw op te richten fietsenstallingsgebouw wel dient te voldoen aan de bouwregels uit dit bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

Bestaande ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld dakterrassen (incl. toegangshuisjes), liftopbouwen, balkons, galerijen en hijsbalken, hoeven volgens vaste jurisprudentie niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bestaande, legaal aanwezige ondergeschikte bouwdelen zijn daarom niet bestemd.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels van alle bestemming waarbinnen wonen is toegestaan (Gemengd 1 t/m 8, Kantoor 2 en 3 en Wonen) staan regels over beroep en bedrijf aan huis en bed & breakfast in woningen. Daarnaast staan er in alle bestemmingen waar niet-woonfuncties zijn toegestaan regels over de vestigingsgrootte van niet-woonfuncties en ondersteunende horeca bij niet-woonfuncties. Tevens zijn er beperkingen opgenomen ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen (let op: deze bepalingen moeten nog in de regels worden opgenomen).

Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

Voor alle woningen geldt dat huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m². Detailhandel en horeca zijn verboden. Een webwinkel is weltoegestaan. De

voorwaarden waar een bed & breakfast aan moet voldoen staan in de huisvestingsverordening. Deze zijn daarom niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Niet-woonfuncties op de begane grond

De gemeente streeft ernaar om de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenaanbod te beschermen. Daarom wordt het vloeroppervlak van de meeste niet-woonfuncties beperkt. Het maximum vloeroppervlak varieert daarbij per bestemming. Daarnaast zijn er ook beperkingen aan het aantal panden dat mag worden samengevoegd. Hierdoor wordt voorkomen dat winkels/voorzieningen een te groot deel van de straatwand in gebruik nemen. Dit gaat ten koste van de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenniveau.

Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn mengformules toegestaan. Mengformules worden in dit bestemmingsplan aangeduid als ondersteunende horeca. Er is alleen ondersteunende horeca van categorie 4B toegelaten. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 20 m². Ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenessortiment.

Binnen maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen (uitgezonderd sportscholen) is additionele horeca toegestaan. Additionele horeca wordt in dit bestemmingsplan eveneens aangeduid als ondersteunende horeca. Binnen maatschappelijke en sportvoorzieningen is ondersteunende horeca van categorie 3 en 4 toegestaan. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak. Voor culturele voorzieningen gelden specifieke regels. Deze worden toegelicht bij de artikelsgewijze toelichting.

Geluidgevoelige objecten

In dit sublid is bepaald dat nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen, scholen, woonzorgcentra en kinderdagverblijven) alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op deze wijze wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. (let op: dit sublid toevoegen bij de betreffende artikelen nadat het akoestisch onderzoek is uitgevoerd)

8.2.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 3 - Bedrijf

Alle vergunningsplichtige nutsvoorzieningen hebben de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' gekregen. Het tankstation aan de Hobbemakade heeft eveneens de bestemming Bedrijf gekregen met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'.

Artikel 4 - Cultuur en Ontspanning

De culturele instellingen in het plangebied hebben de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum, het Van Gogh museum, Coster Diamonds/Diamond Museum en het Moco Museum hebben daarbij de functieaanduiding 'museum' gekregen. Het concertgebouw heeft de functieaanduiding 'muziektheater' gekregen.

House of Bols 5.1, 2, e heeft eveneens de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. House of Bols is net als de musea rondom het Museumplein een toeristische attractie. Het verschil met de musea is echter dat bij House of Bols het belevingselement centraal staat, in plaats van het culturele en educatieve element. Daarom krijgt House of Bols de functieaanduiding 'voorziening gericht op entertainment'. Op de derde, vierde en vijfde bouwlaag van House of Bols bevinden zich kantoren. Het pand heeft daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' gekregen.

Bij het Diamond Museum en Moco museum is het belevingselement weliswaar ook belangrijk. Deze twee instellingen hebben echter de functieaanduiding museum gekregen, in plaats van 'voorziening gericht op entertainment'. Hierdoor blijven beide instellingen bij een eventuele mutatie beschikbaar voor de huisvesting van musea en wordt voorkomen dat zich hier functie vestigen waarbij entertainment centraal staat. In de panden van het Diamond Museum bevinden zich ook kantoren. Daarom hebben deze panden de functieaanduiding 'kantoor' gekregen.

Ondergrondse tentoonstellingsruimtes bij musea

Het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Van Goghmuseum hebben alle drie ondergrondse tentoonstellingsruimtes die deels buiten de hoofdgebouwen zijn gesitueerd. De betreffende delen van de ondergrondse tentoonstellingsruimtes hebben de 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds museum' gekregen. De ondergrondse tentoonstellingsruimte bevinden zich deels ter plaatse van de bestemming Cultuur en Ontspanning (voor zover op het eigen terrein) en deels ter plaatse van de bestemmingen Groen en Verkeer - 2 (voor zover onder de openbare ruimte).

Zelfstandige horeca in musea en concertgebouw

In het Rijksmuseum zijn twee horecainrichtingen aanwezig. Restaurant 'Rijks' in de Philipsvleugel en 'Het Cafe' in het atrium van het museum. Het terras bij 'Rijks' heeft de functieaanduiding 'terras' gekregen. Daarnaast bevinden zich verspreid door het museum een aantal espressobars. Deze worden aangemerkt als ondersteunende horecainrichtingen. De espressobar in de museumtuin is vrij toegankelijk en wordt daarom als een zelfstandige horecainrichting aangemerkt.

In het stedelijk Museum is een horecainrichting aanwezig. Op de hoek van de Van Baerlestraat en het Museumplein bevindt zich Cafe Ten. Daarnaast bevindt zich in het museum zelf nog een additionele horecainrichting, die alleen toegankelijk is voor bezoekers van het museum.

In het concertgebouw zijn twee horecainrichtingen aanwezig. Beide horecainrichtingen hebben hun entree aan het Concertgebouwplein. Op de begane grond cafe is cafe Viotta gevestigd. Op de eerste etage is restaurant LIER gevestigd. Daarnaast bevindt zich in het concertgebouw zelf nog additionele horecainrichtingen voor artiesten en bezoekers.

In Van Gogh is geen zelfstandige horeca aanwezig. Het museumcafe is alleen bereikbaar voor bezoekers van het museum. In het vorige bestemmingsplan was echter bepaald dat in het Van Goghmuseum een zelfstandige horecainrichting van categorie 3 of 4 van maximaal 600 m² is toegestaan. Deze gebruiksrechten worden in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Ondersteunende functies

In alle panden met de bestemming Cultuur en Ontspanning is ondersteunende horeca toegestaan. Het oppervlak van de ondersteunende horeca is gemaximeerd op 10 % van het netto vloeroppervlak van de vestiging. Tevens is ondersteunende detailhandel toegestaan. Het oppervlak van de ondersteunende detailhandel is eveneens gemaximeerd op 10 % van het netto vloeroppervlak van de vestiging. Tenslotte is zaalverhuur toegestaan in alle panden met de bestemming Cultuur en Ontspanning.

Fiets- en voetgangerstunnel Museumstraat

De fiets- en voetgangerstunnel onder het Rijksmuseum heeft de bouwaanduiding 'onderdoorgang' gekregen. In de bouwregels is bepaald dat de onderdoorgang in stand moet worden gehouden.

Artikel 5 - Detailhandel

De kiosken en de museumshop op het Museumplein hebben de bestemming Detailhandel gekregen. Enkele kiosken fungeren als horeca-inrichting. Deze kiosken hebben de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' gekregen. De busparkeergarage loopt deels onder de Museumshop en is aangeduid met de functieaanduiding 'parkeergarage'.

De verkooppunten voor de Blue Boat Company (tegenover de kruising Hobbemastraat - Stadhouderskade) en de Canal Cruises (tegenover de kruising Museumstraat - Stadhouderskade) hebben ook de bestemming detailhandel gekregen. Omdat het toeristische voorzieningen betreft hebben beide verkooppunten de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toeristische voorziening' gekregen.

De winkel van Sea Shepherd aan de Alexander ^{5.1, 2, e} heeft eveneens de bestemming detailhandel gekregen. Het kantoor op de eerste etage heeft de functie-aanduiding 'kantoor' gekregen.

Artikel 6 - Gemengd 1

Alle winkels in de P.C. Hooftstraat tussen de Hobbemastraat en de Van Baerlestraat hebben de bestemming Gemengd-1 gekregen. In deze bestemming is detailhandel toegestaan op de begane grond en de eerste etage. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 750 m2 bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

Winkelpanden buiten dit deel van de P.C. Hooftstraat die zijn gevestigd op de begane grond en de eerste etage krijgen eveneens de bestemming Gemengd-1. Het betreft het pand aan de ^{5.1, 2, e} en de winkels aan de Van ^{5.1, 2, e} 38-90.

In het centrale deel van de P.C. Hooftstraat bevinden zich enkele kleine hotels boven winkelpanden. De betreffende panden hebben de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

In de ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} is op de verdiepingen een tandarts gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'maatschappelijk' gekregen.

In de ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} is op de verdiepingen een kantoor gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'kantoor' gekregen.

Op de ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} is een souvenirsshop gevestigd. Dit pand daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - toeristische voorziening' gekregen.

Artikel 7 - Gemengd 2

Alle overige straten in het kernwinkelgebied hebben de bestemming Gemengd-2 gekregen. Het betreft het deel van de Van Baerlestraat ten noorden van het Concertgebouw, de kop van de P.C. Hooftstraat (tussen Hobbemastraat en Stadhouderskade), de kop van de Hobbemastraat (tussen P.C. Hooftstraat en Stadhouderskade) en de kop van de Willemsparkweg (tussen Van Baerlestraat en Alexander Boerstraat).

In deze bestemming is detailhandel toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 500 m2 bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

In de kop van de P.C. Hooftstraat bevinden zich twee kleine hotels boven winkelpanden. De betreffende panden hebben de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

De ondergrondse supermarkt aan de Van ^{5.1, 2, e} die zich deels onder het Museumplein bevindt heeft de 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel' gekregen.

Artikel 8 - Gemengd 3

Alle wijkwinkelstraten hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen. Het betreft het deel van de Van Baerlestraat ten zuiden van het Concertgebouw, de Roelof Hartstraat, de Cornelis Schuytstraat, de Amstelveenseweg en de kop van Koninginneweg (tussen Amstelveenseweg en Saxen Weimarlaan).

In deze bestemming zijn detailhandel en consumentgerichte dienstverlening toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 300 m2 bedragen. Andere niet-woonfuncties op de begane grond zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

Op de Van ^{5.1, 2, e} is boven het winkelpand een kantoor gevestigd op de tweede bouwlaag. Dit kantoor heeft functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' gekregen.

Artikel 9 - Gemengd 4

Alle panden in buurtvoorzieningenclusters en de niet-woonfuncties in overige straten met publieksgerichte voorzieningen hebben de bestemming Gemengd-4 gekregen. In deze bestemming zijn detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak (bij detailhandel en consumentgerichte dienstverlening), resp. bruto vloeroppervlak (bij maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven) mag maximaal 300 m² bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

Ter plaatse van de 5.1, 2, e Hendrik 5.1, 2, e en de Cornelis 5.1, 2, e zijn sportscholen gevestigd. Deze hebben de functieaanduiding 'sportschool' gekregen.

Artikel 10 - Gemengd 5

Alle overige niet-woonfunctie op de begane grond (met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven) krijgen de bestemming Gemengd - 5. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan op de begane grond. Het bruto vloeroppervlak mag maximaal 300 m³ bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

Kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning krijgen de functieaanduiding 'kantoor'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is de tweede bouwlaag eveneens bestemd als kantoor. Deze tweede bouwlaag mag wel worden omgezet naar een woning.

Aan de 5.1, 2, e is een galerie gevestigd. Deze heeft de functieaanduiding 'detailhandel' gekregen. Aan de Barthelomeus 5.1, 2, e 11 en aan de 5.1, 2, e 94 zijn sportscholen gevestigd. Beide adressen hebben de functieaanduiding 'sportschool' gekregen.

Artikel 11 - Gemengd 6

Alle maatschappelijke voorzieningen buiten het kernwinkelgebied en de wijkwinkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 6 gekregen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen bij rechte toegestaan op de begane grond. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen.

Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning hebben de functieaanduiding 'maatschappelijk' gekregen. Ter plaatse van deze functieaanduiding is de tweede bouwlaag eveneens bestemd als maatschappelijke voorziening. De tweede bouwlaag mag niet worden omgezet naar een woning.

Artikel 12 - Gemengd 7

Alle kleinschalige bedrijven buiten het kernwinkelgebied en de wijkwinkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 7 gekregen. In deze bestemming zijn kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan op de begane grond. Het bruto vloeroppervlak mag maximaal 300 m³ bedragen. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen.

Artikel 13 - Gemengd 8

Kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning hebben de bestemming Gemengd - 8 gekregen. In deze bestemming zijn kantoren bij rechte toegestaan op de begane grond en op de eerste verdieping. Wonen is bij rechte toegestaan op de verdiepingen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Artikel 14 - Gemengd 9

Panden die geheel in gebruik zijn als bedrijfsverzamelgebouw hebben de bestemming Gemengd - 9 gekregen. Deze bestemming is ook toegekend aan kantoren en bedrijven die zijn gevestigd op een binnenterrein. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Ook het Ateliergebouw van het Rijksmuseum 5.1, 2, e heeft de bestemming Gemengd-9 gekregen. In dit pand zijn restauratieruimtes gevestigd, maar ook kantoren en onderwijsruimtes. Alle drie de functies zijn bij rechte toegestaan binnen de bestemming Gemengd - 9 (kantoren, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid).

Artikel 15 - Groen

De bestemming Groen is toegekend aan alle openbare gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Groen hebben. Ook de pleintjes die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen. In deze bestemming zijn parken, plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet en fietspaden en dergelijke toegestaan. Ook zijn vijvers, waterlopen en andere vormen van oppervlaktewater toegestaan. De vijver op het Museumplein valt bijvoorbeeld in de bestemming Groen. Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horecainrichting.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen bovengrondse gebouwen worden gebouwd. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een bebouwd grondoppervlak van maximaal 15 m² hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Bouwwerken gen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, bewegwijzering en speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

Er bevinden zich een aantal ondergrondse voorzieningen onder het Museumplein. Deze zijn met aanduidingen op de verbeelding weergegeven. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- ÿ De ondergrondse parkeervoorzieningen onder het Museumplein (autoparkeergarage en busparkeergarage) hebben de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.
- ÿ De ondergrondse supermarkt aan de Van 5.1, 2, e die zich deels onder het Museumplein bevindt, heeft de 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel' gekregen.
- ÿ De ondergrondse tentoonstellingsruimte bij het Van Goghmuseum die zich deels onder het Museumplein bevindt, heeft de 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds museum' gekregen.

Het Museumplein heeft daarnaast de functieaanduiding 'evenemententerrein' gekregen. De regels voor het houden van evenementen op het Museumplein zijn vastgelegd in het stedelijk evenementenbeleid. Voor zover planologisch relevant (bezoekersaantallen, aantal evenementen, duur van de evenementen en geluidsbelasting) zijn deze regels in de specifieke gebruiksregels doorvertaald.

Artikel 16 - Horeca

Alle hotels hebben de bestemming Horeca met de functieaanduiding 'hotel' gekregen. Ook solitaire horecavestigingen (zonder woningen erboven) hebben de bestemming Horeca gekregen. De betreffende functieaanduiding (horeca 1, 3 of 4) geeft aan welke horecacategorieën zijn toegestaan in de betreffende vestiging.

Een aantal hotels bevindt zich boven een winkel. De betreffende panden hebben de functieaanduiding detailhandel gekregen. Ter plaatse van deze functieaanduiding is detailhandel toegestaan op de begane grond. In het Conservatorium hotel aan de Van 5.1, 2, e zijn winkels op de tweede bouwlaag gevestigd. Deze zijn te bereiken via de hoofdingang van het hotel. De winkels in het Conservatorium hotel hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' gekregen.

Daarnaast bevindt een aantal hotels zich in een pand waarin ook woningen aanwezig zijn. De betreffende panden hebben de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - 2 t/m 4' gekregen waarmee de betreffende etages zijn bestemd als woning. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat deze woningen niet mogen worden omgezet naar hotelkamers.

Artikel 17 t/m 19 - Kantoor

Panden die geheel in gebruik zijn als kantoor, hebben de een kantoorbestemming gekregen. Er zijn drie kantoorbestemmingen opgenomen. Deze worden hieronder toegelicht.

Kantoor - 1

Kantoorpanden die niet mogen worden omgezet naar woningen hebben de bestemming Kantoor - 1 gekregen. Het betreft enerzijds een aantal kantoorpanden rondom het Museumplein die in het huidige bestemmingsplan ook niet mogen worden omgezet naar woningen. Daarnaast hebben ook panden die oorspronkelijk als kantoor zijn gebouwd.

Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle bouwlagen. Wonen is niet toegestaan. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Kantoor - 2

De overige kantoorpanden die zijn gelegen in een stadsstraat of een doorgaande straat hebben de bestemming Kantoor - 2 gekregen. Bij een eventuele transformatie naar woningen dient de kantoorfunctie op de begane grond gehandhaafd te blijven.

Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle bouwlagen. Wonen is toegestaan op de verdiepingen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

In het pand aan de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is op de eerste bouwlaag een bedrijfsruimte aanwezig en op de tweede bouwlaag is een dansschool gevestigd. Deze functies hebben de functieaanduidingen 'bedrijf' respectievelijk 'dansschool' gekregen.

Kantoor - 3

Kantoorpanden die zijn gelegen in een woonstraat hebben de bestemming Kantoor - 3 gekregen. Bij een eventuele transformatie naar woningen is het niet nodig om een niet-woonfunctie op de begane grond te handhaven. Daarom mogen deze kantoorpanden geheel worden omgezet naar woningen.

Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan op alle bouwlagen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

In het kantoorpand aan de Johannes ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is op de begane grond een atelier gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'atelier' gekregen.

Artikel 20 - Maatschappelijk

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. In deze panden zijn maatschappelijke voorzieningen toegelaten op alle bouwlagen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

In enkele panden met een maatschappelijke functie is een niet-maatschappelijke functie gehuisvest. In de voormalige pastorie bij de Obrechtkerk (Jacob ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is op de begane grond een kantoor gevestigd. Deze heeft de functieaanduiding 'kantoor' gekregen. In het pand aan de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is een kantoor op de 3e, 4e en 5e bouwlaag gevestigd. Dit pand krijgt daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor 2'. Op de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e 31 en de De ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e zijn sportscholen gevestigd in panden met een maatschappelijke bestemming. Deze panden krijgen daarom de functieaanduiding 'sportschool'.

Het College hotel aan de Roelof ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is een opleidingshotel en heeft daarom de bestemming Maatschappelijk gekregen. Omdat het opleidingshotel overnachtingsfaciliteiten biedt, heeft het tevens de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

Artikel 21 - Sport

Het Zuiderbad aan de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e en roei- en zeilvereniging 'De Amstel' aan de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e - 123 hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegelaten. Het zwembad heeft de functieaanduiding 'zwembad' gekregen. De roei- en zeilvereniging heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - watersportaccommodatie'. Hierdoor zijn de bestaande sportfuncties beschermd.

In beide sportaccommodaties zijn ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel, fitnessruimtes, kinderopvang en buitenschoolse opvang toegestaan. De fietsenstalling op het

terrein van het Zuiderbad heeft de functieaanduiding 'fietsenstalling' gekregen. Het terras op het dak van het clubgebouw van De Amstel heeft de functieaanduiding 'terras' gekregen.

Artikel 22 - Tuin

Alle voortuinen en binnentuinen hebben de bestemming Tuin gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn tuinen toegestaan. In het achtererfgebied zijn vergunningsplichtige en vergunningsvrije bijgebouwen toegestaan, met inachtneming van de de bouwregels die voor de bestemmingen Tuin en Waarde - Landschap gelden. Tuinen bij een kinderdagverblijf of een BSO krijgen de functieaanduiding 'kinderdagverblijf'. Horecaterrassen op eigen terrein (o.a. 5.1, 2, e P.C. 5.1, 2, e Van 5.1, 2, e 37 en Van 5.1, 2, e krijgen de functieaanduiding 'terras' Parkeerterreinen en parkeergarage krijgen de functieaanduiding 'parkeerterrein' resp. 'parkeergarage'.

Artikel 23 - Verkeer 1

Alle wegen waar trams rijden, hebben de bestemming Verkeer - 1 gekregen. In verband met de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van het tramverkeer is in het bestemmingsplan bepaald dat trams alleen zijn toegestaan op wegen met de bestemming Verkeer - 1. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat daarnaast wegen, straten pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen zijn toegestaan.

Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horecainrichting.

De entree van de ondergrondse busparkeergarage onder het Museumplein is gesitueerd aan de Paulus Potterstraat, die de bestemming Verkeer - 1 heeft. Deze entree heeft de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de verkoopkraam tegenover Van 5.1, 2, e (optioneel: gaat misschien weg). De bestaande maatvoering geldt daarbij als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

De maximaal toegestane bouwhoogte voor lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 12 meter. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter.

Artikel 24 - Verkeer 2

De bestemming Verkeer - 2 is toegekend aan alle wegen waar geen trams rijden. Deze bestemming is in de basis gelijk aan de bestemming Verkeer - 1. Het belangrijkste verschil is dat in deze bestemming geen tramvoorzieningen zijn toegestaan.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een aantal verkoopkramen en verkooppunten voor tickets in de openbare ruimte. Het betreft de volgende verkoopkramen en verkooppunten in de openbare ruimte:

- Y hoek Roelof Hartplein - Bronkhorststraat
- Y hoek Alexander Boerstraat/ Van Eeghenstraat (optioneel: gaat misschien weg)
- Y Willem Sandbergplein (twee staanplaatsen)
- Y tegenover de kruising Stadhouderskade - P.C. Hoofdstraat (ticketverkoop voor de hop on hop off bus)

De bestaande maatvoering geldt daarbij als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Enkele delen van het Museumplein hebben eveneens de bestemming Verkeer - 2. Dit betekent dat de ondergrondse voorzieningen die in de bestemming Groen zijn opgenomen ook moeten

worden opgenomen in de bestemming Verkeer - 2 (voor zover gelegen onder gronden met deze bestemming). Het gaat om de volgende voorzieningen:

- ÿ De ondergrondse parkeervoorzieningen onder het Museumplein (autoparkeergarage en busparkeergarage): deze hebben de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.
- ÿ De ondergrondse supermarkt aan de ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e die zich deels onder het Museumplein bevindt. Deze heeft de 'specifieke bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel' gekregen.
- ÿ De ondergrondse tentoonstellingsruimtes bij het Stedelijk Museum en het Van Goghmuseum. Deze hebben de 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds museum' gekregen.

De overkapping boven het Stedelijk museum ligt boven de bestemming Verkeer - 2. Deze heeft daarom de 'speciale bouwaanduiding - overkapping' gekregen.

Onder het voorplein van het Rijksmuseum aan de zijde van de Stadshouderskade ligt een bergbezinkbassin. Deze heeft de 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin' gekregen.

Artikel 25 - Water

Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door waterwegen. De Singelgracht aan de noordzijde, de Boerenwetering aan de oostzijde en het Noorder Amstelkanaal aan de zuidzijde. Deze drie waterwegen hebben de bestemming Water gekregen.

Aan de Singelgracht liggen een aantal aanlegsteigers voor rondvaartboten. Deze hebben de functieaanduiding aanlegsteiger gekregen. De locatie waar de rondvaartboten mogen aanleggen hebben de functieaanduiding ligplaats gekregen.

In de Boerenwetering liggen ter hoogte van de Gerard Terborgstraat twee woonboten. Deze hebben de functieaanduiding woonschapenligplaats gekregen.

Op de hoek van de Boerenwetering en het Noorder Amstelkanaal liggen bij roei- en zeilvereniging De Amstel aanlegsteigers voor roeiboten. Deze hebben de functieaanduiding aanlegsteiger gekregen.

Langs het zuidelijke deel van de Boerenwetering en de openbare oevers van het Noorder Amstelkanaal liggen pleziervaartuigen. Deze hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats voor pleziervaartuigen' gekregen.

De maximaal toegestane maatvoering voor de woonboten is opgenomen in de bouwregels. De maximale lengte is gebaseerd op de lengte van de langste woonboot (die 24 meter lang is). De maximaal toegestane breedte en hoogte is overgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

Artikel 26 - Wonen

Alle panden waar alleen gewoond wordt hebben de bestemming Wonen gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn woningen bij rechte toegestaan op alle bouwlagen.

Op het adres ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e zijn short-stay appartementen aanwezig. Deze hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gekregen.

Artikel 27 t/m 31 - Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is bedoeld om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Indien bij een vergunningplichtige bouwactiviteit bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze onderzoeksplicht, ongeacht de omvang van de bodemverstoring. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er is ook een omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden waarbij bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze vergunningsplicht. Als er sprake is van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het

bevoegd bezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er zijn vijf dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie opgenomen.

- ÿ Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m². Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m². Bodemingrepen minder dan 1 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- ÿ Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m². Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m². Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- ÿ Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m². Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m². Bodemingrepen minder dan 1 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- ÿ Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m². Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m². Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- ÿ Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden bij ingrepen in de waterbodem die groter zijn dan 10.000 m². Er geldt geen uitzondering op de vergunningsplicht bij ondiepe ingrepen in de waterbodem.

Waarde - Cultuurhistorie

beschrijving volgt

Artikel 36 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is met name van belang bij bestemmings- en/of bouwvlakken die deels mogen worden bebouwd. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

Artikel 37 - Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen die voor alle enkelbestemmingen gelden:

- ÿ In lid 1 is bepaald dat de bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte geldt, indien voor een pand geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat het bestemmingsplan in zo'n situatie toestaat dat er een heel hoog gebouw kan worden gebouwd.
- ÿ In lid 2 is bepaald dat gevelelementen, dakoverstekken en dergelijke de bouw- en bestemmingsgrenzen in beperkte mate mogen overschrijden.
- ÿ In lid 3 is een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid voor auto's opgenomen. Hierdoor kan de gemeente een bouwplan bij vergunningverlening toetsen aan het parkeerbeleid. De parkeernormen zelf zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het voordeel van een dynamische verwijzing is dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien het parkeerbeleid gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt.
- ÿ In lid 4 is een dynamische verwijzing opgenomen naar het geldende parkeerbeleid voor fietsen.

Artikel 38 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd welk gebruik in ieder geval verboden is in het gehele plangebied. Zo worden in ieder geval bedrijven zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

Naast het ongewenste gebruik van gronden is in dit bestemmingsplan tevens vastgelegd welke vormen van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca ongewenst zijn. Dit zijn toeristische voorzieningen, automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges en smartshops. Deze worden in de algemene gebruiksregels dan ook expliciet uitgesloten.

Tevens is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan is, indien volgens de regels binnen een bepaalde bestemming kleinschalige bedrijvigheid of een bedrijf aan huis is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) en ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te staan. Daarom is als bijlage een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst vormt het planologisch toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. Onder het kopje 'bijlage 2 - Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt toegelicht hoe deze lijst tot stand is gekomen.

In het geval van activiteiten die aanpandig aan woningen zijn gevestigd, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In het geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A of categorie B in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 39 - Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding hebben de 50 meter-zones langs de stedelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 1' gekregen. In dit artikel is bepaald dat binnen deze zones alleen de reeds bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan. In **bijlage xx** bij de regels staan de adressen van de bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit die binnen de zones aanwezig zijn.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit binnen de genoemde zones toe te laten indien de GGD positief adviseert over de vestiging daarvan op de betreffende locatie.

Artikel 40 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verleent voor de bouw van vergunningsplichtige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde die niet voldoen aan de regels uit de enkelbestemmingen. Tevens kan het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verlenen voor ondergeschikte overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes. Deze regels zijn opgenomen zodat er enige flexibiliteit ontstaat ten aanzien van het toepassen van de bouwregels.

Het bevoegd gezag kan ook een afwijking verlenen voor het bouwen van nieuwe en het uitbreiden van bestaande kelders en souterrains onder het hoofdgebouw. De regels voor het bouwen van kelders zijn gelijk aan de regels uit het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders dat voor de hele stad geldt. De belangrijkste voorwaarde is dat kelders grondwaterneutraal moeten worden gebouwd. Dit houdt in dat de grondwaterstand en de grondwaterstromen niet worden verstoord.

Daarnaast kan het bevoegd gezag een afwijking verlenen om onder voorwaarden nieuwe autoparkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Nieuwe parkeervoorzieningen dienen inpandig te worden gerealiseerd en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van één gecombineerde in- en uitrit.

Het realiseren van een in- en uitrit is echter niet toegestaan in de winkelstraten (Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3). In de winkelstraten is het uitgangspunt dat de begane grond gereserveerd is voor publieksgerichte voorzieningen. De aanwezigheid van in- en uitritten naar parkeergarages zorgt voor een ongewenste onderbreking van het voorzieningenlint. Dit laat

onverlet dat bestaande in- en uitritten in een winkelstraat (o.a. de in- en uitrit naar de parkeergarage onder het Museumplein aan de Van Baerlestraat) zijn toegestaan.

Het realiseren van een in- en uitrit is evenmin toegestaan in buurtvoorzieningsclusters (Gemengd - 4). Ook in de buurtvoorzieningscluster bevinden zich veel publieksgerichte voorzieningen en zorgt de aanwezigheid van in- en uitritten voor een ongewenste onderbrekingen van het voorzieningslint. Bijkomend gevolg is dat een in- en uitrit ook niet is toegestaan in solitaire winkelpanden met een Gemengd - 4 bestemming.

Het realiseren van een in- en uitrit in de overige straten en panden is planologisch gezien minder bezwaarlijk. Dit onverlet dat een in- en uitrit om architectonische redenen ongewenst kan zijn. Dit is echter ter beoordeling van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Indien een bestaande ruimte in een pand wordt omgezet naar een parkeervoorziening dient daarnaast ook te worden aangetoond dat het belang van het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het bestaande gebruik van die ruimte. Op deze manier wordt voorkomen dat bestaande functionele hoofdruimtes (bijvoorbeeld woonruimte, winkelruimte, kantoorruimte enz.) of bestaande nevenruimtes (bijvoorbeeld een berg- of opslagruimte) zonder meer kunnen worden omgezet naar een parkeervoorziening als wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

Het bestemmingsplan schrijft niet expliciet voor dat een inpandige parkeervoorziening ondergronds moet worden gerealiseerd en laat daarmee ruimte voor alternatieve ontwerp oplossingen. Dit laat onverlet dat het bij een alternatieve oplossing (bijvoorbeeld parkeren op de begane grond) in de praktijk vaak lastig zal zijn om aan te tonen dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Er is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van dakterrassen, bordessen, balkons en buitentrappen. De regels voor dit soort bouwwerken staan namelijk in het afwijkingenbeleid van stadsdeel Zuid.

Artikel 41 - Overgangsrecht

In dit artikel is bepaald dat bouwwerken mogen worden gehandhaafd en/of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat deze bebouwing en/of dit gebruik afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan. Het overgangsrecht krijgt op deze manier zijn plaats in dit bestemmingsplan.

Artikel 42 - Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.