



# Bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

Concept

Gemeente Amsterdam  
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

## Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO\_idn NL.IMRO.0363.K1908BPSTD-OW01

Datum print 2 September 2021

Planstatus concept

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>6</b>
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	20
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>21</b>
Artikel 3	Bedrijf	21
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	22
Artikel 5	Detailhandel	25
Artikel 6	Gemengd - 1	26
Artikel 7	Gemengd - 2	28
Artikel 8	Gemengd - 3	30
Artikel 9	Gemengd - 4	32
Artikel 10	Gemengd - 5	34
Artikel 11	Gemengd - 6	36
Artikel 12	Gemengd - 7	38
Artikel 13	Gemengd - 8	39
Artikel 14	Gemengd - 9	41
Artikel 15	Groen	42
Artikel 16	Horeca	44
Artikel 17	Kantoor - 1	46
Artikel 18	Kantoor - 2	47
Artikel 19	Kantoor - 3	49
Artikel 20	Maatschappelijk	51
Artikel 21	Sport	53
Artikel 22	Tuin	55
Artikel 23	Verkeer - 1	57
Artikel 24	Verkeer - 2	58
Artikel 25	Waarde - Archeologie 1	60
Artikel 26	Waarde - Archeologie 2	62
Artikel 27	Waarde - Archeologie 3	64
Artikel 28	Waarde - Archeologie 4	66
Artikel 29	Waarde - Archeologie 5	68
Artikel 30	Waarde - Cultuurhistorie 1	69
Artikel 31	Waarde - Cultuurhistorie 2	70
Artikel 32	Waarde - Cultuurhistorie 3	71
Artikel 33	Water	72
Artikel 34	Waterstaat - Waterkering	74
Artikel 35	Wonen	75
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>76</b>
Artikel 36	Anti-dubbeltelregel	76
Artikel 37	Algemene bouwregels	77
Artikel 38	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 39	Algemene aanduidingsregels	81
Artikel 40	Algemene afwijkingsregels	82

<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>84</b>
Artikel 41	Overgangsrecht	84
Artikel 42	Slotregel	85

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

algemeen 1: leg artikelen voor aan bouwplanadviseurs en vraag ook hoe tevreden zij zijn over de huidige regelingen.

algemeen 2: binnenplanse afwijkingen opnemen voor rechten die verdwijnen om planschade te voorkomen.

algemeen 3: op 24 - 08 afgesproken dat ik ook aan de verbeelding ga werken en uitzoekwerk doe mbt vergunningen en afwijkingen.

#### 1.1 plan

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

#### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 achtererfgebied

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

#### 1.6 afmeervoorziening

een voorziening ten behoeve van het innemen van een ligplaats door een vaartuig, niet zijnde een woonboot;

#### 1.7 ambulante handel

markthandel, straathandel aan de openbare weg of het water, vanaf een staanplaats of een ligplaats, alsmede het venten;

#### 1.8 archeologisch onderzoek

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

### **1.9 archeologische waarden**

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

### **1.10 automatenhal**

iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten of andere mechanische toestellen in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek;

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bebouwingspercentage**

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

### **1.13 bed & breakfast**

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

### **1.14 bedrijf**

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opstaan, installeren en/of herstellen van goederen, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

### **1.15 bedrijfsvaartuig**

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

### **1.16 belwinkel**

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken;

### **1.17 beperkt kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

OF:

objecten, niet zijnde een kwetsbaar of bijzonder kwetsbaar object bestemd voor regelmatig of vast verblijf van mensen;

### **1.18 bestaand**

- a. legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip

aangevraagde of verleende vergunning;

- b. het legale gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;
- c. de vestiging zoals deze bestond op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt;

#### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.20 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.21 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

#### **1.22 bijzondere bouwlaag**

kelders, souterrains en kap;

#### **1.23 binnenvaartschip**

een schip, hoofdzakelijk gebruikt en bestemd voor interlokaal dan wel internationaal bedrijfsmatig vervoer van goederen te water waarop de Wet vervoer binnenvaart van toepassing is;

#### **1.24 bodemverstoring**

elke vorm van grondverzet;

#### **1.25 bouwen**

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

#### **1.26 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.27 bouwlaag**

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

#### **1.28 bouwperceel**

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

### **1.29 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.30 bouwvlak**

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

### **1.31 bouwwerk**

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

### **1.32 consumentgerichte dienstverlening**

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

### **1.33 daklaag**

een bouwwerk op het platte dak, uitgebouwd vanuit de kap of de setback;

### **1.34 dakuitbouw**

een uitbouw van een (schijn)kap, waarbij de aansluiting van de uitbouw op het dakvlak onder de nok van het dak blijft;

### **1.35 dakterrassen**

een buitenruimte op een plat dak met bijbehorende afrastering en vloerconstructie ten dienste van de bewoners van de erop aansluitende woning(en);

### **1.36 detailhandel**

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

### **1.37 dienstwoning**

een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar getet op de bestemming en/of het gebruik van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

### **1.38 dove gevel**

een geluidswerende gevel, zonder te openen delen, dan wel waarin alleen te openen delen aanwezig zijn, mits deze niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (moet eigenlijk een andere definitie zijn uit de Pijp);

### **1.39 drijvende werktuigen**

bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk bestemd om op vaarwegen of in havens te worden gebruikt;

### **1.40 dwarskap**

een kap die haaks op de voorgevel staat, zoals afgebeeld in bijlage X;

### **1.41 eetwinkel**

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

### **1.42 evenement**

het geheel van activiteiten dat plaatsvindt bij een voor het publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, openbaar groen of het openbaar water, met uitzondering van:

- a. een manifestatie in de zin van de Wet openbare manifestaties;
- b. een optocht;
- c. het organiseren van een voetbalwedstrijd van het betaald voetbal;
- d. markten als bedoeld in de Verordening op de straathandel;

### **1.43 gebouw**

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

### **1.44 geldwisselkantoor**

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

### **1.45 geluidsgevoelige bestemmingen**

Wonen en andere geluidsgevoelige functies, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet Geluidhinder.

### **1.46 geluidsluwe zijde**

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

### **1.47 geohydrologisch rapport**

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

- de bodemopbouw;
- de doorlatendheid (k-waarde) van de bodem;
- de grondwaterfluctuatie;
- de grondwaterstroming;
- de gevolgen voor het grondwatersysteem door de voorgenomen activiteit;

- de mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te kunnen bouwen.

#### **1.48 gevel**

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

#### **1.49 groen dak**

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

#### **1.50 halteplek**

oever, kade of steiger welke ingericht dan wel gebouwd is voor het laden en lossen van goederen, dan wel om passagiers van passagiersvaartuigen de gelegenheid te bieden op, af of in te stappen, zonder dat sprake is van een ligplaats;

#### **1.51 grondwaterneutraal bouwen**

het bouwen van een kelder waarbij de stand van het grondwater niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeter en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend: risico's op opbarsten van de deklaag en welvorming.

#### **1.52 hoofdgebouw**

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

#### **1.53 horeca van categorie 1**

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

#### **1.54 horeca van categorie 2**

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

#### **1.55 horeca van categorie 3**

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

#### **1.56 horeca van categorie 4**

een inrichting die:

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

#### **1.57 hotel**

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

#### **1.58 huisgebonden bedrijf**

bedrijfsmatige activiteit die door zijn beperkte omvang door een lid van het huishouden in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Hiermee wordt wel een bed & breakfast, maar geen detailhandel of horeca bedoeld;

#### **1.59 huisgebonden beroep**

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

#### **1.60 huishouden**

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

#### **1.61 internetcafé**

een voor publiek toegankelijke gelegenheid waar de hoofdactiviteit wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot internet.

#### **1.62 jachthaven**

een watergebonden bedrijf waar pleziervaartuigen tegen betaling ligplaats in nemen;

### **1.63 kantoor**

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

### **1.64 kap**

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

### **1.65 kapprofiel**

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

### **1.66 kelder**

een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,5 meter boven het gemiddeld aangrenzend straatpeil is gelegen;

### **1.67 kwetsbaar object**

object als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

### **1.68 kleinschalige bedrijvigheid**

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

### **1.69 kunstwerk ten behoeve van de waterhuishouding**

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

### **1.70 ligplaats**

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

### **1.71 maaiveld**

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.72 maatschappelijke dienstverlening**

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

### **1.73 massagesalon**

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

### **1.74 maximale grenswaarde**

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

### **1.75 natuurvriendelijke oever**

een geleidelijke overgang tussen water en land, waar verschillende plantensoorten zich ontwikkelen en zo levensvoorwaarden bieden aan diverse diersoorten;

### **1.36 Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

een netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden waarmee de biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven;

### **1.76 nok**

de bovenste rand van een dak;

### **1.77 nutsvoorziening**

een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding, de distributie van gas, water en elektriciteit, telecommunicatie en openbaar vervoer, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld warmte- en koudeopslag, elektrische laadpalen;

### **1.78 object**

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

### **1.79 omgevingsvergunning**

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

### **1.80 onderdoorgang**

een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt, bestaande uit een dakconstructie en twee wanden, waar geen gebouwen worden opgericht behoudens ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;

### **1.81 ondergeschikte detailhandel**

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

### **1.82 ondersteunende horeca**

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

### **1.83 oorspronkelijke achtergevel**

de bij de oprichting van het hoofdgebouw gerealiseerde achtergevel;

### **1.84 overig bouwwerk**

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

### **1.85 overkapping**

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

### **1.86 overstek**

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

### **1.87 pand**

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

### **1.88 passagiersvaartuig**

bedrijfsvaartuig, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd tot vervoer van personen;

### **1.89 peil**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in het water: het plaatselijk aan te houden waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de naarde weg gerichte gevel; indien er meerdere gevels naar de weg zijn gericht, geldt de hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de gevel waar de hoofdtoegang is gesitueerd;

### **1.90 pleziervaartuig**

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

### **1.91 schijncap**

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

### **1.92 seksinrichting**

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

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

### **1.93 setback**

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

### **1.94 smartshop**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van psychotrope stoffen;

### **1.95 speelvoorzieningen**

speeltoestellen, **maar ook de jeu de boule baan**;

### **1.96 straatwand**

aan een straat gelegen zijde van een aaneengesloten bouwblok, welke:

- a. aan weerszijden begrensd wordt door openbare ruimte en/of;
- b. begrensd wordt door verandering van straatnaam;

### **1.97 souterrain**

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

### **1.98 sportschool**

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

### **1.99 staanplaats**

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

### **1.100 steiger**

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

### **1.101 straatwand**

aan een straat gelegen zijde van een bouwblok welke aan weerszijden wordt begrensd door openbare ruimte;

### **1.102 supermarkt**

een zelfbedieningswinkel waar hoofdzakelijk levensmiddelen worden verkocht;

### **1.103 terras**

een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding voor directe consumptie dranken kunnen worden geschonken of spijzen worden verstrekt;

### **1.104 toeristische voorziening**

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

### **1.105 tramvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het tramverkeer, zoals rails, bovenleidingen, dienstgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het tramverkeer;

### **1.106 vaartuig**

vervoermiddel op of onder water;

### **1.107 verbeelding**

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

### **1.108 verkoopvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

### **1.109 vestiging**

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

### **1.110 vlakke achtergevel**

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

### **1.111 vlot**

een drijvende constructie, niet zijnde een bouwwerk of een vaartuig, die niet met constructieve voorzieningen met de ondergrond of met de wal verbonden is en daardoor de eigenschap heeft behouden om zich in horizontale richting te verplaatsen;

### **1.112 volumineuze detailhandel**

detailhandelsbedrijven die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals detailhandel in auto's, caravans, boten, keukens, sanitair, bouwmaterialen, tuinartikelen en woninginrichting;

### **1.113 voorgevel**

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

### **1.114 voorziening gericht op entertainment**

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

### **1.115 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **1.116 waterberging**

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

### **1.117 webwinkel**

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

### **1.118 wettelijke regelingen**

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

- a. de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het bouwen;
- b. de inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik, tenzij in deze regels anders is bepaald;

### **1.119 woning**

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

### **1.120 woonark**

een woonboot, niet zijnde een woonschip of een woonvaartuig

### **1.121 winkel met voedselwarenaanbod**

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

### **1.122 woonboot**

een vaartuig, dat hoofdzakelijk wordt gebruikt als of bestemd is tot woonverblijf, niet zijnde een object dat valt onder de Woningwet;

### **1.123 woonschip**

een woonboot die herkenbaar is als een van origine varend schip en die naar gelang het type schip, in elk geval is voorzien van originele kenmerken zijnde een stuurhut, een roer, gangboorden, een mast en een roef, (volgens mij kan dit begrip worden geschrapt. In BPL Drijvende bouwwerken worden alle drijvende bouwwerken die als woning fungeren aangemerkt als woonboot)

### **1.124 woonvaartuig**

een woonboot bestaande uit een casco van een van origine varend schip waarop een niet-authentieke opbouw is bevestigd. (volgens mij kan dit begrip worden geschrapt. In BPL Drijvende bouwwerken worden alle drijvende bouwwerken die als woning fungeren aangemerkt als woonboot)

### **1.125 woonzorgcentrum**

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

### **1.126 zeeschip**

een schip dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de vaart ter zee en dat blijkens zijn constructie voor de vaart ter zee is bestemd en is voorzien van een geldig document – afgegeven door het bevoegde gezag van het land waar het schip is ingeschreven – waaruit blijkt dat het geschikt is voor de vaart ter zee.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### wijze van meten HDP-SB opnemen in MK-VB

#### **2.1      de begrenzing van de bestemmingen en bouwvlakken**

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

#### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.4      de hoogte van een bouwlaag**

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

#### **2.5      het grondoppervlak van een bouwwerk**

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

#### **2.6      het bruto vloeroppervlak**

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

#### **2.7      het netto vloeroppervlak**

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

#### **2.8      het verkoopvloeroppervlak**

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

#### **2.9      de inhoud van een bouwwerk**

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

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende:

- d. ongebouwde parkeervoorzieningen;

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Algemeen*

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

##### *3.2.2 Gebouwen*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

##### *3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 1 meter ter plaatse van de zijden die aan de openbare ruimte grenzen.
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 6 meter.

##### *3.2.4 Overkapping*

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

## **Artikel 4 Cultuur en ontspanning**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. een museum ter plaatse van de functieaanduiding 'museum' en de 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds museum';
- b. een muziektheater ter plaatse van de functieaanduiding 'muziektheater';
- c. een voorziening gericht op entertainment, uitsluitend in de kelder en/of het souterrain, de eerste bouwlaag en de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - voorziening gericht op entertainment'.
- d. kantoren in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- e. kantoren, uitsluitend in de derde bouwlaag en hoger, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2';
- f. horeca van categorie 3 met inachtneming van het bepaalde in 4.3.1.
- g. horeca van categorie 4 met inachtneming van het bepaalde in 4.3.1

alsmede voor:

- h. ondersteunende horeca;
- i. ondersteunende detailhandel;
- j. zaalverhuur;
- k. een terras, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'terras';

met daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. museumtuinen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen;
- p. laad- en losvoorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

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

#### *4.2.2 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *4.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

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

#### 4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt 2 meter
- b. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt 12 meter.

#### 4.2.5 *Ondergronds museum*

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

#### 4.2.6 *Onderdoorgang*

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

### 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

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

#### 4.3.1 *Horeca*

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

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

#### 4.3.2 *Ondersteunende horeca*

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

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

check wat hierover staat in het horecabeleid van Zuid. Oppervlakte additionele culturele horeca is niet gelimiteerd.

Ook regels opnemen over zalenverhuur. Wat voor regels zouden we hierover moeten opnemen dan? En is er jurisprudentie dat dit verplicht is? Zo nee, dan moeten we dit misschien niet doen.

#### 4.3.3 *Ondergronds museum*

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

#### 4.3.4 *Onderdoorgang*

Ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang' zijn de gronden bestemd als openbaar fietspad en voetpad.

## **Artikel 5     Detailhandel**

### **5.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

### **5.2     Bouwregels**

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

#### *5.2.1   Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

## Artikel 6 Gemengd - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, de tweede bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 750 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan;
- b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

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

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

#### 6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

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

#### 6.3.1 Detailhandel

Voor detailhandel gelden de volgende regels:

- a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 750 m<sup>2</sup>
- b. de maximale gevelbreedte van een vestiging bedraagt 15 meter (of max 3 panden samenvoegen, overleg met VTH wat de voorkeur heeft).
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of een bredere gevel toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan.
- d. het gebruik van de tweede bouwlaag voor detailhandel is alleen toegestaan als minimaal twee bouwlagen boven de detailhandelsvestiging in gebruik blijven als woning *en deze woningen bereikbaar zijn middels een zelfstandige entree aan de P.C. Hoofdstraat* (cursieve bepaling komt uit huidige BPL. Is deze bepaling noodzakelijk? Hij komt in geen enkele andere Gemengde bestemming voor)

Optioneel: regels voor andere niet-woonfuncties toevoegen, mits aanwezig in de P.C. Hoofdstraat.

#### 6.3.2 Ondersteunende horeca

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

- a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m<sup>2</sup>.

#### 6.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## Artikel 7 Gemengd - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
- b. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

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

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

#### 7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

### **7.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *7.3.1 Detailhandel*

Voor detailhandel gelden de volgende regels:

- a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
- b. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één detailhandelsvestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

Optioneel: regels voor andere niet-woonfuncties toevoegen, mits aanwezig binnen GD-2.

maatwerkregeling voor ondergrondse AH op Museumplein.

#### *7.3.2 Ondersteunende horeca*

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

- a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m<sup>2</sup>.

#### *7.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## Artikel 8 Gemengd - 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m<sup>2</sup> niet zijn toegestaan;
- b. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool' (optioneel: niet bekend of er sportscholen in GD-3 voorkomen).
- c. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

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

### 8.2 Bouwregels

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

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

hemelwaterberging;

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

### *8.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

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

## **8.3 Specifieke gebruiksregels**

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

### *8.3.1 Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening*

Voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening gelden de volgende regels:

- a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 300 m<sup>2</sup>;
- b. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

### *8.3.2 Ondersteunende horeca*

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

- a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
- b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m<sup>2</sup>.

### *8.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## Artikel 9 Gemengd - 4

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m<sup>2</sup> uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
- b. consumentgerichte dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
- c. maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- d. kantoren in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- e. kleinschalige bedrijvigheid in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder;
- f. woningen in de tweede bouwlaag en hoger;

alsmede voor:

- g. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening;
- h. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
- i. horeca van categorie 1 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
- j. horeca van categorie 3 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
- k. horeca van categorie 4 in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4';
- l. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
- m. kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' (let op: indien er ook kantoren aanwezig zijn in driedubbele benedenwoningen, dan moet dit artikel anders luiden).
- n. xxxx (andere niet-woonfuncties), uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding xxxx.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

hemelwaterberging;

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

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

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

#### 9.3.1 Niet-woonfuncties

Voor niet woon-functies gelden de volgende regels:

- a. voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> per vestiging (of 500 m<sup>2</sup> bvo) (let op: in huidig BPL en NWU staat max 500 m<sup>2</sup> bvo, maar in De Pijp en HDP-SB is voor winkels een max wo vastgelegd. Wat doen we hier: bvo of wo? En indien wo: is dat dan lager dan 300 m<sup>2</sup>?);
- b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak resp. bruto vloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

#### 9.3.2 Ondersteunende horeca

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

#### 9.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 10 Gemengd - 5**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- e. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- f. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed and breakfast, uitsluitend in woningen;
- g. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
- h. kantoren en maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor' (let op: indien er ook kantoren aanwezig zijn in driedubbele benedenwoningen, dan moet dit artikel anders luiden).
- i. detailhandel in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel' ;
- j. een sportschool in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';

### **10.2 Bouwregels**

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

#### *10.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *10.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *10.3.1 Niet-woonfuncties*

- a. voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening geldt een maximaal verkoopvloeroppervlak

- van 300 m<sup>2</sup> per vestiging (optioneel: indien dh en cdv aanwezig zijn);
- b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
  - c. maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging;
  - d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak resp. bruto vloeroppervlak en/of die uit meer dan twee panden bestaan toegestaan. Een verdere vergroting van deze vestigingen is niet toegestaan.

#### 10.3.2 Ondersteunende horeca

- a. Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
  - 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de vestiging met een maximum van 20 m<sup>2</sup> (optioneel: indien dh en cdv aanwezig zijn).
- b. Binnen maatschappelijke dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. alleen horeca 3 en 4 zijn toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
  - 2. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie.

#### 10.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 11 Gemengd - 6**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;
- d. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' (let op: indien er ook maatschappelijk aanwezig is in driedubbele benedenwoningen, dan moet dit artikel anders luiden);

### **11.2 Bouwregels**

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

#### *11.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *11.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **11.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *11.3.1 Ondersteunende horeca*

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

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

### *11.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

### *11.3.3 Maatschappelijke voorzieningen op de tweede bouwlaag*

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

## **Artikel 12 Gemengd - 7**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 7 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

### **12.2 Bouwregels**

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

#### *12.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *12.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **12.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *12.3.1 Kleinschalige bedrijven*

Het bruto vloeroppervlak van kleinschalige bedrijven bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging.

#### *12.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 13 Gemengd - 8**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 8 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

### **13.2 Bouwregels**

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

#### *13.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *13.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *13.3.1 Maatschappelijke voorzieningen*

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

### *13.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 14 Gemengd - 9**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Gemengd - 9 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

- d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;

### **14.2 Bouwregels**

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

#### *14.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *14.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

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

#### *14.3.1 Ondersteunende horeca*

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

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

## **Artikel 15 Groen**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

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

### **15.2 Bouwregels**

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

#### *15.2.1 Bovengrondse gebouwen*

Voor het bouwen van bovengrondse gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### *15.2.2 Ondergrondse gebouwen*

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

#### *15.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

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

- a. maximale bouwhoogte van lichtmasten, zendmasten en sirenemasten: 12 meter;
- b. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 6 meter.

## 15.3 Specifieke gebruiksregels

### 15.3.1 Evenementen

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

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

## Artikel 16 Horeca

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

let op: na inventarisatie indien nodig toevoegen waar betreffende functies alleen zijn toegestaan op de begane grond. ja dat is waar.

### 16.2 Bouwregels

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

#### 16.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

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

#### 16.3.1 Niet-woonfuncties

Optioneel: regels opnemen voor max bvo, max 2 panden samenvoegen e.d. indien er niet-woonfuncties zijn gevestigd op de bg van een pand met daarboven een hotel. of max 3 panden?

#### 16.3.2 Ondersteunende horeca

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

- a. alleen horeca cat xxx (wat zegt horecabeleid) is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit.
- b. de ondersteunende horeca is alleen toegankelijk voor hotelgasten

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

#### 16.3.3 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

#### 16.3.4 Woonfuncties

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

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

## **Artikel 17    Kantoor - 1**

### **17.1    Bestemmingsomschrijving**

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

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede voor:

- c. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen maatschappelijke dienstverlening;

### **17.2    Bouwregels**

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

#### *17.2.1    Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *17.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **17.3    Specifieke gebruiksregels**

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

#### *17.3.1    Maatschappelijke voorzieningen*

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

#### *17.3.2    Ondersteunende horeca*

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

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

## **Artikel 18    Kantoor - 2**

### **18.1    Bestemmingsomschrijving**

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

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

alsmede voor:

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

### **18.2    Bouwregels**

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

#### *18.2.1    Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *18.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **18.3    Specifieke gebruiksregels**

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

#### *18.3.1    Ondersteunende horeca*

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

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

### *18.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 19    Kantoor - 3**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

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

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

alsmede voor:

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

### **19.2    Bouwregels**

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

#### *19.2.1    Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

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

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

#### *19.2.2    Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### **19.3    Specifieke gebruiksregels**

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

#### *19.3.1    Ondersteunende horeca*

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

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

### *19.3.2 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed & breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## Artikel 20 Maatschappelijk

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

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

### 20.2 Bouwregels

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

#### 20.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

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

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

#### 20.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

NB: moeten de regels voor bgb uit Tuin niet in Maatschappelijk worden verwerkt? Nee, want als ze niet op de verbeelding staan, dan zijn het vergunningsvrije bouwwerken. En die hoeven niet in het bestemmingsplan te worden verwerkt.

### 20.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings in het voorerfgebied, dan wel in het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige erf- en terreinafscheidings bedraagt maximaal 2 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

## **20.3 Specifieke gebruiksregels**

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

### 20.3.1 *Ondersteunende horeca*

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

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

### 20.3.2 *Ondersteunende detailhandel*

Regels nog formuleren - Niet nodig. We nemen geen regels voor ondersteunende detailhandel op bij Maatschappelijk.

## Artikel 21 Sport

### 21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

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

### 21.2 Bouwregels

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

#### 21.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### 21.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a. maximale bouwhoogte van de poort aan de zijde van de Hobbemastraat: 5 meter (optioneel: indien niet nodig, dan niet opnemen)
- b. maximale bouwhoogte van erf en terreinafscheidingen: 2 meter
- c. maximale bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 3 meter.

### 21.3 Specifieke gebruiksregels

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

#### 21.3.1 Ondersteunende horeca

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

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

#### *21.3.2 Ondersteunende detailhandel*

Ondersteunende detailhandel mag maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak van de hoofdfunctie beslaan, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>.

## Artikel 22 Tuin

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen.

### 22.2 Bouwregels

#### 22.2.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd binnen de in bijlage 1 (nog opstellen) aangegeven afstand tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 0,3 meter hoger zijn dan de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximale hoogte van 5 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak;
- d. het groene dak dient een waterverwerkingscapaciteit te hebben van minimaal 60 mm per uur;
- e. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.

#### 22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### 22.3 Specifieke gebruiksregels

#### 22.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

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

#### **22.4 Afwijken van de gebruiksregels**

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

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

## Artikel 23 Verkeer - 1

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

alsmede voor:

- g. een staanplaats voor een verkoopkraam ter hoogte van de Van Baerlestraat 56-58 (optioneel: gaat misschien weg)

met daarbij behorende:

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

### 23.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

#### 23.2.1 Gebouwen

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een verkoopkraam ter hoogte van de Van Baerlestraat 56-58 met een maximum grondoppervlak van 15 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter (optioneel)

#### 23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## **Artikel 24 Verkeer - 2**

### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

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

### **24.2 Bouwregels**

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

#### *24.2.1 Algemeen*

Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. een verkoopkraam op de hoek Van Eeghenstraat - Alexander Boersstraat ter hoogte van de Alexander Boersstraat 50 met een maximum grondoppervlak van 12 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- b. twee verkoopkramen op het Willem Sandbergplein met een maximum grondoppervlak van 12 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- a. een verkoopkraam op de hoek Roelof Hartplein - Bronckhorststraat met een maximum grondoppervlak van 15 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

#### *24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **24.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *24.3.1 Ondergronds museum*

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

#### *24.3.2 Ondergrondse detailhandel*

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

## **Artikel 25 Waarde - Archeologie 1**

### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 25.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *25.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in 25.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

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

#### *25.2.3 Voorwaarden*

Indien uit het onder 25.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *25.3.1 Vergunningplicht*

Ter plaatse van de in 25.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren.

#### *25.3.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 25.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

omgevingsvergunning;

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

#### *25.3.3 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *25.3.4 Voorwaarden*

Indien uit het in 25.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 25.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 26 Waarde - Archeologie 2**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **26.2 Bouwregels**

#### *26.2.1 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 26.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup>.

#### *26.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

Het bepaalde in 26.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

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

#### *26.2.3 Voorwaarden*

Indien uit het onder 26.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **26.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *26.3.1 Vergunningplicht*

Ter plaatse van de in 26.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren.

#### *26.3.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 26.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

omgevingsvergunning;

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

#### *26.3.3 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 26.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *26.3.4 Voorwaarden*

Indien uit het onder 26.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 26.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 27 Waarde - Archeologie 3**

### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **27.2 Bouwregels**

#### *27.2.1 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 27.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>.

#### *27.2.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 27.2.1 is niet van toepassing indien de bodemverstoring:

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

#### *27.2.3 Voorwaarden*

Indien uit het in 27.2.1 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### **27.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.3.1 Vergunningplicht*

Ter plaatse van de in 27.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> uit te voeren.

#### *27.3.2 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in 27.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

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

#### *27.3.3 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.3.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *27.3.4 Voorwaarden*

Indien uit het in 27.3.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 27.3.1 de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 28 Waarde - Archeologie 4**

### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **28.2 Bouwregels**

#### *28.2.1 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een archeologisch onderzoek uit te voeren, indien ter plaatse van de in 28.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>.

#### *28.2.2 Uitzondering onderzoeksplicht*

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

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

#### *28.2.3 Voorwaarden*

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

#### *28.3.1 Vergunningplicht*

Ter plaatse van de in 28.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning grondbewerkingen met een oppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup> uit te voeren.

#### *28.3.2 Uitzondering vergunningplicht*

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

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

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

#### *28.3.3 Onderzoeksplicht*

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

#### *28.3.4 Voorwaarden*

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 29 Waarde - Archeologie 5**

### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **29.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *29.2.1 Vergunningplicht*

Op en onder de in 29.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ingrepen in de waterbodem met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> uit te voeren.

#### *29.2.2 Uitzondering vergunningsplicht*

Het bepaalde in 29.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

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

#### *29.2.3 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.2.1 dient een archeologisch onderzoek uit te voeren.

#### *29.2.4 Voorwaarden*

Indien uit het onder 29.2.3 genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning als bedoeld in 29.2.1 de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **Artikel 30 Waarde - Cultuurhistorie 1**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **30.2 Bouwregels**

Het bestaande kapprofiel van de in 30.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

### **30.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *30.3.1 Vergunningsplicht*

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

#### *30.3.2 Uitzonderingen op de vergunningsplicht*

Het bepaalde in 30.3.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

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

#### *30.3.3 Onderzoeksplicht*

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

#### *30.3.4 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1 wordt slechts verleend indien uit het in 30.3.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

#### *30.3.5 Advies*

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 30.3.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

## **Artikel 31 Waarde - Cultuurhistorie 2**

### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **31.2 Bouwregels**

Het bestaande kapprofiel van de in 31.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

### **31.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 31.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 31.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

situaties/ soorten kappen beschrijven

### **31.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *31.4.1 Vergunningsplicht*

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

#### *31.4.2 Uitzondering op de vergunningsplicht*

Het bepaalde in 31.4.1 is niet van toepassing op sloopactiviteiten:

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

#### *31.4.3 Onderzoeksplicht*

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in 31.4.1 dient een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

#### *31.4.4 Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 24.4.1 wordt slechts verleend indien uit het in 31.4.3 genoemde onderzoek naar voren komt dat de architectonische en cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn, dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.

#### *31.4.5 Advies*

Het bevoegd gezag wint ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag als bedoeld in 31.4.1 advies in bij de dienst die belast is met erfgoedbescherming.

## **Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorie 3**

### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **32.2 Bouwregels**

Het bestaande kapprofiel van de in 32.1 bedoelde gebouwen mag niet worden gewijzigd.

### **32.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in 32.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het wijzigen van het kapprofiel van de in 32.1 bedoelde gebouwen in de onderstaande situaties.

situaties/ soorten kappen beschrijven

## Artikel 33 Water

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;

alsmede voor:

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

met daarbij behorende:

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

### 33.2 Bouwregels

#### 33.2.1 Algemeen

Op en onder de in 33.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

#### 33.2.2 Woonboten, maatvoering

Voor woonboten is de volgende maximale maatvoering toegestaan:

- a. een maximale lengte van 24 meter (twee woonboten in Boerenwetering zijn 24 m resp. 22 m lang)
- b. een maximale breedte van 7 meter (is max maat uit BPL Drijvende bouwwerken)
- c. een maximale hoogte van 3 meter (is max maat uit BPL Drijvende bouwwerken)

#### 33.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

### **33.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *33.3.1 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

## **Artikel 34 Waterstaat - Waterkering**

### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

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

## **Artikel 35 Wonen**

### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen;

alsmede voor:

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

### **35.2 Bouwregels**

Op en onder de in artikel 35.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

#### *35.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken*

Voor bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

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

#### *35.2.2 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

#### *35.2.3 Onderdoorgang*

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

### **35.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *35.3.1 Huisgebonden beroep en bedrijf, bed and breakfast*

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

- a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruikt, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- c. een webwinkel is toegestaan.

Dubbelbestemmingen: regels opstellen zodra een keuze is gemaakt welke dubbelbestemmingen we gaan opnemen.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 36    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 37 Algemene bouwregels**

### **37.1 Ontbreken bouwhoogte**

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

### **37.2 Toegelaten overschrijdingen**

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

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

### **37.3 Autoparkeren**

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

### **37.4 Fietsparkeren**

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

### **37.5 Ondergronds bouwen**

#### *37.5.1 Ondergronds bouwen*

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

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

### 37.5.2 *Afwijking ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 37.5.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m<sup>1</sup> onder peil, onder de voorwaarde dat:

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

### 37.5.3 *Afwijking ondergronds parkeergarage*

LET OP: alleen als parkeren binnen diverse bestemmingen bij recht wordt mogelijk gemaakt.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 37.5.1, voor het bouwen van ondergrondse parkeergarage onder hoofdbebouwing en onbebouwde gronden, onder voorwaarden dat:

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

LET OP: als er meer duidelijkheid is over de warmte-kou-opslag (WKO), dan een regeling opnemen, zodat de WKO mogelijk worden gemaakt.

## Artikel 38 Algemene gebruiksregels

### 38.1 Gebruiksverbod

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

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

### 38.2 Toegelaten bedrijven

Voor zover bedrijven zijn toegestaan, mogen de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de volgende categorieën bedrijven:

#### 38.2.1 Toegelaten bedrijven uit de staat van bedrijfsactiviteiten

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

- a. in geval van activiteiten die aanpandig zijn aan woningen, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder categorie A;
- b. in geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en maatschappelijke dienstverlening, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging vallen onder de categorieën A en B;
- c. ter plaatse van de aanduiding {...} is een {...} toegestaan (LET OP: dit zijn bedrijven die niet onder het bepaalde in a en b vallen);
- d. er plaatse van de aanduiding {...} is een {...} toegestaan (LET OP: dit zijn bedrijven die niet onder het bepaalde in a en b vallen);
- e. {...}

#### 38.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling 38.2.1 voor het toestaan van een bedrijf dat:

- a. niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomt en in vergelijking met bedrijven die vallen onder de categorieën A en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt.
- b. dat in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, al dan niet na uitbreiding, wijziging of aanpassing, onder een hogere categorie valt dan toegelaten, maar in vergelijking met bedrijven die vallen onder categorie A

en B een gelijke of mindere milieuhinder veroorzaakt;

## **Artikel 39 Algemene aanduidingsregels**

### **39.1 Bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone' geldt dat gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in bijlage XX

### **39.2 Nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit**

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 39.1 nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toestaan indien de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd over de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

## **Artikel 40 Algemene afwijkingsregels**

### **40.1 Ondergeschikte bouwwerken en overschrijdingen**

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

### **40.2 Kelders**

- a. Het bevoegd gezag kan in afwijking van de regels van dit plan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen of vergroten van kelders mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt:
  1. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup> en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de 'beleidsregels grondwaterneutrale kelder Amsterdam';
  2. voor kelders met een totale bruto vloeroppervlak van meer dan 300 m<sup>2</sup> of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat er grondwaterneutraal wordt gebouwd, zodat er geen belemmering van het grondwater optreedt.
- b. Het bevoegd gezag kan op basis van de toetsing aan de beleidsregels of de uitkomsten van het geohydrologisch onderzoek aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbinden ter bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen;
- c. Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid in 40.2 sub a tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.
- d. Indien de beleidsregels worden gewijzigd of herzien, moet bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel herziening.

### **40.3 Autoparkeren op eigen terrein**

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

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

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 41      Overgangsrecht**

#### **41.1      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.

#### **41.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van 41.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 41.1 met maximaal 10%

#### **41.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Bepaling 41.1 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.

#### **41.4      Overgangsrecht gebruik**

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

#### **41.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, zoals bedoeld in 41.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **41.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 41.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **41.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Bepaling 41.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

**LET OP: indien gewenst een persoonsgebonden overgangsrecht opnemen (art. 3.2.3 Bro).**

## **Artikel 42 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022'.

