

Haarlemmerpoort

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Gemengd - 1	11
Artikel 4	Waarde - archeologie 2	17
Artikel 5	Waarde - cultuurhistorie	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 7	Algemene bouwregels	21
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	22
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 10	Algemene procedureregels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 11	Overgangsrecht	26
Artikel 12	Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1601BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

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

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 additionele horeca:

horeca-activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en welke tot de hoofdfunctie worden gerekend. De horeca-activiteit vindt plaats in het verlengde van en ten behoeve van de hoofdfunctie. De horeca-activiteit mag niet zelfstandig worden uitgeoefend of toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie. Wanneer de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt is afgescheiden van de hoofdfunctie, mag deze maximaal 20 % van het totale vloeroppervlak bedragen, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van horeca niet wordt meegerekend;

1.8 archeologisch rapport:

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

1.9 archeologische waarde:

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

1.10 automatenhal:

iedere besloten ruimte waarin meer dan drie 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 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale bruto vloeroppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op het gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen;

1.17 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.18 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;

1.19 bouwhoogte:

de hoogte van de bebouwing, met uitzondering van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;

1.20 bouwlaag:

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

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwvlak:

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

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 consumentverzorgende dienstverlening:

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

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 darkroom

een donkere ontmoetingsruimte die onderdeel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt worden bergepen;

1.28 dove gevel:

een scheidingsconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A);

1.29 galerie:

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken;

1.30 gebouw:

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

1.31 gebouwd terras:

een zelfstandig gebouw, dat uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van de aangrenzende horecavestiging;

1.32 geldwisselkantoor:

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

1.33 geluidzone industrie:

zone rond een industrieterrein als bedoeld in artikel 52 van de Wet geluidhinder;

1.34 gevelverkoop:

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

1.35 goot:

de ligging van de goot wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak;

1.36 growshop

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen ten behoeve van het kweken van cannabis worden verkocht;

1.37 headshop

een detailhandelsvestiging waar in het bijzonder artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs;

1.38 horeca 1:

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemakvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants.

1.39 horeca 2:

horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten;

1.40 horeca 3:

horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafe's en eetcafe's;

1.41 horeca 4:

horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 worden in elk geval begrepen restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons;

1.42 horeca 5:

hotels;

1.43 horeca 6:

de uitoefening van horeca-activiteiten in een gebouw dat primair voor culturele of museale activiteiten wordt gebruikt (culturele horeca);

1.44 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoonerinrichtingen;

1.45 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor congres- en vergaderruimte;

1.46 kelder:

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

1.47 mengformule:

in een detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

1. de openingstijden van het eet- en /of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
2. de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m². (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
3. het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
4. het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en

dergelijke;

5. het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
6. het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
7. het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft.

1.48 netto verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.49 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de elektronische communicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en ondergrondse afvalcontainers;

1.50 open puiverkoop:

het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel op straatniveau geheel of gedeeltelijk ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingstijden kan worden geopend;

1.51 peil:

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

1.52 perceel:

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

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.54 prostitutiebedrijf:

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven;

1.55 samenvoegen:

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

1.56 seedshop

een detailhandelsvestiging waar zaden van planten met een psychoactieve werking worden verkocht;

1.57 seksinrichting:

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

1.58 short stay:

het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan een huishouden voor een aaneensluitende periode van tenminste een (1) week en maximaal zes (6) maanden.

1.59 smartshop:

detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen;

1.60 souterrain:

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

1.61 telefoneerinrichting:

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

1.62 tuinhuis:

een niet aan het hoofdgebouw verbonden gebouw, bestaande uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, gesitueerd op een keurtuin (specifiek op de verbeelding aangeduid) en met een sierfunctie. Tuinhuisen zijn onlosmakelijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur en zijn bedoeld om kortstondig te verpozen en om aan tuingebruik gerelateerde zaken in op te slaan.

1.63 voorzieningen:

voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte zoals onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer en welzijnsvoorzieningen (openbare voorzieningen) en bijzondere voorzieningen zoals sport-, recreatieve en culturele voorzieningen. Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel.

1.64 waterkering:

een strook grond die het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onder water lopen);

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de bruto oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.6;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen, en met inachtneming van artikel 3.5.4;
- e. galeries;
- f. -detailhandel met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 3.5.1,
-voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van artikel 3.5.1
- g. horeca 3 in de eerste bouwlaag en daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- h. horeca 4 in de eerste bouwlaag en daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- i. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.2
- j. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5;
- m. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

3.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

3.2.2 Minimale bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste verdieping onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

3.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- c. Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

3.2.4 Geen ondergronds bouwvolume

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.

3.2.5 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt geconstrueerd, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van het gebouw minimaal 2 meter te bedragen. In geval het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 1. de dakkapel niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik neemt;
 2. de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 3. boven de dakkapel minimaal 3 rijen dakpannen resteren;
 4. de dakkapel ten minste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst
 5. ingeval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar mogen worden geplaatst.

3.2.6 Geen open gevels

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

3.2.7 Geen gesloten plinten

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

3.2.8 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

3.2.9 Ontsluiting van hogere bouwlagen

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

3.2.10 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

3.2.11 Onderdoorgang

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 9,5 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde verticale ondersteuningsconstructies.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 3.2 en 3.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende bouwregels:

3.4.1 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b.

3.4.2 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;

Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
- c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast

3.4.3 Maximale bouw- en goothoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 3.2.3

- a. tot ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte aan de straatzijde ten behoeve van het ophogen van lagere bouwdelen en/of het bebouwen van onbebouwde gronden binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b. tot aan de bouwhoogte van de oorspronkelijke kap indien de oorspronkelijke kap wordt hersteld.

3.4.4 Ondergronds bouwvolume

het bepaalde in artikel 3.2.4 voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de ondergrondse bebouwing geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.

3.4.5 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 3.2.7 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.7 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

3.4.6 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 3.2.8 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia maximaal 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.8 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

3.4.7 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in artikel 3.2.9 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

3.5.1 *Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daarondergelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening wel toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening wel toegestaan in de kelder ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan in de kelder', en in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan de eerste bouwlaag';
- d. Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m² bedragen;
- e. Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder d bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd.

3.5.2 *Bedrijven*

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieucategorie 1 of 2, met dien verstande dat:
 1. garagebedrijven niet zijn toegestaan;
 2. in kelders en souterrains, voorzover deze niet onder bedrijven zijn gelegen, uitsluitend bedrijven behorende tot categorie 1 zijn toegestaan;
 3. wuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn, op de van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

3.5.3 *Kinderdagopvang*

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in bouwblokken waar al een school aanwezig is.

3.5.4 *Voorzieningen*

Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.

3.5.5 *Gebruik als tuin*

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden worden gebruikt als tuin.

3.5.6 *Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad, de karakteristiek van het stadsgezicht niet in onevenredige mate aantasten of in onevenredige mate afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

3.6.1 *Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening*

het bepaalde in artikel 3.5.1 onder b, voor vestiging of uitbreiding van een detailhandel of een voorziening ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening met een groter vloeroppervlak dan 300 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer:

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

3.6.2 *Bedrijven*

- a. het bepaalde in artikel 3.5.2 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.
- b. het bepaalde in artikel 3.5.2 onder a, voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

3.6.3 *Voorzieningen*

het bepaalde in artikel 3.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer

- a. de uitbreiding/vestiging het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
- b. de uitbreiding/vestiging geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft.

3.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven aanduidingen op het betreffende bestemmingsvlak aanwezig en worden de daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

3.7.1 *Inpandige parkeervoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree, teneinde in de kelder en het souterrain van gebouwen inpandige parkeervoorzieningen te realiseren en in de eerste bouwlaag een toegang tot deze parkeervoorziening, met dien verstande dat:

- a. de breedte van de toegang tot de parkeervoorziening ten hoogste 3,50 meter bedraagt, tenzij gebruik kan worden gemaakt van een bestaande entree;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft;
- c. de parkeervoorziening voldoet aan het algemene verkeers- en parkeerbeleid van het stadsdeel en de hogere overheden;
- d. uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.

3.7.2 *Toegelaten functies*

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 3.1 genoemde functies.

Toepassing van deze bevoegdheid kan aan de orde zijn indien de hoofddoelstellingen van het Beleidsplan Binnenstad (dreigen te) worden aangetast. De hoofddoelstellingen zijn:

- a. versterking van de centrumpositie en handhaving van de functiemenging;

- b. het waarborgen van de kwaliteit van het historische stadsgezicht;
- c. verbetering van veiligheid en leefbaarheid;
- d. verbetering van de bereikbaarheid.

Artikel 4 Waarde - archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden.
- b. De aanvrager om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in de artikelen 4.2 en 4.3 is niet van toepassing op:

- a. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
- b. bodemverstorende bouwwerken en bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' geheel of gedeeltelijk kan worden geschrapt indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

Artikel 5 Waarde - cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.
- b. De bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen 'Centrum - 2', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 1.1', 'Gemengd - 1.3', 'Gemengd - 1.4', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 2.3', 'Gemengd - 3', 'Gemengd - 4' en 'Maatschappelijk'.

5.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1', zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Zij worden beschermd door de Monumentenwet 1988, respectievelijk de Erfgoedverordening Stadsdeel Centrum. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.
- b. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. In afwijking hiervan mag de eerste bouwlaag van straten met de bestemming 'Centrum -2' en 'Centrum - 3' afwijkend worden vormgegeven, mits de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van de winkelpui niet wordt verstoord. Wanneer de bouwkundige staat zo slecht is dat de straatgevels en de kap niet meer kunnen worden gerestaureerd of hersteld, is het toegestaan om onder voorwaarden tot herbouw over te gaan. De straatgevels en de dakvorm moeten dan naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zo veel mogelijk dienen te worden hergebruikt en teruggeplaatst. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden die dienen ter financiële zekerstelling hiervan.
- c. In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het bevoegd gezag een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Ingrijpende verbouwing kan slecht worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd. De wijze van aanpak van de ingrijpende wijziging wordt als dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de daarvoor geldende regels getoetst.
- d. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding orde - 3' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Indien en voor zover de oorspronkelijke kapvorm nog aanwezig is dient deze te worden behouden danwel teruggebracht.
- e. Voor bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde bouwregels.
- f. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding-ensembles' geldt als uitgangspunt een gezamenlijke aanpak van de bouwwerken die tot het ensemble behoren.

5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

Het bevoegd gezag neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

- a. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op de verbeelding zijn

aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Uitgangspunt is behoud.

- b. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het bevoegd gezag een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
- c. Voor bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ensembles' op de verbeelding zijn aangegeven geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
- d. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c, mogen worden vervangen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van regels van dit plan, voor:

8.1 Zelfstandige horeca in hotels groter dan 1000 m²

het vestigen van horeca 4 in hotels met een groter bruto vloeroppervlak dan 1000 m². De omgevingsvergunning om af te wijken voor zelfstandige horeca zal slechts worden verleend tot een maximale oppervlakte van 150 m² of maximaal 10 % van het bruto vloeroppervlak van het hotel. De vestiging van de horeca 4 mag niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

8.2 Oprichten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde voor openbare dienst

Gebouwen voor de openbare dienst met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale vloeroppervlakte van 15 m², kiosken en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, duikers, bruggen en andere waterbouwkundige constructies.

8.3 Betere situering

Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein, tot ten hoogste 2 meter.

8.4 Overschrijding van maten met maximaal 10 %

Het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

8.5 Overschrijding bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van bouwwerken

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen, reclame en uitvalschermen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met inachtneming van het volgende:

- a. in het gehele plangebied is het mogelijk bij omgevingsvergunning af te wijken voor een balkon aan de achtergevel met een diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende pand wordt gebouwd. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. de omgevingsvergunning om af te wijken ten behoeve van galerijen wordt slechts verleend indien een andere vorm van ontsluiting niet mogelijk is. De overschrijding van de bestemmingsgrens bedraagt ten hoogste 2 meter. Deze afwijking wordt alleen voor de achterzijde van bebouwing verleend;
- c. buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
- d. luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 2 meter bedraagt. Er wordt alleen bij omgevingsvergunning afgeweken voor de functie voorzieningen. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt niet bij omgevingsvergunning afgeweken;
- e. erkers, koekoeken en andere ondergeschikte delen van bouwwerken zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale breedte mag niet meer bedragen dan een derde van de breedte van de gevel; de maximale diepte mag niet meer bedragen dan 0,60 meter. Aan de straatzijde wordt voor erkers slechts bij omgevingsvergunning afgeweken vanaf de tweede bouwlaag en mits de erker past binnen de karakteristiek van het deel van de bestaande gevelwand waarin de erker wordt geplaatst.;
- f. reclame aan de voorzijde tot ten hoogste 1 meter;

- g. een uitvalscherm aan de voorzijde tot ten hoogste 2 meter.

Bij omgevingsvergunning wordt niet afgeweken ten behoeve van erkers en luifels aan straten en stegen met een breedte van minder dan 6 meter.

8.6 Overige overschrijdingen

Overschrijding van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder mede begrepen de maximale bouw- en goothoogten, voor:

- a. funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, Franse balkons, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 meter bedraagt;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en dergelijke, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1/20 van de breedte van de aangrenzende straat, met een maximum van 1 meter en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven een rijweg of boven een strook ter breedte van 0,60 meter langs een rijweg, 2,40 meter boven een rijwielpad en 2,20 meter boven een voetpad, voorzover dit rijwielpad geen deel uitmaakt van de bedoelde strook van 0,60 meter;
- c. hijsinrichtingen, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt en deze werken niet lager zijn gelegen dan 4,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil;
- d. overige plaatselijke verhogingen, mits niet breder dan 0,60 meter;
- e. topgevels, mits niet breder dan 6 meter;
- f. bouwen op vlucht.

8.7 Ondergrondse voorzieningen

Bergbezinkbassins.

8.8 Elektronische communicatiemiddelen

De omgevingsvergunning om af te wijken voor elektronische communicatiemiddelen zal slechts worden verleend tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschacht, indien aanwezig. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' is niet toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' is toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord.

8.9 Scootmobielstalling

Plaatsen van een scootmobielstalling, uitsluitend ten behoeve van het veilig stallen van scootmobiel voor ouderen en gehandicapten. De scootmobielstalling mag niet overbemeten zijn. Bij omgevingsvergunning afwijken is mogelijk voor de duur van het noodzakelijke gebruik door de aanvrager.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Wijzigingsregel Staat van Inrichtingen

Het bevoegd gezag kan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' wijzigen in die zin dat:

- a. aan de 'Staat van Inrichtingen' functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de 'Staat van Inrichtingen' opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere milieucategorie.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Besluit omtrent exploitatieplan

Het bevoegd gezag kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12.3. van de Wet ruimtelijke ordening, gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan als bedoeld in dit bestemmingsplan, een met dit besluit samenhangend besluit omtrent een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12.1 of 6.12.2. vaststellen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 voor het bouwen, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Eenmalig afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in 11.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1 met maximaal 10%.

11.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 11.1 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.

11.4 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.

11.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.4, 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.

11.6 Onderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.4, 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.

11.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 35.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Haarlemmerpoort.

