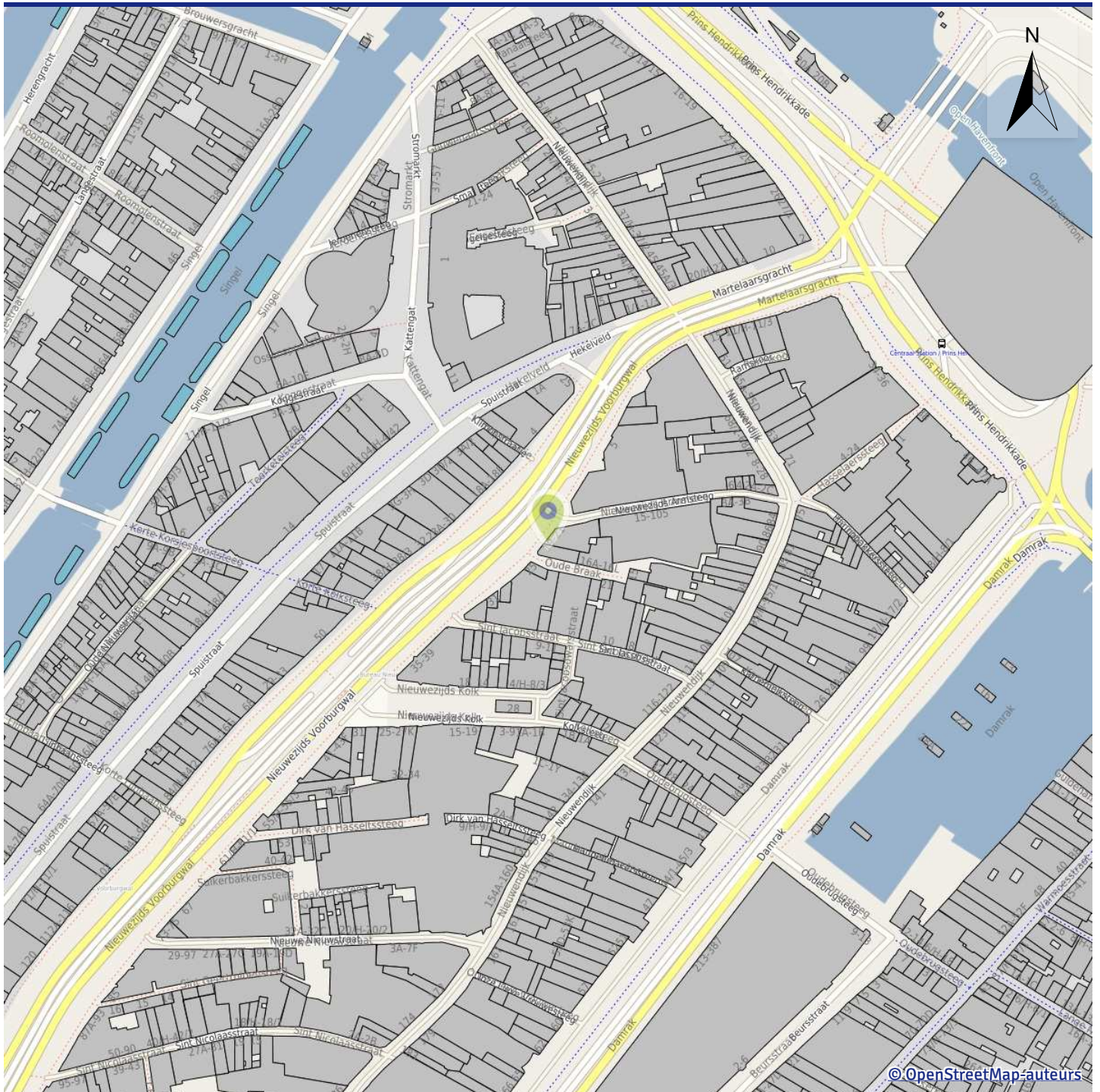


Bestemmingsrapport



Kenmerk Nieuwezijds Voorburgwal 23 A, 1012RC Amsterdam

Datum 31-01-2023

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

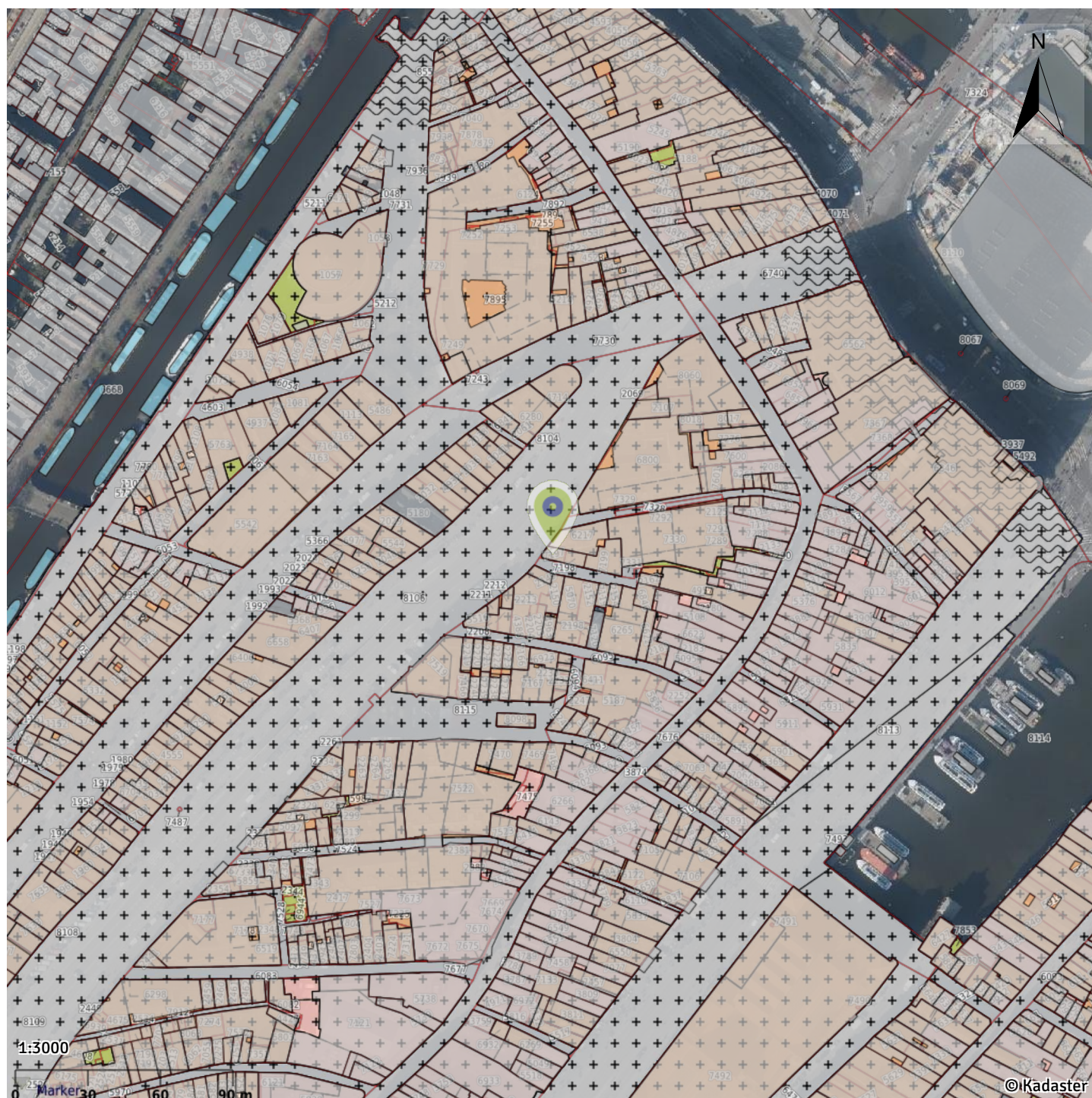
Identificatie gebouw	0363100012180287
Type	Pand
Gebouw status	Pand in gebruik
Oppervlakte grondvlak	94,6 m ²
Bouwjaar	1762
Aantal verblijfsobjecten	7
Aantal gebruiksdoelen	4

Identificatie gekozen verblijfsobject	0363010010914221
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	kantoorfunctie
Vloeroppervlak	123,00 m ²
Adres	Nieuwezijds Voorburgwal 23 A
Postcode	1012RC
Plaats	Amsterdam

Bestemmingsplan

Naam plan	Postcodegebied 1012
Type plan	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Amsterdam
IMRO-idn	NL.IMRO.0363.A1105BPSTD-VG03
Datum vastgesteld	25-02-2015
Enkelbestemming	Gemengd-1 (art. 7)
Dubbelbestemming	Waarde - Cultuurhistorie Waarde - Archeologie 2
Bouwaanduiding	specifieke bouwaanduiding - orde 1 specifieke bouwaanduiding - ensembles

Visualisatie



Legenda

Bestemmingsplan

Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

 Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

 Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan

 Besluitgebied overig

Enkelbestemming

 agrarisch

 agrarisch met waarden

 bedrijf

 bedrijventerrein

 bos

 centrum

 cultuur en ontspanning

 detailhandel

 dienstverlening

 gemengd

 groen

 horeca

 kantoor

 maatschappelijk

 natuur

 recreatie

 sport

 tuin

 verkeer

 water

 wonen

 woongebied

 Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

 leiding

 waarde

 waterstaat

 overig

Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 luchtvaartverkeerzone

 vrijwaringszone

 veiligheidszone

 milieuzone

 wro-zone

 wetgevingzone

 reconstructiewetzones

 overige zone

 overig

Functieaanduiding

 Functieaanduiding

Bouwvlak

 Bouwvlak

Bouwaanduiding

 Bouwaanduiding

Maatvoering

 Maatvoering

Figuur

 as van de weg

 dwarsprofiel

 gevellijn

 Hartlijn leiding

 relatie

Kadastrale grenzen

Kadastralegrenzen

 Definitief

 Administratief

 Voorlopig

Perceelnummers

 Perceelnummer

Bijpijlen

 Bijpijlen

Artikel 7 Gemengd - 1

Plan: Postcodegebied 1012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0363.A1105BPSTD-VG03

- 7.1 Bestemmingsomschrijving
- 7.2 Bouwregels
- 7.3 Nadere eisen
- 7.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels
- 7.5 Specifieke gebruiksregels
- 7.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels
- 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.2.16;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, tenzij op de verbeelding aangeduid, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 7.5.4 en 7.6.2;
- e. galeries;
- f. detailhandel, in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten en souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid, met inachtneming van de artikelen 7.5.3 en 35.1; 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 7.5.3 en 35.1;
- 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 7.5.5 en 7.5.4;
- h. automatenhal in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag';
- i. 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 7.5.16;
- j. horeca 1 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- k. horeca 3 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;
- l. horeca 3 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;
- m. horeca 4 in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;
- n. horeca 4 in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.7;
- o. horeca 5 in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag';
- p. horeca 5 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag';
- q. massagesalon in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.8;
- r. minisupermarkt in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.9;
- s. raamprostitutiebedrijf in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- t. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- u. raamprostitutiebedrijf in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- v. raamprostitutiebedrijf in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- w. raamprostitutiebedrijf in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- x. raamprostitutiebedrijf in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- y. raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- z. raamprostitutiebedrijf in de kelder, eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- aa. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- ab. raamprostitutiebedrijf in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.10;
- ac. 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 7.5.17;
- ad. prostitutiebedrijf, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf in de eerste, tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - prostitutiebedrijf toegestaan in de eerste, tweede en derde bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.11;
- ae. seksinrichting in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
- af. seksinrichting in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
- ag. seksinrichting in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.12;
- ah. smartshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.13;

- ai. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;
- aj. souvenirwinkel in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14;
- ak. telefoonerinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - telefoonerinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.15;
- al. bedrijven en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.18;
- am. 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 7.7.1;
- an. inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen;
- ao. openbare nutsvoorzieningen;
- ap. voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Situering bebouwing

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

7.2.2 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-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.

7.2.3 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 - 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.

7.2.4 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.

7.2.5 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.

7.2.6 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.

7.2.7 Geen bouwvolume ondergronds

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

7.2.8 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.

7.2.9 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.

7.2.10 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.

7.2.11 Geen loggia's aan de straatzijde

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

7.2.12 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.

7.2.13 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.

7.2.14 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

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

7.2.15 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.

7.2.16 Wet geluidhinder

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woonbebouwing van 63 (dB) wordt aan het Damrak, de Nieuwezijds Voorburgwal, de Prins Hendrikkade, de Paleisstraat, het Singel en de Spuistraat. 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.

7.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de artikelen 7.2 en 7.4 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.

7.4 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.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

7.4.1 Bouwdiepte

het bepaalde in de artikelen 7.2.2 onder b en 7.2.3 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;

7.4.2 Ondergrondse bouwlagen

het bepaalde in artikel 7.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 7.2.2 onder b en 7.2.3 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;

7.4.3 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in artikel 7.2.4 onder a;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.4 onder b;

7.4.4 Maximale goothoogte

het bepaalde in artikel 7.2.6 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;

7.4.5 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in artikel 7.2.5 onder b en artikel 7.2.6 onder b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuisen, 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;

7.4.6 Maximale goot- en bouwhoogte orde 1 en 2

het bepaalde in artikel 7.2.5 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;

7.4.7 Dakterrassen

het bepaalde in artikel 7.2.5 onder b, artikel 7.2.6 onder b en artikel 7.2.8 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 'Gemengd - 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;

7.4.8 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in artikel 7.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in artikel 7.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

7.4.9 Loggia's

- a. het bepaalde in artikel 7.2.11 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 7.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

7.4.10 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in artikel 7.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven;

7.4.11 Samenvoegen

1. het bepaalde in artikel 7.2.13 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 7.4.11 is niet van toepassing in de kernzone van het UNESCO werelderfgoed gebied.

2. het bepaalde in artikel 7.2.13, 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

7.5.1 Niet toegestaan gebruik in winkelstraten

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 7.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.

7.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 7.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

7.5.3 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening zijn in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) van bebouwing toegestaan, met uitzondering van bebouwing langs grachten en waterwegen.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag van bebouwing op hoeken van grachten/waterwegen met straten en op hoeken van grachten/waterwegen met doorgaande stegen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening toegestaan in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag' en in de eerste en tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag'.
- d. 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 Gelderse kade, langs de Kloveniersburgwal tussen Oude Hoogstraat en Nieuwmarkt en langs de

7.5.4 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.

7.5.5 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.

7.5.6 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.

7.5.7 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.

7.5.8 Massagesalon

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

7.5.9 Minisupermarkt

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

7.5.10 Raamprostitutiebedrijf

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.
- b. Het aantal vitrines en werkruimten behorende tot deze functie, zoals aangegeven op de verbeelding, mag niet worden vergroot.

7.5.11 Prostitutiebedrijf

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

7.5.12 Seksinrichting

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

7.5.13 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.

7.5.14 Souvenirwinkel

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

7.5.15 Telefooninrichting

- 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.

7.5.16 Headshop

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

7.5.17 Seedshop

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

7.5.18 Bedrijven

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

die vallen in een hogere milieucategorie toegestaan.

7.5.19 Gebruik als tuin

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

7.5.20 Geen short stay

Short stay is niet toegestaan.

7.6 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:

7.6.1 Bedrijven

- a. het bepaalde in artikel 7.5.18 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 7.5.18 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.

7.6.2 Voorzieningen

het bepaalde in artikel 7.5.4 voor vestiging of uitbreiding van een voorziening met een groter vloeroppervlak dan 1000 m².

Bij omgevingsvergunning afwijken is alleen mogelijk wanneer

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

7.7 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.

7.7.1 Inpandige parkeervoorzieningen

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1' te wijzigen, met uitzondering van bebouwing aan waterwegen/grachten, 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 geohydrologisch onderzoek blijkt dat een ondergrondse parkeervoorziening geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.

7.7.2 Horeca 5 (hotel)

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 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.

7.7.3 Orden

Het dagelijks bestuur is 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.

7.7.4 Toegelaten functies

Het dagelijks bestuur is 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 7.1 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.

7.7.5 Uitsterfregeling raamprostitutiebedrijf

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het

souterrain' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' en/of en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in de kelder, de eerste, tweede en derde bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutiebedrijf toegestaan in het souterrain, de eerste, tweede en derde bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1' zonder deze aanduiding(en) indien 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 aanduiding(en) voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en géén van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

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

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 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 gemengd - 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 gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag en/of 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1' 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.'

7.7.7 Verplaatsing horeca

Het dagelijks bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 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 31 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Plan: Postcodegebied 1012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-Idn: NL.IMRO.0363.A1105BPSTD-VG03

- 31.1 Bestemmingsomschrijving
- 31.2 Bouwregels
- 31.3 Omgevingsvergunning voor sloop in beschermd stadsgezicht

31.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde - cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.
- b. De bestemming 'Waarde - cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemmingen 'Centrum - 1', 'Centrum - 2', 'Centrum - 3', 'Centrum - 4', 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 1.1', 'Gemengd - 1.2', 'Gemengd - 1.3', 'Gemengd - 1.4', 'Gemengd - 1.5', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 2.2', 'Gemengd - 2.3', 'Gemengd - 2.4', 'Gemengd - 2.5', en 'Maatschappelijk'.

31.2 Bouwregels

- a. Bouwwerken, die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1', zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Zij worden beschermd door de Monumentenwet 1988, respectievelijk de Erfgoedverordening Stadsdeel Centrum. Een aanvullende bescherming vanuit oogpunt van beschermd stadsgezicht is niet noodzakelijk.
- b. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering. In afwijking hiervan mag de eerste bouwlaag van straten die in artikel 35.1 zijn benoemd afwijkend worden vormgegeven, mits de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van de winkelpui niet wordt verstoord. Wanneer de bouwkundige staat zo slecht is dat de straatgevels en de kap niet meer kunnen worden gerestaureerd of hersteld, is het toegestaan om onder voorwaarden tot herbouw over te gaan. De straatgevels en de dakvorm moeten dan naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zo veel mogelijk dienen te worden hergebruikt en teruggeplaatst. Het dagelijks bestuur is bevoegd aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden die dienen ter financiële zekerstelling hiervan.
- c. In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Ingrijpende verbouwing kan slecht worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd. De wijze van aanpak van de ingrijpende wijziging wordt als dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de daarvoor geldende regels getoetst.
- d. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - orde 3' geldt dat bij verbouwing dient te worden uitgegaan van behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Indien en voor zover de oorspronkelijke kapvorm nog aanwezig is dient deze te worden behouden danwel teruggebracht.
- e. Voor bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c gelden geen aan de waarde-cultuurhistorie gerelateerde bouwregels.
- f. Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'Specifieke bouwaanduiding - ensembles en seriebouw' geldt als uitgangspunt een gezamenlijke aanpak van de bouwwerken die tot het ensemble of de serie behoren.

31.3 Omgevingsvergunning voor sloop in beschermd stadsgezicht

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

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning het volgende in acht:

- a. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970 die vanwege hun architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het straatbeeld. Uitgangspunt is behoud.
- b. Bouwwerken die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven zijn bouwwerken van vóór 1970, die wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. In geval van een aanvraag tot sloop van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' wordt namens het dagelijks bestuur een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Uitgangspunt is behoud. De vergunning tot sloop wordt slecht verleend indien uit de toets en de verkenning naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is.
- c. Voor bouwwerken met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ensembles en seriebouw - orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding - ensembles en seriebouw - orde 3' op de verbeelding zijn aangegeven geldt dat voor sloop van slechts één tot een ensemble of serie behorend pand in beginsel geen vergunning wordt verleend.
- d. Bouwwerken die op de verbeelding niet zijn voorzien van een aanduiding als genoemd in a tot en met c, mogen worden vervangen.

Artikel 29 Dubbelbestemming Waarde - archeologie 2

Plan: Postcodegebied 1012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0363.A1105BPSTD-VG03

- 29.1 Bestemmingsomschrijving
- 29.2 Bouwregels
- 29.3 Omgevingsvergunning
- 29.4 Wijzigingsbevoegdheid
- 29.5 Uitzonderingen

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

29.2 Bouwregels

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

29.3 Omgevingsvergunning

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

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

29.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in de artikelen 29.2 en 29.3 is niet van toepassing op:

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

Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Dagelijkse actualisatie.

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte grondvlak	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Vloeroppervlak	Totaal vloeroppervlak in m ² van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een

Bestemmingsrapport

Kenmerk

Nieuwezijds Voorburgwal 23 A, 1012RC Amsterdam

Datum

31-01-2023



specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- [Percelenrapport](#) een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- [Eigenarenrapport](#) een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- [Hypotheekrapport](#) een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van de in dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.