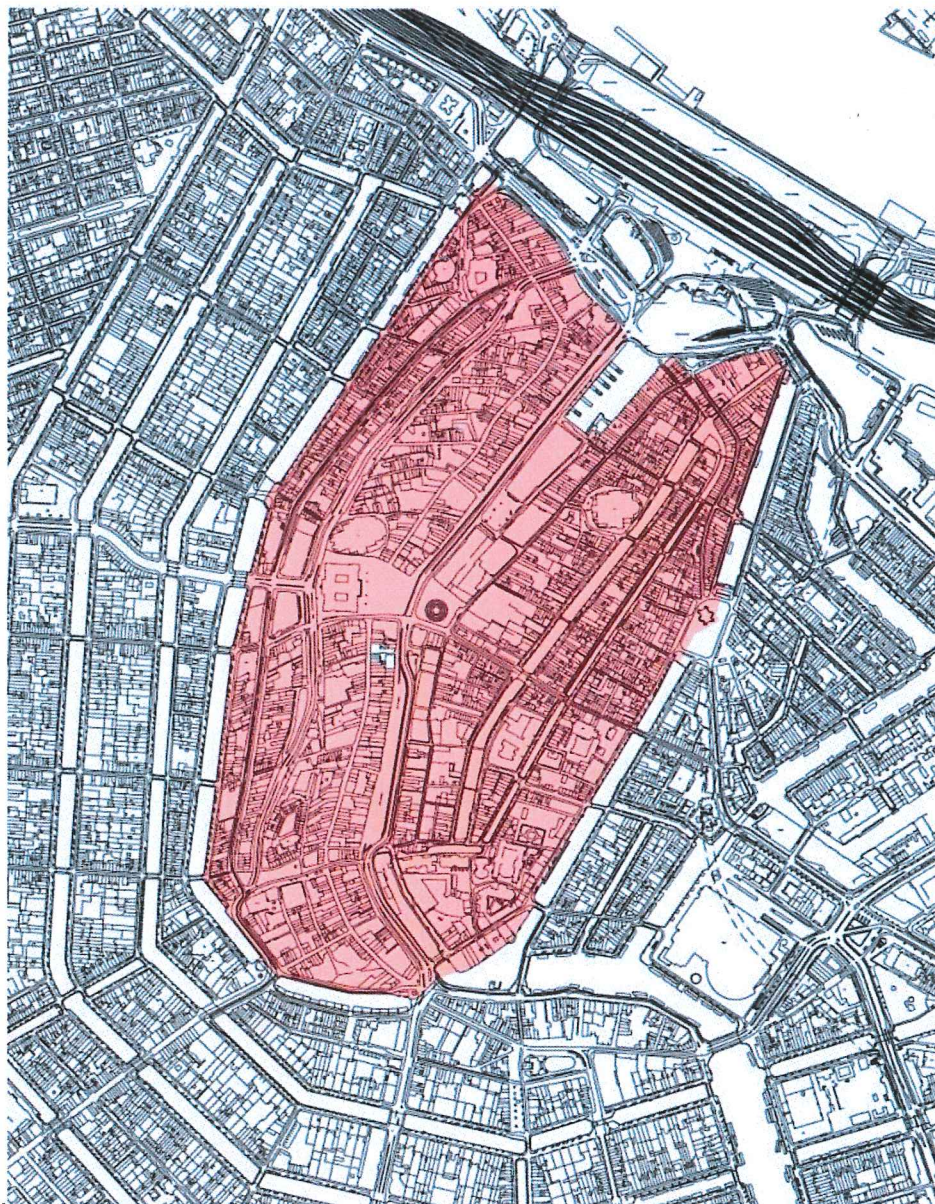




Gemeente
Amsterdam

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM
VAN 14-3-2018 NR. 90/262
DE RAADSGRIFFIER,

Bestemmingsplan
2^e partiële herziening bestemmingsplan
Postcodegebied 1012
2. Regels



2e partiële herziening bestemmingsplan
Postcodegebied 1012

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Centrum - 1	13
Artikel 4 Centrum - 4	25
Artikel 5 Gemengd - 2.5	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 7 Overgangsrecht	45
Artikel 8 Slotregel	47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 2e partiële herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012 met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1609BPSTD-VG01 van de gemeente Amsterdam;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 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;

1.6 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;

1.7 archeologisch rapport:

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

1.8 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;

1.9 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;

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.16 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;

1.17 bouwhoogte:

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

1.18 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;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen;

1.23 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;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 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. Ten aanzien van een warenhuis geldt dat aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca hiervan onderdeel mag uitmaken.

1.26 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);

1.27 galerie:

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken;

1.28 gebouw:

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

1.29 gebouwd terras:

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

1.30 geldwisselkantoor:

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

1.31 geluidzone industrie:

zone rond een industrieterrein als bedoeld in art. 41 en 53 van de Wet geluidhinder;

1.32 gevelverkoop:

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

1.33 goothoogte:

de hoogte van gebouwen die wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak;

1.34 growshop:

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

1.35 headshop:

een detailhandelsvestiging waar hoofdzakelijk artikelen worden verkocht voor het gebruik van drugs, maar waar in principe geen psychoactieve stoffen worden verkocht;

1.36 horeca 1:

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding 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;

1.37 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;

1.38 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;

1.39 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, koffieuizen en ijssalons;

1.40 horeca 5:

hotels;

1.41 horeca 6:

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

1.42 kantoor met baliefunctie:

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

1.43 kantoor:

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

1.44 kelder:

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

1.45 mengformule:

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

- de openingstijden van het eet- en/of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
- 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);
- het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
- het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
- het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft;

1.46 netto verkoopvloeroppervlakte:

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 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;

1.50 perceel:

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

1.51 prostitutie:

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

1.52 prostitutiebedrijf:

een ruimte waar prostitutie wordt bedreven, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf;

1.53 raamprostitutiebedrijf:

een ruimte met vitrine waar prostitutie wordt bedreven en waar de prostituee zich presenteert achter een raam (vitrine) om klanten te werven;

1.54 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;

1.55 seedshop:

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

1.56 seksinrichting:

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

1.57 short stay:

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

1.58 smartshop:

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

1.59 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;

1.60 telefoonerinrichting:

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;

1.61 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;

1.62 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:

tus en 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 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.2.16 en 3.5.1;
- b. kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.1;
- c. kantoren met baliefunctie in de eerste bouwlaag;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.2 en 3.6.1;
- e. galeries;
- f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012;
voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van automatenhallen, geldwisselkantoren, telefoneerinstallaties en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.1 en 3.5.3;
- h. automatenhal in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.4;
- i. geldwisselkantoor in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - geldwisselkantoor toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5;
- j. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.12;
- k. horeca 2 in de tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 2 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.6;
- l. horeca 2 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 2 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.6;
- m. horeca 4 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 4 toegestaan in de kelder';
- n. horeca 4 in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag';
- o. horeca 5 in de eerste, tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de eerste, tweede, derde en vierde bouwlaag';

- p. horeca 5 in de tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag';
- q. horeca 5 in de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde bouwlaag';
- r. horeca 5 in de derde, vierde en vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca 5 toegestaan in de derde, vierde en vijfde bouwlaag';
- s. massagesalon in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.7;
- t. massagesalon in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.7;
- u. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.13;
- v. minisupermarkt in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.8;
- w. seksinrichting in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.9;
- x. seksinrichting in de kelder en eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.9;
- y. smartshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.10;
- z. souvenirwinkel in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.11;
- aa. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.11;
- ab. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 3.5.14 en 3.6.2;
- ac. openbare nutsvoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- ad. inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- ae. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Centrum - 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 *Uitbreiding in de diepte van gebouwen*

Uitbreiding in de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, waarbij sprake dient te zijn van verlenging van de bestaande kap.

3.2.3 *Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing, voor zover deze bebouwing dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, is ingeval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake dient te zijn van behoud van de kapvorm.

3.2.4 *Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter, gemeten van de vloer 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. 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.

3.2.5 *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.

3.2.6 *Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen*

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

3.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

3.2.8 *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 (in geval van een dwarskap) of uit de zijgevels (in geval van een langskap) wordt geplaatst;
 5. in geval de grootte van een dak meerdere dakkapellen mogelijk maakt, deze niet boven elkaar worden geplaatst.

3.2.9 *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.

3.2.10 *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.

3.2.11 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

3.2.12 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.

3.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.
- c. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.

3.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

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

3.2.15 Onderdoorgang

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

3.2.16 Wet geluidhinder

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woonbebouwing van 63 (dB) wordt aan het Damrak overschreden. De omzetting van niet-geluidgevoelige functies naar woningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij de bebouwing is voorzien van een dove gevel. Woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd, dienen over minimaal één geluidsluwe zijde te beschikken.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te 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 Bij omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

3.4.1 *Bouwdiepte*

het bepaalde in de artikelen 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder a voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing die grenst aan tot 'Tuin' bestemde gronden;

3.4.2 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 3.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder 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 grondwatermorm van de gemeente Amsterdam;

3.4.3 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.4 onder b;

3.4.4 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in artikel 3.2.6 onder a., voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

3.4.5 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in artikel 3.2.6 onder b. en artikel 3.2.5 onder b., voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren 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, koelinstallaties, condensatoren 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;
- d. voor zover het airco-installaties betreft geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en deze een positief welstandsadvies hebben ontvangen;

3.4.6 *Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 3.2.5 onder a. en b. in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

- 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;

3.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 3.2.5 onder b., artikel 3.2.6 onder b. en artikel 3.2.8 onder c., voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

Het dakterras mag op de tot 'Centrum - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;

3.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 3.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 3.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

3.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 3.2.11 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 3.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

3.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 3.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

3.4.11 Samenvoegen

1. het bepaalde in artikel 3.2.13 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een nieuwe kwaliteitsimpuls voor het plangebied;
 - b. het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur;
 - c. het bepaalde in lid 3.4.11 is niet van toepassing in de kernzone van het UNESCO werelderfgoed gebied;
2. het bepaalde in artikel 3.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
 - b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
 - c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

3.5.1 *Niet toegestaan gebruik*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 3.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan.

Voorzover kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat de functie is beëindigd en een van de toegestane functies is gerealiseerd.

3.5.2 *Voorzieningen*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen;
- b. Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m² die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot;
- c. Nieuwe voorzieningen ten behoeve van dak- en thuislozen, verslaafden en mensen met een meervoudige psychiatrische aandoening zijn niet toegestaan.

3.5.3 *Kinderdagopvang*

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in:

- a. bouwblokken waar al een school aanwezig is;
- b. bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

3.5.4 *Automatenhal*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.
- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminste een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van deze functie is gebruikt.

3.5.5 *Geldwisselkantoor*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.
- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminste een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van deze functie is gebruikt.

3.5.6 *Horeca*

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2- ook horeca 3- en 4-gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

3.5.7 *Massagesalon*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.8 *Minisupermarkt*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.9 *Seksinrichting*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.10 *Smartshop*

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.
- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminste een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van deze functie is gebruikt.

3.5.11 *Souvenirwinkel*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.12 *Headshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.13 *Seedshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

3.5.14 *Bedrijven*

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de in bijlage 1 van deze regels opgenomen '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. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
 - b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

3.5.15 *Gebruik als tuin*

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 1' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

3.5.16 *Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

3.6 **Bij omgevingsvergunning 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.

Het dagelijks bestuur kan bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

3.6.1 *Voorzieningen*

het bepaalde in artikel 3.5.2 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.

3.6.2 *Bedrijven*

- a. het bepaalde in artikel 3.5.14 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 3.5.14 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.

3.7 **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 daarbijbehorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

3.7.1 Horeca 5 (hotel)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 1' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

3.7.2 Orden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

3.7.3 Toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te 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:

- versterking van de centrumpositie en handhaving van de functiemenging;
- het waarborgen van de kwaliteit van het historische stadsgezicht;
- verbetering van veiligheid en leefbaarheid;
- verbetering van de bereikbaarheid.

3.7.4 Uitsterfregeling headshop, massagesalon, minisupermarkt, seedshop, seksinrichting, souvenirwinkel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de tweede bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de kelder en eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 1' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en één van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming

is gerealiseerd.

3.7.5 *Verplaatsing horeca*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Centrum - 1' te wijzigen in die zin, dat een bestaande horecazaak wordt verplaatst naar een andere locatie.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de horecazaak zich in de eerste bouwlaag bevindt;
- b. de functiemenging in de omgeving wordt verbeterd;
- c. het woon- en leefklimaat wordt verbeterd;
- d. de verplaatsing een bijdrage levert aan de transformatie van het desbetreffende bouwblok.

Artikel 4 Centrum - 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum - 4 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.1;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen, met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.1 en 4.5.2;
- e. galeries;
- f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012; voorzieningen te behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012;
- g. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.1 en 4.5.3;
- h. massagesalon in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.4;
- i. smartshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.5;
- j. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.6
- k. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.7 en 4.6.2;
- l. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen;
- m. openbare nutsvoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- n. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels:

4.2.1 Situering bebouwing

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

4.2.2 *Uitbreiding in de diepte van gebouwen*

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, waarbij sprake dient te zijn van verlenging van de bestaande kap.

4.2.3 *Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw*

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing, voor zover deze bebouwing dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, is in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake dient te zijn van behoud van de kapvorm.

4.2.4 *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.

4.2.5 *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.

4.2.6 *Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen*

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

4.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

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

4.2.8 *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.

4.2.9 *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.

4.2.10 *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.

4.2.11 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

4.2.12 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.

4.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a., mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.
- c. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te worden teruggebracht.

4.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

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

4.2.15 Onderdoorgang

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies.

4.2.16 Wet geluidhinder

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woonbebouwing van 63 (dB) wordt aan de Paleisstraat en het Rokin overschreden. De omzetting van niet-geluidgevoelige functies naar woningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij de bebouwing is voorzien van een dove gevel. Woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd, dienen over minimaal een geluidsluwe zijde te beschikken.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 4.2 en 4.4 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.

4.4 Bij omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

4.4.1 *Bouwdiepte*

het bepaalde in de artikelen 4.2.2 onder b en 4.2.3 onder a voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing die grenst aan tot 'Tuin' bestemde gronden;

4.4.2 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 4.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 4.2.2 onder b en 4.2.3 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover dat uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder 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 grondwatermorm van de gemeente Amsterdam;

4.4.3 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.4 onder b;

4.4.4 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in artikel 4.2.5 aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

4.4.5 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in artikel 4.2.5 onder b en artikel 4.2.6 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren 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, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig 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;
- d. voor zover het airco-installaties betreft geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en deze een positief welstandsadvies hebben ontvangen;

4.4.6 *Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2*

het bepaalde in artikel 4.2.5 onder a en b in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

- 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;

4.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 4.2.5 onder b, artikel 4.2.6 onder b en artikel 4.2.8 onder c, voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak.

Het dakterras mag op de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;

4.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 4.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 4.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

4.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 4.2.11 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 4.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

4.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 4.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

4.4.11 Samenvoegen

het bepaalde in artikel 4.2.13 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een nieuw kwaliteitsimpuls voor het plangebied;
- b. het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur;
- c. het bepaalde in lid 4.2.13 is niet van toepassing in de kernzone van het UNESCO werelderfgoed gebied;

4.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

4.5.1 Niet toegestaan gebruik

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 4.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan.

Voor zover kinderdagopvang, woningen of inpandige parkeervoorzieningen in de eerste bouwlaag aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze worden gehandhaafd tot aan het moment dat de functie is beëindigd en een van de toegestane functies is gerealiseerd.

4.5.2 Voorzieningen

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.
- b. Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m² die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot;
- c. Nieuwe voorzieningen ten behoeve van dak- en thuislozen, verslaafden en mensen met een meervoudige psychiatrische aandoening zijn niet toegestaan.

4.5.3 Kinderopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in:

- a. bouwblokken waar al een school aanwezig is;
- b. bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

4.5.4 Massagesalon

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

4.5.5 Smartshop

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.
- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminst een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van deze functie is gebruikt.

4.5.6 Souvenirwinkel

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

4.5.7 Bedrijven

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze in de van de regels van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 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. wuwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn op de van de regels van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan

4.5.8 *Gebruik als tuin*

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Centrum - 4' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

4.5.9 *Geen short stay*

Short stay is niet toegestaan.

4.6 Bij omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de volgende gebruiksregels:

4.6.1 *Voorzieningen*

het bepaalde in artikel 4.5.2 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.

4.6.2 *Bedrijven*

- a. het bepaalde in artikel 4.5.7 onder a., voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' als bedoeld in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën;
- b. het bepaalde in artikel 4.5.7 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' als bedoeld in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, 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.

4.7 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.

4.7.1 Horeca 5 (hotel)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 4' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

4.7.2 Orden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

4.7.3 Toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 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.

4.7.4 Uitsterfregeling massagesalon/souvenirwinkel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 4' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 4' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en één van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

Artikel 5 Gemengd - 2.5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2.5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. kantoren met baliefunctie;
- c. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen en 5.6.2;
- d. galeries;
- e. detailhandel in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 5.5.3 en 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012; voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 5.5.3 en 35.1 van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012;
- f. kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.5;
- g. een geldwisselkantoor in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - geldwisselkantoor toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.6;
- h. horeca 5 in alle bouwlagen;
- i. horeca 1 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.7;
- j. horeca 2 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.7;
- k. horeca 2 in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag';
- l. horeca 2 in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag';
- m. horeca 3 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.7;
- n. horeca 4 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in het souterrain';
- o. horeca 4 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- p. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.9;
- q. een seksinrichting in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.8;
- r. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.10;

- s. bedrijfswoningen/dienstwoningen;
- t. inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en waarvoor tevens een onherroepelijke garagevergunning is verleend en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.7.1
- u. openbare inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.7.1;
- v. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen;
- w. openbare nutsvoorzieningen;
- x. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte en koude opslag;

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Situering bebouwing

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

5.2.2 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- b. de diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen;
- c. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van dat gebouw, waarbij sprake dient te zijn van verlenging van de bestaande kap.

5.2.3 Bouwdiepte in geval van sloop-nieuwbouw

- a. In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de belendingen.
- b. In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- c. De maximale goot- en bouwhoogte van de bebouwing, voor zover deze bebouwing dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw, is in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste respectievelijke goot- en bouwhoogte van het te slopen of gesloopte gebouw, waarbij sprake dient te zijn van behoud van de kapvorm.

5.2.4 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.

5.2.5 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.

5.2.6 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

5.2.7 Geen bouwvolume ondergronds

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

5.2.8 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 worden geplaatst.

5.2.9 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.

5.2.10 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.

5.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

5.2.12 Ontsluiting 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.

5.2.13 Samenvoegen niet toegestaan

- a. Samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van
de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund
zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.
- c. In geval van sloop-nieuwbouw dient de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing te
worden teruggebracht.

5.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

5.2.15 Onderdoorgang

Op de als 'onderdoorgang' aangeduide gronden mag niet worden gebouwd tot een hoogte
van 4 meter, met uitzondering van de voor de hoger opgaande bebouwing benodigde
ondersteuningsconstructies.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en
afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de
artikelen 5.2 en 5.6 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.

5.4 Bij omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

5.4.1 *Bouwdiepte*

het bepaalde in de artikelen 5.2.2 onder b. en 5.2.3 onder a. voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast. Deze bepaling geldt niet voor bebouwing die grenst aan tot 'Tuin' bestemde gronden;

5.4.2 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 5.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 5.2.2 onder b en 5.2.3 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder 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;

5.4.3 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in artikel 5.2.4 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.4 onder b;

5.4.4 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in artikel 5.2.6 onder a., voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met maximaal 1 meter. Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk voor zover het straatbeeld dit toelaat;

5.4.5 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in artikel 5.2.5 onder b., en artikel 5.2.6 onder b., voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren 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, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig 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;
- d. voor zover het airco-installaties betreft geluidwerende voorzieningen worden aangebracht en deze een positief welstandsadvies hebben ontvangen;

5.4.6 Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 5.2.5 onder a. en b. in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 2'

- 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;

5.4.7 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 5.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 5.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

5.4.8 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 5.2.11 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 5.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

5.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 5.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

5.4.10 Samenvoegen

1. het bepaalde in artikel 5.2.13 mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een nieuw kwaliteitsimpuls voor het plangebied;
 - b. het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur;
 - c. het bepaalde in lid 5.4.10 is niet van toepassing in de kernzone van het UNESCO werelderfgoed gebied;
2. het bepaalde in artikel 5.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
 - b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
 - c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden gelden de volgende gebruiksregels.

5.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 5.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.

5.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 5.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimborgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.

5.5.3 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag 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 toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten en doorgaande stegen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in bebouwing langs het Singel tussen Spui en Muntplein, langs de Geldersekade, langs de Kloveniersburgwal tussen Oude Hoogstraat en Nieuwmarkt en langs de Oudezijds Achterburgwal tussen Oude Hoogstraat en Stormsteeg.

5.5.4 Voorzieningen

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van voorzieningen mag per vestiging niet meer dan 1000 m² bedragen.
- b. Voorzieningen met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 1000 m² die aanwezig zijn ten tijde van terinzagelegging van het plan mogen worden gehandhaafd maar niet worden vergroot.
- c. Nieuwe voorzieningen ten behoeve van dak- en thuislozen, verslaafden en mensen met een meervoudige psychiatrische aandoening zijn niet toegestaan.

5.5.5 Kinderdagopvang

Per bouwblok is één kinderdagopvang toegestaan. Geen kinderdagopvang is toegestaan in:

- a. bouwblokken waar al een school aanwezig is;
- b. bebouwing gelegen in een zone van 50 meter gemeten vanaf de rand van de weg van de 50 km p/u wegen in het plangebied.

5.5.6 Geldwisselkantoor

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet vergroot worden.
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminste een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van de functie is gebruikt.

5.5.7 *Horeca*

In de bouwlagen waar horeca 1 is toegestaan zijn naast horeca 1- ook horeca 3- en horeca 4- gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 2 is toegestaan zijn naast horeca 2 ook horeca 3- en 4- gelegenheden toegestaan. In de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan zijn naast horeca 3- ook horeca 4- gelegenheden toegestaan.

5.5.8 *Seksinrichting*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

5.5.9 *Seedshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

5.5.10 *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 I toegestaan;
 - 3. vuurwerkopslag niet is toegestaan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn op van deze regels deel uitmakende bijlage 2 genoemde adressen, de aldaar met name genoemde bedrijven die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

5.5.11 *Gebruik als tuin*

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2.5' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 van het bestemmingsplan postcodegebied 1012.

5.6 **Bij omgevingsvergunning 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.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende gebruiksregels:

5.6.1 *Staat van Inrichtingen*

- a. Het bepaalde in artikel 5.5.10 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 5.5.10 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.

5.6.2 Voorzieningen

Het bepaalde in artikel 5.5.4, voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend 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.

5.7 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 daarbijbehorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.

5.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 2.5' te wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten en de Amstel, 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;
- 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 hydrogeologisch 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 grondwatersnorm van de gemeente Amsterdam.

5.7.2 Orden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1', indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

5.7.3 Toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming te wijzigen, opdat nadere regels kunnen worden gesteld aan de in artikel 5.1 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.

5.7.4 Verplaatsing horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 2.5' te wijzigen in die zin, dat een bestaande horecazaak wordt verplaatst naar een andere locatie.

Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de horecazaak zich in de eerste bouwlaag bevindt;
- b. de functiemenging in de omgeving wordt verbeterd;
- c. het woon- en leefklimaat wordt verbeterd;
- d. de verplaatsing een bijdrage levert aan de transformatie van het desbetreffende bouwblok.

5.7.5 Uitsterfregeling seedshop, seksinrichting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2.5' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2.5' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en één van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

5.7.6 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2.5' te wijzigen in 'Gemengd - 1.5', opdat wonen mogelijk wordt in een of meer panden met de bestemming 'Gemengd - 2.5', met dien verstande dat de eerste bouwlaag van de bebouwing niet mag worden gebruikt voor wonen en uitsluitend mag worden gebruikt voor één van de binnen de bestemming 'Gemengd - 1.5' toegestane niet-woonfuncties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

7.2 Eenmalig afwijken

Het dagelijks bestuur kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 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.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.4 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.

7.6 Ononderbroken verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.4 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.

7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 7.4 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 2e partiële herziening bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

