

## **Bijlage 1      RESULTATEN INSPRAAK**

- Verslag inspraakbijeenkomst d.d. 27 april 2011
  
- Schriftelijke inspraakreacties ingediend tot en met 1 juni 2011
  1. Lexence advocaten. Leidsestraat 32;
  2. Herman Pinkse;
  3. Geelvink Hinlopen Huis;
  4. LRT advocaten, Halvemaansteeg 21;
  5. Wijkcentrum d'Oude stadt;
  6. Van Riezen, Heren & De Keizer;
  7. Gijs heutink advocaten namens Keij en Stefels, Prinsengracht 502;
  8. Gijs heutink advocaten namens Theijsmeijer, Halvemaansteeg 12/Reguliersdwstr 53;
  9. D. Beynes;
  10. Gijs heutink advocaten namens Stichting Heerewegen, Amstel 16;
  11. Gijs heutink advocaten namens dhr. Theijsmeijer, Utrechtsestraat 24, 26, 28;
  12. Vereniging Amstelveldbuurt;
  13. Van Someren, Hans Brinker hotel;
  14. Paul Spoek;
  15. Lexence advocaten, The Bank.

## **NOTULEN INSPRAAKBIJEENKOMST CONCEPT ONTWERP BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE BINNENSTAD**

**d.d. 27 april 2011**

Aanwezig:

Barbera Lavell (voorzitter), Dirk Jense (rayonmanager), Joris Rolf (assistent rayonmanager), Irene Klarenbeek (projectleider), Christian Burzer (stedenbouwkundige), Anya Kenter (jurist), Ellen van Kessel (beleidsmedewerker monumenten en archeologie), Luuk Appelman (beleidsmedewerker horeca), Wilma Greter (planoloog), Eva Mulder (allen stadsdeel Centrum), Cunera Frisart (notuliste) en 27 bewoners en anderszins betrokkenen.

---

*Het verslag van de inspraakbijeenkomst is niet letterlijk. Waar mogelijk zijn de onderwerpen gegroepeerd en zijn vragen/opmerkingen en antwoorden samengevat.*

### **1. Opening**

Barbera Lavell opent de bijeenkomst en heet alle aanwezigen welkom.

### **2. Toelichting**

Het plangebied van het concept ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad wordt begrensd door het Singel en de Binnen Amstel, de Amstel, de Singelgracht en de Leidsegracht, Herengracht en Beulingsloot. De aanleg van de Noord/Zuidlijn is een centraalstedelijke bevoegdheid en daarom maakt de openbare ruimte van de Vijzelstraat/Vijzelgracht geen deel uit van het plangebied. De panden aan de Vijzelstraat/Vijzelgracht behoren wel tot het plangebied.

Sinds 2008 geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een actualiseringplicht voor bestemmingsplannen. Bestemmingsplannen mogen maximaal 10 jaar oud zijn. Ten gevolge daarvan verlopen de bestemmingsplannen Rembrandtplein e.o. (2000), Leidse- en Weteringbuurt (1999) en Vijzelstraat-Amstel (2002). Deze worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Het bestemmingsplan, dat onwenselijke ontwikkelingen voorkomt en wenselijke ontwikkelingen toestaat, biedt een goed toetsingskader voor initiatieven van particuliere eigenaren / bewoners / ondernemers tot uitbreiding of anderszins wijzigingen. Ook is het bestemmingsplan een instrument tot behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied in het kader van de aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht en de plaatsing van de grachtengordel door UNESCO op de Werelderfgoedlijst.

Voor bebouwingen zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Gemengd
- Centrum (winkelstraten)
- Detailhandel (bloemenmarkt)
- Maatschappelijk (basisonderwijs).

Voor onbebouwde ruimte zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Verkeer (voetpaden, fietspaden, parkeerplaatsen, trambaan, rijweg etc.)
- Tuin (particuliere tuinen onderverdeeld in onbebouwd binnenterrein, bebouwd binnenterrein en tuinen die grenzen aan openbare ruimte)
- Water (grachten)
- Groen.

Nadere aanduidingen op de plankaart zijn:

- Functieaanduidingen (bijv. welk type horeca is toegestaan op welke bouwlaag en gebouwde terrassen)
- Bouwaanduidingen (bijv. de waardering van panden: orde 1, 2 en 3)
- Goot- en bouwhoogten.

Veranderingen ten opzichte van huidige bestemmingsplannen zijn:

- Voor het gehele gebied, waar nu verschillende bestemmingsplannen gelden, geldt dezelfde regeling
- Voor (negen) culturele instellingen is exploitatie van zogeheten culturele horeca mogelijk
- *Bestaande* goot- en bouwhoogten zijn tevens de *maximale* goot- en bouwhoogten
- Op samenvoegen van panden geldt een verbod.

### 3. Planning procedure (wijzigingen voorbehouden)

27 april 2011	Inspraakbijeenkomst Na verzending van de notulen heeft men nog gelegenheid om te reageren op het verslag (indien weergave niet correct zou zijn) en/of op de inhoud van het bestemmingsplan met een schriftelijke inspraakreactie. Verslag en inspraakreacties worden vervolgens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd ten behoeve van stadsdeelraad en dagelijks bestuur (db).
Mei-juni 2011	Overleg externe partijen (onder andere Centrale stad, provincie en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).
Nov-dec 2011	Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken, waarin men de mogelijkheid heeft mondelinge en schriftelijke zienswijzen in te dienen.
Maart 2012	Behandeling bestemmingsplan door raadscommissie.
Maart 2012	Vaststelling bestemmingsplan door stadsdeelraad.

### 4. Inspraak

*Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)*

- Daken, goot- en bouwhoogten

- V Voorschriften ten aanzien van apparatuur op daken (airconditioning, servers et cetera) zijn niet opgenomen. Bedrijvigheid is ten opzichte van vroegere tijden erg veranderd, steeds meer bedrijven bevinden zich tussen woonhuizen. Dit leidt tot 'installatierommel' op daken en in tuinen (deels keurtuinen). Dit mogelijk maken lijkt een enigszins bewonersonvriendelijke tendens.
- A De aanduiding voor maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bepaalt of er ruimte is voor een opbouw. Aan eventuele afwijking van die hoogten zijn voorwaarden verbonden. Indien aan die voorwaarden wordt voldaan, is er de mogelijkheid om een 'kast' te plaatsen. Overigens worden veel aanvragen afgekeurd.
- V Verzoek om in het bestemmingsplan op te nemen, dat voorzieningen voor airconditioning, servers et cetera in pandig moeten worden gerealiseerd.
- V Wat is de voorgeschreven c.q. toegestane goothoogte voor onderstukken?
- A Voor onderstukken geldt de goothoogte zoals op de plankaart is aangegeven en bovendien een minimale bouwhoogte van 9 m in de hoop dat onderstukken geen onderstukken blijven en een goede straatwants ontstaat.
- V Sommige dakterrassen, die niet door het stadsdeel zijn waargenomen, zijn er soms al jaren. Ook niet altijd even fraai c.q. onwenselijk is dakreclame (o.a. led). Zijn deze situaties straks automatisch een recht geworden (verworven recht)? Kunnen oude rechten bij deze actualiseringsronde ingetrokken worden ten behoeve van een wenselijker situatie?



- A Overgangsrecht legaliseert geen zaken, die zonder vergunning en in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Per situatie zal moeten worden uitgezocht of hier sprake van is.  
De mogelijkheid om eerder verleend bouwrecht in te trekken op grond van het nieuwe bestemmingsplan is wel onderzocht, maar in principe verworpen, aangezien een exorbitant hoog bedrag aan potentiële planschade het gevolg zou kunnen zijn.  
(Overigens keert de oude situatie niet overal terug: bijvoorbeeld op de Utrechtsestraat (nr. 6) en het Thorbeckeplein (nr. 12) waar gebouwd terrassen na sloop niet terugkeren. Een en ander is uiteraard van tevoren met de eigenaren gecommuniceerd).
- V Dakterrassen staan niet op de plankaart, terwijl ze bij bosjes worden gerealiseerd.
- A Dakterrassen zijn geen direct recht, maar wel mogelijk na afwijking, mits aan de daartoe geformuleerde voorwaarden wordt voldaan.
- Verkeer en parkeren
- V Voor de Prinsengracht tussen Leidsestraat en Spiegelgracht wordt gedacht over herinrichting waarbij wellicht 44% van de parkeerplaatsen verdwijnt. Staan er veel wijzigingen ten aanzien van verkeer en parkeren op stapel?
- A Het bestemmingsplan geeft alleen aan waar de bestemming *Verkeer* geldt en maakt daar alle vormen van inrichting mogelijk. (Her)inrichtingsplannen, die beschrijven waar en hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd, passen zo zonder meer in het bestemmingsplan. Deze herinrichtingsplannen worden gemaakt en in procedure gebracht door de sector Openbare Ruimte.
- Openbaar groen en (keur)tuinen
- V De mogelijkheid om (de locatie van) monumentale bomen in het bestemmingsplan op te nemen is helaas niet benut.
- A Er is gekozen om bomen niet te regelen in bestemmingsplannen.
- V Het gaat slechts om een paar bomen. Indien er een omwaait en vervolgens een verzoek om aanleg glasvezelkabel wordt ingediend, dan moet het stadsdeel dat nu toestaan en is weer een locatie verloren gegaan waar een nieuwe boom zich kan ontwikkelen tot een monumentaal exemplaar.
- V Daar waar in straatwanden soms onbebouwde (en groen ingerichte) plekken zijn, zou in de toekomst wel (voor een deel) bebouwing kunnen komen. De spreker pleit voor zoveel mogelijk behoud van onbebouwd tuinoppervlak.
- V Zijn er geluidsnormen (decibellen) opgenomen voor de keurtuinen?
- A Komende maanden vindt onderzoek plaats naar geluidswaarden langs wegen waar 50km/u gereden mag worden (Vijzelstraat, Nassaukade, Amstel). Daar waar het bestemmingsplan langs deze wegen nieuwe woningen toestaat, zullen hogere waarden worden vastgesteld, omdat stadsdeel wil dat wonen zoveel mogelijk is toegestaan.
- V Bij de bladzijde met begripsbepalingen ontbreekt het begrip *keurtuinen*.
- A Het begrip keurtuinen wordt niet beschreven in de lijst begripsbepalingen, maar wel is opgenomen wat wel en niet is toegestaan met betrekking tot keurtuinen.
- V Tuinen zijn onderverdeeld in tuinen 1, 2 en 3, waarin de regels voor keurtuinen zijn verwerkt. Een aantal aanwezigen verzoekt een aparte bestemming voor keurtuinen, bijvoorbeeld tuinen 4, op te nemen.
- A Een eigen bestemming voor keurtuinen behoort juridisch niet tot de mogelijkheden. De grens tussen de keurtuin en de gewone tuin, zoals de oude keur deze vastlegt, is tenslotte ruimtelijk/fysiek niet herkenbaar. Voor de keurtuinen is echter geen verschil in wat (on)mogelijk is tussen de oude bestemmingsplannen en het nieuwe bestemmingsplan.  
Waar in de huidige situatie sprake is van bebouwing in keurtuinen (tuinhuizen) mag deze gehandhaafd blijven (zie bestemming Tuin-3). Ook nieuwe tuinhuizen zijn, onder voorwaarden, toegestaan.
- A Het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt kent nog wel een aparte bestemming voor keurtuinen. Gehanteerde grenzen zijn daarbij zoals in de oude keur aangegeven.



- In het nieuwe bestemmingsplan is gekozen voor de daadwerkelijke grens vanaf de bebouwing (zoals in het huidige bestemmingsplan Vijzelstraat-Amstel), dat wil zeggen dat vanaf de bestaande achtergevel tot aan de achtergrens van het perceel bebouwingsregels gelden zoals die voor de oude keur golden. De bestemming is daar dus *Tuinen* met specifieke regels voor keurtuinen, waarmee zaken mogelijk gemaakt worden die dat voor gewone tuinen niet zijn en andersom.
- V Men adviseert nog eens goed te kijken of keurtuinen niet duidelijker en met meer bescherming kunnen worden beschreven.
- V Mits 6 m tuin overblijft, zijn aanbouwen toegestaan. Dit biedt helaas de mogelijkheid om veel tuinruimte te laten verdwijnen onder bebouwing.  
Tegenstrijdig lijkt, dat een dakterras verboden is, maar dat een aanbouw is toegestaan mits het dak van die aanbouw geschikt is voor een dakterras.
- A Het bestemmingsplan staat de aanleg van een dakterras niet direct toe. Wel bestaat ook hier de mogelijkheid af te wijken van de regel mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.  
Bebouwing op bestaande tuinen is in principe niet toegestaan. Wel opgenomen is een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het bouwen van een parkeergarage onder een tuin mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Een van die voorwaarden is, dat een meter gronddekking op de garage mogelijk is, zodat aanleg van een behoorlijke tuin boven de garage nog mogelijk is. Ook wordt naar de gevolgen voor het grondwater gekeken.
- V Schuurtjes op het binnenterrein tussen Weteringschans en Den Texstraat staan niet op de plankaart.
- A Omdat toegang tot alle binnenterreinen niet mogelijk is en zeer arbeidsintensief, kan het voorkomen dat soms iets op de plankaart ontbreekt.

- Diversen

- V Een deel van de aanwezigen merkt op, dat het thuis niet lukte om de betreffende bestanden te openen.
- V Voor bewoners is het haast onmogelijk om in de korte tijd die men daarvoor kreeg het bestemmingsplan en de kaarten te lezen en nu, ondanks duidelijke uitleg, een inspraakreactie te geven, terwijl het wel belangrijk is om nu van elkaar te horen hoe men er over denkt. Later in de procedure wordt ook nog de mogelijkheid geboden te reageren, maar de ervaring is, dat hoe later in het proces hoe moeilijker om nog zaken gewijzigd te krijgen.
- V Er zijn meer bestemmingsplannen aan actualisering toe. Waarom worden nou net deze drie gebieden tot een bestemmingsplan samengevoegd, waarmee het plangebied erg groot wordt?
- A Samenvoeging van deze drie gebieden/bestemmingsplannen tot één bestemmingsplan heeft vooral een praktische reden. Dit gebied beslaat ook de zogeheten Vierde Uitleg.  
Verantwoording voor die samenvoeging is dus ook historisch.
- V De waarderingskaart bevat veel fouten.  
Ontdekken of in een pand wel of niet een hotel mag worden gevestigd, vergt bovendien een eindeloze, tijdrovende zoektocht, omdat daartoe elk pand apart aangeklikt moet worden.
- A De waarderingskaart zit als bijlage bij de toelichting. Ook panden van na 1970 zijn inmiddels gewaardeerd. Wie fouten op de waarderingskaart constateert, wordt verzocht deze door te geven aan het stadsdeel, zodat een en ander gecorrigeerd kan worden.
- V Wat is de argumentering voor het realiseren van een hotel in voormalig bankgebouw aan Heren-/Keizersgracht, een grootschalige voorziening.
- A De stadsdeelraad heeft vastgesteld waaraan een hotel moet voldoen om het predicaat 'tophotel' te krijgen. Zover zijn de hotelplannen hier echter nog niet. In het bestemmingsplan is de nieuwe situatie van het tophotel niet opgenomen, omdat eerst duidelijk moet zijn dat aan de randvoorwaarden van de deelraad wordt voldaan.
- V Welke visie ligt ten grondslag aan het aanwijzen van twee uitgaansgebieden, terwijl ook gekozen had kunnen worden voor het terugbrengen van de woonfunctie.

- A Het Horecabeleidsplan (2008) verwoordt de visie op uitgaansgebieden. Daarin wordt niet voorzien in uitbreiding van wonen in deze gebieden. Het bestemmingsplan schrijft geen nieuw beleid, maar neemt bestaand beleid over.
- V Met parcellering zou flexibeler omgegaan moeten worden. Er wordt stringent aan de wens tot behoud van parcellering vastgehouden, terwijl allerlei ontwikkelingen (onder andere de komst van de Noord/Zuidlijn met bijbehorende metrostations) de historische parcellering beïnvloeden, ook op de grachten (kantoren).  
De spreker noemt het naïef om in de 21<sup>e</sup> eeuw iets niet toe te staan, omdat het dat in de 17<sup>e</sup> eeuw ook niet was. Er zijn bovendien ook niet-monumentale panden, waar andere regels voor zouden kunnen gelden.
- A In de toelichting staat beschreven waarom het stadsdeel hecht aan de huidige structuur, zijnde een erfenis uit het 17<sup>de</sup> eeuwse verleden, die ondanks vele functieveranderingen door de eeuwen heen toch behouden is gebleven. Zeker omdat het plangebied voldoende afwisseling kent in grotere en kleinere panden voor dito functies, is er geen reden de historische parcellering aan te tasten. In de binnenstad vormt het postcode-1012-gebied een uitzondering, in verband met de daar gewenste gebiedstransformatie.
- V In negen culturele instellingen wordt culturele horeca mogelijk gemaakt. Dat bezorgt die negen instellingen een elitaire positie, terwijl de stadsdeelraad besloot hieraan juist geen maximum te stellen. In de toelichting staat als voorwaarde, dat deze horeca niet tot aantasting van het woon-/leefklimaat mag leiden. Dat gebeurt natuurlijk wel, aangezien het in de praktijk niet blijft bij horeca maar verwordt tot zaalverhuur.
- A Formeel kunnen meer locaties in aanmerking komen voor de aanduiding 'horeca 6 mogelijk' dan de negen genoemde locaties. Deze locaties zijn nu opgenomen omdat het die instellingen betreft waarvan het stadsdeel meent, dat deze voor toestemming in aanmerking kunnen komen.
- V Centrum 1, 2 en 3 wordt niet toegelicht.
- A Bij de regels wordt opgesomd wat binnen Centrum 1, 2 en 3 is toegestaan.

*Niets meer aan de orde zijnde bedankt mw. Lavell een ieder voor zijn/haar aanwezigheid en inbreng en sluit zij de bijeenkomst.*



**AANGETEKENDE EN PER EMAIL: IKLARENBEEK@CENTRUM.AMSTERDAM.NL**

Stadsdeel Amsterdam Centrum  
 t.a.v. mevrouw I. Klarenbeek  
 Postbus 202  
 1000 AE Amsterdam

Stadsdeel Centrum
d.d. in: 10-05-2011
Reg.nr.:
Beh. ambt/afz:
RUB
Kopie aan:
archiefcode: -1.731.212
dossier nr.: 11-3913 D
indiv. bev.: J
ambt:

Plaats, datum: Amsterdam, 4 mei 2011  
 Ons kenmerk: AKa/20109/3073956.1  
 Betreft: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad  
 Uw kenmerk:  
 Afzender: dhr. mr. A. Kamphuis, Advocaat  
 Telefoon: Fax: E-mail:  
 +31 (0)20 5736 750 +31 (0)20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geachte mevrouw Klarenbeek,

Cliënt, de heer R.J.T. van Nieuwkerk, is eigenaar van het pand aan de Leidsestraat 32. In het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan 'Zuidelijke Binnenstad' worden bestaande bouw mogelijkheden voor dit pand wegbestemd, terwijl cliënt van deze mogelijkheden gebruik wil maken en daartoe ook al vergunning heeft aangevraagd. Namens cliënt verzoek ik u het pand aan de Leidsestraat 32 te bestemmen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.

**Leidsestraat ten onrechte op de waardenkaart**

Eerst wil ik nog het volgende naar voren brengen. Als bijlage 3 bij de toelichting is een "architectuur- en bouwhistorische waardenkaart" bijgevoegd, waarvan de legenda in bijlage 4 bij de toelichting staat. Blijkens deze kaart is het pand Leidsestraat 32 aangemerkt als een pand met "vastgestelde architectuur- en/of bouwhistorische waarden". Onduidelijk is waar dit op is gebaseerd en wat hiermee is beoogd. Voor zover hiermee wordt gesuggereerd dat het pand van cliënt hoge cultuurhistorische waarden zou hebben, wordt dit door cliënt betwist.

**Het bouwplan van cliënt past in het vigerende bestemmingsplan**

De begane grond en de eerste verdieping van het pand van cliënt zijn in gebruik als winkelruimte. Hierin is een WE gevestigd. De bovengelegen verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimte. Cliënt wil het pand vergroten door toevoeging van een extra bouwlaag voor kantoorgebruik.

In het vigerende bestemmingsplan 'Leidse- en Weteringbuurt 1998' is het pand bestemd voor 'Gemengde Doeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn onder

meer aangewezen voor kantoren en winkels.<sup>1</sup> Het bestemmingsplan bevat gedetailleerde bouwvoorschriften. Onder meer is bepaald dat de maximale bouwhoogte 26 meter bedraagt en de maximale goothoogte 21 meter.<sup>2</sup> De door cliënt gewenste extra bouwlaag past hier binnen.

In juli 2010 heeft uw stadsdeel een aanvraag om bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor de extra bouwlaag ontvangen. Deze is uiteindelijk op 25 maart 2011 geweigerd omdat het bouwplan niet aan de redelijke eisen van welstand zou voldoen. Cliënt heeft tegen deze weigering bezwaar gemaakt, welk bezwaar op dit moment in behandeling is. Als **bijlage 1** is een kopie van het bezwaarschrift aangehecht.

### **Het voorontwerp staat aan het bouwplan in de weg**

In het voorontwerp wordt het pand van cliënt bestemd als 'Centrum-1' met de specifieke bouwaanduiding 'orde 3'. Het bestaande gebruik van het pand past binnen deze bestemming.<sup>3</sup> De voorgestelde bouwregels maken de gewenste opbouw echter onmogelijk.

In de bouwregels is namelijk bepaald dat de goot- en bouwhoogte van dit orde 3-pand "*ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande hoogte*" bedraagt.<sup>4</sup> Een extra bouwlaag op het pand is daarmee niet toegestaan.

Het voorontwerp voorziet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van de maximale bouw- en goothoogte tot ten hoogste de op de verbeelding opgenomen hoogten.<sup>5</sup> Op de verbeelding is voor het pand van cliënt een maximale bouwhoogte opgenomen van 16 meter en een maximale goothoogte van 13,5 meter. Deze afwijkingsmogelijkheid is echter zinloos, nu het bestaande pand al circa 17 meter hoog is. Als **bijlage 2** wordt overgelegd een tekening van de bestaande toestand.

### **Het nieuwe bestemmingsplan moet het bouwplan mogelijk maken**

Waar het pand van cliënt in het vigerende bestemmingsplan dezelfde bouw mogelijkheden heeft als het naastgelegen Metz-gebouw, is het pand in het voorontwerp wat de bouw mogelijkheden betreft gelijkgeschakeld met de panden aan de Leidsestraat 20 t/m 30.

Een ruimtelijk relevante onderbouwing voor deze wijziging ontbreekt. Een belangenafweging waarbij ook de belangen van cliënt zijn betrokken, is in het geheel niet gemaakt. Zo blijkt nergens uit dat het stadsdeel heeft afgewogen dat door het wegbestemmen van de mogelijkheid een opbouw te realiseren, cliënt ernstige schade zal lijden. Deze schade bestaat uit een waardevermindering van de onroerende zaak en uit inkomstenderving wegens gemiste huurinkomsten voor de

<sup>1</sup> Vgl. art. 3, lid 1, aanhef en onder b, c en f van de planvoorschriften.

<sup>2</sup> Aldus art. 3, lid 3, onder g en h van de planvoorschriften in samenhang met de aanduidingen op de plankaart.

<sup>3</sup> Vgl. art. 3.1, aanhef en onder c, d en g van de planregels.

<sup>4</sup> Aldus art. 3.2.6, sub a en b van de planregels.

<sup>5</sup> Art. 3.4.5 van de planregels.



extra verdieping. Indien het voorontwerp ongewijzigd zou worden vastgesteld, zal cliënt uw stadsdeel voor deze schade aansprakelijk houden.

Bedoeling van deze brief is echter om die situatie te voorkomen. Nu uw stadsdeel bekend is met de concrete plannen van cliënt om van de bestaande bouwmogelijkheden gebruik te maken door een opbouw op het pand te realiseren, dienen deze bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan positief te worden bestemd.

**Verzoek**

Namens cliënt verzoek ik u dan ook het pand aan de Leidsestraat 32 te bestemmen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, zodat de beoogde opbouw op het pand kan worden gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,



A. Kamphuis  
Advocaat/gemachtigde

Dagelijks Bestuur stadsdeel Centrum

Datum van indiening: 27 april 2011

Kenmerk: BWT 83-10-0012

## **BEZWAARSCHRIFT**

inzake:

de heer **R.J.T. VAN NIEUWKERK**,  
wonende te Amsterdam,  
*bezwaarmaker*,  
advocaat/gemachtigde: mr. A. Kamphuis,

tegen:

**DAGELIJKS BESTUUR VAN HET STADSDEEL CENTRUM**,  
zetelend te Amsterdam,  
*verweerder*,

betreffende:

- het besluit d.d. 25 maart 2011 waarbij de aanvraag om bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor Leidsestraat 32 is afgewezen (kenmerk: BWT 83-10-0012) en
- de aanslag leges ad EUR 3.234 met dagtekening 1 april 2011.



## **1 INLEIDING**

- 1.1 Bezwaarmaker, de heer R.J.T. van Nieuwkerk (**cliënt**), wonende te Amsterdam (1075 HP) aan de Jan van Goyenkade 13, kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.
- 1.2 Cliënt maakt hierbij bezwaar tegen het besluit d.d. 25 maart 2011 waarbij het Dagelijks Bestuur (**DB**) van het stadsdeel Centrum de aanvraag om bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase voor Leidsestraat 32 heeft afgewezen (kenmerk: BWT 83-10-0012). Een kopie is aangehecht als **bijlage 1**.
- 1.3 Cliënt maakt gelijktijdig bezwaar tegen de in het kader van de afgewezen aanvraag opgelegde aanslag leges ad EUR 3.234 met dagtekening 1 april 2011 (**bijlage 2**).

## **2 GEWEIGERD BOUWPLAN**

- 2.1 Cliënt is eigenaar van het pand aan de Leidsestraat 32. De begane grond en de eerste verdieping van dit pand zijn in gebruik als winkelruimte. Hierin is een WE gevestigd. De bovengelegen verdiepingen zijn in gebruik als kantoorruimte. Als **bijlage 3** wordt overgelegd een tekening van de bestaande toestand.
- 2.2 Op 19 juli 2010 heeft uw stadsdeel een aanvraag om bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen. Deze aanvraag heeft betrekking op het vergroten van het pand door toevoeging van een extra bouwlaag ten behoeve van kantoorgebruik. Als **bijlage 4** wordt overgelegd de bij deze aanvraag behorende tekening nieuwe toestand.
- 2.3 Over het bouwplan heeft de architect van cliënt verschillende keren met de welstandscommissie gesproken. Het bouwplan is naar aanleiding van deze gesprekken telkens aangepast. Als **bijlage 5** wordt overgelegd de tekening bestaande toestand zoals deze uiteindelijk is beoordeeld.
- 2.4 Op 9 maart 2011 heeft de welstandscommissie negatief over het gewijzigde bouwplan geadviseerd. In het bestreden besluit heeft het DB dit advies overgenomen en geconcludeerd dat het bouwplan aldus in strijd is met artikel 12, lid 1 Woningwet. Het negatieve welstandadvies was bovendien voor het DB aanleiding om geen binnenplanse ontheffing te verlenen van het verbod op het aanbrengen van een dakterras. Daarop heeft het DB de aangevraagde vergunning geweigerd.
- 2.5 Deze weigering is voor cliënt als een verrassing gekomen, omdat hij dacht nog in overleg met de welstandscommissie te zijn over wijziging van het bouwplan. Het spreekt voor zich dat het gaat om een heel onaangename verrassing. Hetzelfde geldt voor de op 29 maart jl. ontvangen legesaanslag ad EUR 3.234 voor behandeling van de geweigerde vergunningaanvraag.

**3 AANVRAAG HAD NIET MOGEN WORDEN GEWEIGERD**

- 3.1 Om de navolgende redenen kan cliënt zich in de weigering van aangevraagde vergunning niet vinden.

Huidig en beoogd gebruik zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan

- 3.2 Het pand van cliënt ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Leidse- en Weteringbuurt 1998' en heeft daarin de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn onder meer aangewezen voor kantoren en winkels.<sup>1</sup> Het huidige en beoogde gebruik van het pand is dan ook in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit is overigens ook niet in geschil.

Huidig pand en bouwplan zijn in overeenstemming met de bouwvoorschriften

- 3.3 Het bestemmingsplan bevat gedetailleerde bouwvoorschriften voor het pand. Onder meer is bepaald dat de maximale bouwhoogte ter plaatse niet meer mag bedragen dan 26 meter en de maximale goothoogte niet meer dan 21 meter.<sup>2</sup> Verder gelden er voorschriften voor de hellingshoek van het pand vanaf de maximale goothoogte.<sup>3</sup> Er geldt een minimale afstandnorm van 2 meter tussen de bouw- en goothoogte.<sup>4</sup> Ook bepaalt het bestemmingsplan dat bij het realiseren van extra bouwlagen de nieuwe bebouwing niet meer dan 2,50 meter door de achtergevelrooilijn van belendende percelen steekt.<sup>5</sup>
- 3.4 Met al deze gedetailleerde bouwvoorschriften zijn zowel het bestaande pand als het aangevraagde bouwplan in overeenstemming.

Het bouwplan is niet in strijd met het verbod op dakterrassen

- 3.5 In het bestreden besluit wordt overwogen dat het bouwplan in strijd zou zijn met art. 3, lid 3, onder k van de planvoorschriften en dat geen medewerking aan binnenplanse ontheffing wordt gegeven vanwege het negatieve advies van de welstandcommissie. Het artikel waarnaar het DB verwijst staat onder het kopje "Dakbeëindiging" en luidt als volgt: "Dakterrassen zijn niet toegestaan".
- 3.6 Cliënt betwist dat op dit punt sprake is van strijd met het bestemmingsplan en dat een binnenplanse ontheffing nodig is, het bouwplan waarvoor cliënt bouwvergunning heeft gevraagd maakt immers geen nieuw dakterras mogelijk. In het oorspronkelijke bouwplan was weliswaar voorzien in een dakterras op de vijfde etage (zie bijlage 3). Dit terras is echter vervallen in het bouwplan zoals dat uiteindelijk moest worden beoordeeld. In het gewijzigde bouwplan wordt de bestaande buitenruimte op de derde verdieping bovendien met een diepte van ca 4.8 meter teruggebracht tot slechts 2 meter, zie bijlage 4.

<sup>1</sup> Vgl. art. 3, lid 1, aanhef en onder b, c en f van de planvoorschriften.

<sup>2</sup> Aldus art. 3, lid 3, onder g en h van de planvoorschriften in samenhang met de aanduidingen op de plankaart.

<sup>3</sup> Aldus art. 3, lid 3, onder i van de planvoorschriften.

<sup>4</sup> Aldus art. 3, lid 3, onder j van de planvoorschriften.

<sup>5</sup> Aldus art. 3, lid 3, onder c van de planvoorschriften.



- 3.7 Nu het gewijzigde bouwplan niet voorziet in een nieuw dakterras, is (ook) op dit punt geen sprake van strijd met het bestemmingsplan. Het DB heeft de aanvraag hierom dan ook niet kunnen weigeren.

Het welstandadvies had niet mogen worden gevolgd nu dit de verwezenlijking van het bestemmingsplan belemmert

- 3.8 Het DB heeft de aanvraag om bouwvergunning geweigerd omdat het bouwplan in strijd zou zijn met de redelijke eisen van welstand. Het DB heeft op dit punt het advies van de welstandcommissie van 9 maart 2011 overgenomen. Volgens cliënt ten onrechte nu het welstandadvies in de weg staat aan verwezenlijking van de bebouwingsmogelijkheden uit het bestemmingsplan.
- 3.9 Het advies van 9 maart 2011 is niet de eerste keer dat de welstandscommissie zich over het bouwplan van cliënt voor de Leidsestraat 32 heeft uitgelaten. Op 20 oktober 2010, op 22 december 2010 en op 2 februari 2011 heeft de welstandscommissie ook al naar dit bouwplan gekeken (als **bijlage 6** worden de vier uitgebrachte adviezen overgelegd). Telkens had de welstandscommissie bezwaar en telkens heeft de architect van cliënt getracht om aan die bezwaren tegemoet te komen door wijziging van het bouwplan.
- 3.10 Op bepaalde punten is dat gelukt, bijvoorbeeld ten aanzien van het bezwaar tegen de oorspronkelijk beoogde achtergevel. Op het punt van de opbouw zelf echter niet. Uit de volgende citaten uit de welstandsadviezen blijkt duidelijk dat de welstandscommissie een opbouw op de Leidsestraat 32 simpelweg niet ziet zitten, welke aanpassingen cliënt ook zou voorstellen.

Advies 20 oktober 2010:

*"De commissie constateert dat het bestaande gebouw een duidelijke opbouw heeft van een plint, middeldeel en beëindiging in de vorm van een kap. (...) De toevoeging van een volume leidt bij dit pand tot een oneigenlijke stapeling van volumes waarmee de massaopbouw van het bestaande gebouw wordt verstoord. (...) Het gebouw is in zijn huidige vorm een afgerond geheel en het plaatsen van een volume op een kapverdieping acht de commissie een zeer moeilijke opgave."*

Advies 22 december 2010:

*"Zoals op 20 oktober is gesteld, is het ophogen van dit pand een moeilijke opgave, omdat de bestaande gevel eigenlijk 'af' is."*

Advies 2 februari 2011:

*"Zoals eerder al is aangegeven is het verhogen van dit pand een zeer moeilijke opgave, omdat het bestaande pand, architectonisch gezien, af is. (...) Verhoging van dit pand zou eigenlijk alleen mogelijk zijn als opnieuw gekeken zou worden naar de verhouding van het volume en de gevel. Voor een goed ontwerp van de gevel zou dit zeer waarschijnlijk leiden tot grootschalige aanpassingen aan de bestaande gevel. Door de waardering als orde 3 en het daarbij behorende uitgangspunt, is dit geen optie."*

*Concluderend stelt de commissie dat zij betwijfelt of ophogen van dit pand mogelijk is."*

Advies 9 maart 2011:

*"De commissie heeft in haar eerdere adviezen al aangegeven dat het ophogen van het pand een moeilijke opgave is, aangezien de huidige gevel architectonisch 'af' is. (...) De visuele gevolgen van het toevoegen van een extra bouwlaag zijn, getuigen de afgelopen behandelingen, ook niet in detail op te lossen. (...) De commissie concludeert nogmaals dat zij betwijfelt of ophogen van dit pand mogelijk is. (...) Zij besluit derhalve om aan het stadsdeel te melden, dat zij grote twijfels heeft of deze aanvraag voor een extra verdieping tot een positief resultaat zal leiden, waarbij de criteria onder § 7.3.1 (lid d) voldoende worden gerespecteerd."*

- 3.11 De welstandscommissie is duidelijk. Zij vindt het pand 'af' en ophoging met een extra verdieping is feitelijk niet mogelijk. Het bestemmingsplan staat dit bouwplan echter zonder meer toe. Na realisatie van de extra verdieping blijft het pand met ca 20 meter ruim onder de maximale bouwhoogte (zie hierboven punt 3.3). Het volgen van het welstandadvies leidt er aldus toe dat een door het bestemmingsplan toegestane bouwmogelijkheid wordt belemmerd. Dit is in strijd met art. 12, lid 3 van de Woningwet.
- 3.12 Deze situatie is sterk vergelijkbaar met de zaak waarin door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (**ABRS**) op 19 april 2006 uitspraak is gedaan. In die uitspraak oordeelde de ABRS dat B&W van Amsterdam ten onrechte het negatieve advies van de welstandscommissie hadden gevolgd, nu het negatieve oordeel was gebaseerd op de schaal en massa van het bouwplan, terwijl die schaal en massa door het bestemmingsplan waren toegelaten.<sup>6</sup>
- 3.13 Volgens de ABRS belemmerde het welstandadvies de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan: *"nu dat advies zich richt tegen de door het bestemmingsplan uitdrukkelijk toegestane schaal en massa van de bebouwing van het perceel en de bezwaren die uit het oogpunt van welstand tegen het bouwplan bestaan naar uit het welstandsadvies moet worden afgeleid niet met een andere situering van het bouwplan kunnen worden opgelost."*
- 3.14 Ditzelfde speelt ook hier. Uit de adviezen blijkt dat een andere situering of detaillering in de ogen van de welstandscommissie niet tot een positief advies kan leiden. Als het welstandsadvies wordt gevolgd, wordt de door het bestemmingsplan toegelaten opbouw aldus geheel onmogelijk gemaakt. Dat is niet toegestaan, zie ook de uitspraak van de ABRS van 8 maart 2006, waarin om dezelfde reden een weigering door uw eigen DB is vernietigd om een bouwvergunning te verlenen voor een extra bouwlaag.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> ABRS 19 april 2006, LJN: AW2245, AB 2006/192, r.o. 2.6.

<sup>7</sup> ABRS 8 maart 2006, LJN: AV3866, r.o. 2.6.



- 3.15 Daarbij zij er nog op gewezen dat volgens de ABR5 de grens van de welstandstoets in een zaak als de onderhavige snel wordt overschreden, nu hier sprake is van bestemmingsplan waarin de bebouwingsmogelijkheden heel gedetailleerd zijn aangegeven (zie hierboven punt 3.3). Daardoor is de vrijheid bij de welstandsbeoordeling voor uw DB veel beperkter, aldus de ABR5.<sup>8</sup>
- 3.16 Gezien het vorenstaande, heeft uw DB ten onrechte het negatieve advies van de welstandscommissie gevolgd en op basis daarvan de aangevraagde bouwvergunning geweigerd.

#### **4 LEGESAANSLAG HAD NIET MOGEN WORDEN OPGELEGD**

- 4.1 Indien de weigering om 1<sup>e</sup> fase bouwvergunning te verlenen in bezwaar in stand zou blijven, geldt subsidiair het volgende. Zoals uit het vorenstaande blijkt, zal uw DB nooit meewerken aan een bouwplan dat een extra bouwlaag op het pand mogelijk maakt. Indien uw DB dit vooraf aan cliënt had laten weten, had hij er desgewenst van af kunnen zien een aanvraag in te dienen en zou hij daarvoor ook geen leges zijn verschuldigd.
- 4.2 Tenminste had uw DB dit na het indienen van de aanvraag direct aan cliënt behoren te laten weten, zodat cliënt de aanvraag om 1<sup>e</sup> fase vergunning binnen drie weken had kunnen intrekken. In dat geval zou cliënt op grond van de Legesverordening recht hebben op 50% teruggaaf van het te betalen legesbedrag.
- 4.3 Door dit alles na te laten en aan cliënt een legesaanslag voor het volle bedrag op te leggen voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag waaraan uw DB kennelijk nooit medewerking wil geven, handelt uw DB jegens cliënt onzorgvuldig. De opgelegde aanslag is bovendien onevenredig. Deze aanslag kan in bezwaar dan ook geen stand houden.

#### **5 CONCLUSIE**

- 5.1 Nu zich geen van de weigeringsgronden van art. 44 van de Woningwet voordoet, kan de weigering om bouwvergunning te verlenen geen stand houden. In bezwaar dient deze weigering dan ook te worden herroepen en alsnog de aangevraagde 1<sup>e</sup> fase vergunning te worden verleend.
- 5.2 Subsidiair, indien de weigering in bezwaar wordt gehandhaafd, kan in elk geval de daarvoor opgelegde legesaanslag niet in stand blijven nu het opleggen van deze aanslag voor onzorgvuldig is en onevenredig jegens cliënt. In bezwaar dient de bestreden legesaanslag met dagtekening 1 april 2011 dan ook te herroepen en moet worden afgezien van het opleggen van een legesaanslag.

---

<sup>8</sup> Vgl. ABR5 19 september 2007, LJN: BB3819, r.o. 2.4.1.

**MET VERZOEK:**

- I. het bezwaar gegrond te verklaren;
- II. het bestreden besluit d.d. 25 maart 2011 te herroepen de aangevraagde bouwvergunning 1<sup>e</sup> fase alsnog te verlenen;
- III. dan wel de bestreden legesaanslag met dagtekening 1 april 2011 te herroepen en af te zien van het opleggen van een legesaanslag;
- IV. de kosten te vergoeden die cliënt in verband met dit bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken.



Advocaat/gemachtigde

---

Deze zaak wordt behandeld door mr. A. Kamphuis van Lexence N.V. Advocaten & Notarissen, Postbus 75999. 1070 AZ Amsterdam, telefoon: 020-5736 736, fax: 020-5736 886.



**OVERZICHT VAN DE BIJLAGEN:**

1. Weigering bouwvergunning d.d. 25 maart 2011.
2. Legesaanslag ad EUR 3.234 met dagtekening 1 april 2011.
3. Tekening van de bestaande toestand Leidsestraat 32.
4. Tekening van de nieuwe toestand, zoals bij de aanvraag ingediend.
5. Tekening van de bestaande toestand, na aanpassing.
6. Adviezen welstandscommissie d.d. 9 maart 2011, 2 februari 2011, 22 december 2010 en 20 oktober 2010.

Bezoekadres  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Fax 020 552 4433  
www.centrum.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Centrum**

Sector Bouwen en Wonen  
Hoofdafdeling Vergunning en Handhaving  
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

R.T. van Nieuwkerk  
Postbus 53186  
1007 RD AMSTERDAM

Datum	25 MAART 2011
Ons kenmerk	BWT 83-10-0012
Adres	Leidsestraat 32
Behandeld door	ing. G. Voorthuisen
Doorkiesnummer	020 552 4398
E-mail	stadsdeel@centrum.amsterdam.nl
Onderwerp	Weigering aanvraag bouwvergunning eerste fase

**Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum;**

gezien uw aanvraag, ingekomen 19 juli 2010, om een bouwvergunning eerste fase voor het vergroten van het gebouw met behoud van bestemming tot kantoor, e.e.a. volgens de bij de aanvraag overgelegde 3 tekeningen, gemerkt 01, 02 en 03;

overwegende,

- dat het hier een aanvraag om een reguliere bouwvergunning eerste fase betreft;
- dat de aanvraag om bouwvergunning een bouwwerk betreft, dat is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988;
- dat, met betrekking tot de welstand, het advies is ingewonnen van de commissie bedoeld in artikel 48 van de Woningwet;
- dat deze commissie heeft verklaard dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, hetgeen de commissie als volgt motiveert:

*Gewijzigd plan. Bezwaar.*

*In een schriftelijke toelichting geeft de aanvrager aan dat de kroonlijst is aangepast door tussen de consoles panelen aan te brengen. Dit in navolging van vele voorbeelden uit de bouwperiode, waarvan foto's als referentie zijn toegevoegd. De verticale ordening van de ramen is ook aangepast. Door de hoogte van de gootlijst kan de kap met dakkapellen worden herplaatst, de benodigde hoogte voor deze verdieping is gevonden in de bredere lijst. Met de afnemende raamgroottes en de overgang van een getoogde naar een rechte kam wordt het verschil tussen de tweede en derde verdieping benadrukt. De commissie heeft in haar eerdere adviezen al aangegeven dat het ophogen van het pand een moeilijke opgave is, aangezien de huidige gevel architectonisch 'af' is.*



*Ook in het huidige voorstel zijn de verhoudingen en hiërarchie van de gevelopbouw niet in balans. Het stapelen van ontwerpprincipes, ontleend aan de bouwperiode waarin het onderhavig pand is gebouwd, leidt voor dit pand niet tot een evenwichtig gevelbeeld. Zo is onder andere de bovenste etage te gedrukt en is de gootlijst samen met de panelen te zwaar voor de gevel. Ook de stapeling van elementen van de vierde verdieping en de kap is voor dit pand oneigenlijk. In de bestaande toestand meandert de gootlijst waardoor er meer eenheid is met de daaronder gelegen verdieping. De visuele gevolgen van het toevoegen van een extra bouwlaag zijn, getuigen de afgelopen behandelingen, ook niet in detail op te lossen. De commissie verwijst daarbij ook naar haar vorige adviezen. De opbouw van het pand is bovendien niet vergelijkbaar met de referenties, waar bijvoorbeeld op de eerste verdieping middels een erker, een onderbreking in de gevel plaatsvindt. De commissie concludeert nogmaals dat zij betwijfelt of ophogen van dit pand mogelijk is. De getoonde voorstellen overtuigen nog steeds niet. Zij besluit derhalve om aan stadsdeel te melden, dat zij grote twijfels heeft of deze aanvraag voor een extra verdieping tot een positief resultaat zal leiden, waarbij de criteria onder § 7.3.1 (lid d) voldoende worden gerespecteerd.;*

- dat het dagelijks bestuur dit oordeel heeft overgenomen;
- dat het bouwplan derhalve in strijd is met het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Woningwet;
- dat het bouwplan ligt in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan Leidse- en Weteringsbuurt, waarbij het terrein is aangewezen voor Gemengde Doeleinden;
- dat het bouwplan in strijd is met art 3, lid 3 onder k van de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan; *↳ dakhoogte niet toegestaan*
- dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor dit bouwplan ontheffing van dit artikel te verlenen krachtens artikel 3, lid 4 onder h van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
- dat het dagelijks bestuur, gezien het advies van de welstandscommissie, geen gronden aanwezig acht ontheffing te verlenen van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan;
- dat, gelet op het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet, uw verzoek moet worden geweigerd;

besluit:  
de gevraagde vergunning te weigeren.

Met vriendelijke groeten,  
namens het dagelijks bestuur,

J.D. Rienstra  
hoofd Vergunningen Bouw

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u (op grond van de Algemene wet bestuursrecht) binnen zes weken na de datum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Bezwaarschriften moeten zijn ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de gronden van uw bezwaar en het kenmerk nummer van dit besluit. Gewenst is een kopie van dit besluit mee te zenden.

U stuurt uw bezwaarschrift naar:  
Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum  
Sector Middelen  
Afdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Het indienen van een bezwaarschrift betekent niet dat het in werking treden van het besluit uitgesteld wordt. In spoedeisende gevallen kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen, als u een bezwaarschrift naar het dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum heeft gestuurd.



sector Bouwen en Wonen  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Telefoon 14 020  
www.centrum.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum

R.T. van Nieuwkerk  
Postbus 53186  
1007 RD AMSTERDAM

ONTVANGEN 29 MAART 2011  
LEGESAANSLAG

229200  
7268770

ons kenmerk : BWT 83-10-0012 (het nummer waaronder uw aanvraag is geregistreerd)  
datum aanvraag : 19 juli 2010  
behandeld door : ing. C. Voorthuijsen  
doorkiesnummer : 020 552 4398  
betreft : aanvraag bouwvergunning eerste fase  
plaatsaanduiding : Leidsestraat 32

### GRONDSLAG HEFFING

De heffing van leges door stadsdeel Centrum is, gebaseerd op de Legesverordening van stadsdeel Centrum. De rubrieken verwijzen naar de bij de Legesverordening behorende tabel van het jaar dat tussen haakjes vermeld wordt.

6102 - rubriek 3.1.3 [2010 - Q10] , over opgegeven bouwkosten excl. btw € 250000,00 *ws* € 3.234,00  
Totaal verschuldigde leges: € 3.234,00

### Toelichting bij rubriek(en)

3.1.3	<b>BOUWVERGUNNING EERSTE FASE</b> Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag van een reguliere bouwvergunning eerste fase (als bedoeld in art. 56a, tweede lid van de Woningwet):
3.1.3.1	35% van de tarieven als bedoeld in 3.1.1
3.1.3.2	met een minimum van ..... € 198,50
3.1.1	
3.1.1.1	schijf 1 – bouwkosten tot € 50.000 – 2,96% van de bouwkosten
3.1.1.2	schijf 2 – bouwkosten van € 50.000 tot € 500.000 – 3,88% van de bouwkosten
3.1.1.3	schijf 3 – bouwkosten van € 500.000 tot % 5.000.000 – 3,19% van de bouwkosten
3.1.1.4	schijf 4 – bouwkosten vanaf € 5.000.000 – 2,50% van de bouwkosten
3.11.10	<b>ALGEMENE BEPALINGEN BOUWEN EN WONEN:</b> onder <b>bouwkosten</b> wordt verstaan de aannemingssom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (Uniforme Administratieve Voorwaarden 1989), voor het uit te voeren werk of, voorzover deze ontbreekt, een raming van de bouwkosten, de omzetbelasting daarin niet begrepen, als bedoeld in het normblad NEN 2631;

### DATUM AANSLAG

De dagtekening van deze legesaanslag is gelijk aan de datum op de bijgevoegde legesfactuur.

### BETALING

Op grond van de Legesverordening dient u het legesbedrag **binnen 1 maand** na de dagtekening van de aanslag te voldoen. Na genoemde termijn is invorderingsrente verschuldigd conform het bepaalde in hoofdstuk V van de Invorderingswet 1990.

### BEZWAAR

Tegen de aanslag leges kan binnen 6 weken na dagtekening (zie datum op de bijgevoegde legesfactuur) een bezwaarschrift ingediend worden bij Inspecteur der Gemeentebelastingen, per adres: **stadsdeel Centrum, afdeling Debiteurenbeheer, Unit Bezwaar en Invordering, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam.**

U dient uw bezwaar, voorzien van een duidelijke motivering, in te dienen onder vermelding van **BWT 83-10-0012** en het **factuurnummer** van deze legesaanslag.

N.B. Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op. Indien uw bezwaarschrift gegrond, dan wel gedeeltelijk gegrond wordt verklaard, worden de te veel betaalde leges, *vermeerdert met invorderingsrente*, aan u gerestitueerd.

hoofd Vergunningen Bouw,

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Debiteurenbeheer  
Telefoon 020 552 4383  
Fax 020 552 43 80  
debiteuren@centrum.amsterdam.nl



# Gemeente Amsterdam Stadsdeel Centrum

Sector Bouwen en Wonen

# Factuur

Dagtekening 01-04-2011  
Factuurdatum 31-03-2011  
Vervaldatum 30-04-2011  
Kenmerk BWT 83-10-0012  
Debiteurnr 229200  
Factuurnr 7268770 RI

retouradres: Debiteurenbeheer, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

R. T. van Nieuwkerk  
Postbus 53186  
1007 RD AMSTERDAM

## Leges Bouwaanvraag

Omschrijving	Bedrag
AANSLAG LEGES BOUWVAANVRAAG	3.234,00
Bouwlaanvraag: BWT 83-10-0012 Bouwlocatie: Leidsestraat 32 Bouwsom: 250.000,00	
Bouwtech. info: ing. C. Voorthuijsen, tel:020-552.4398	
Netto bedrag	€ 3.234,00
Te betalen	€ 3.234,00

BTW nr. NL0025.64.440.B.87 BIC: INGBNL2A IBAN: NL50INGB0006875256

Deze strook niet meezenden

**euro-acceptgiro**  
over te schrijven/te storten

7000 0000  
1038 9103

3234 euro 00 ct 7000 0000 1038 9103 +

van bankrekening handtekening

3234 00

van/door

naam R. T. van Nieuwkerk  
adres Postbus 53186  
plaats 1007 RD AMSTERDAM

zijn alle rode rubrieken ingevuld?  
formulier uitsluitend bestemd voor betaling in euro's

op rekening 6875256  
van Stadsdeel Centrum  
Amstel 1  
111 PN Amsterdam

op rekening 6875256  
van Stadsdeel Centrum  
Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

formulier met blauwe of zwarte inkt invullen  
© Acceptgiro B.V.

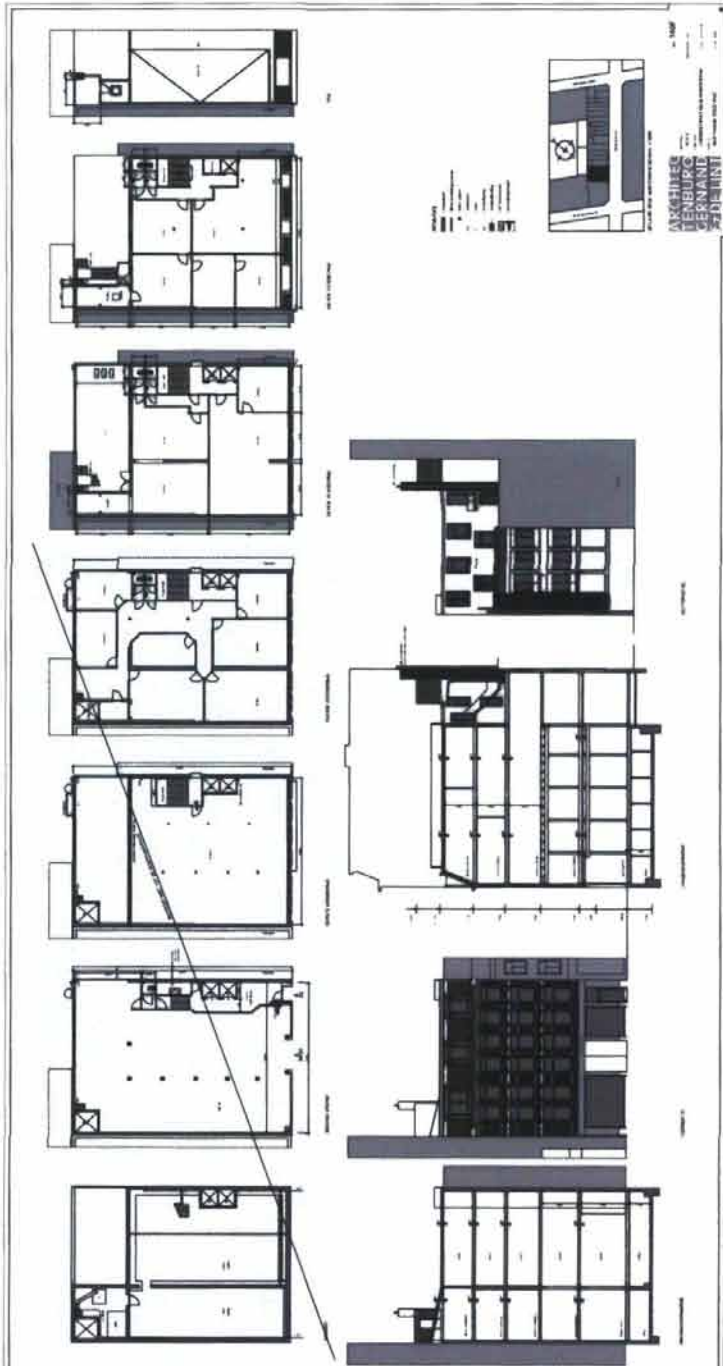
betalingskenmerk  van rekening  euro  ct  diversen  naar rekening  code

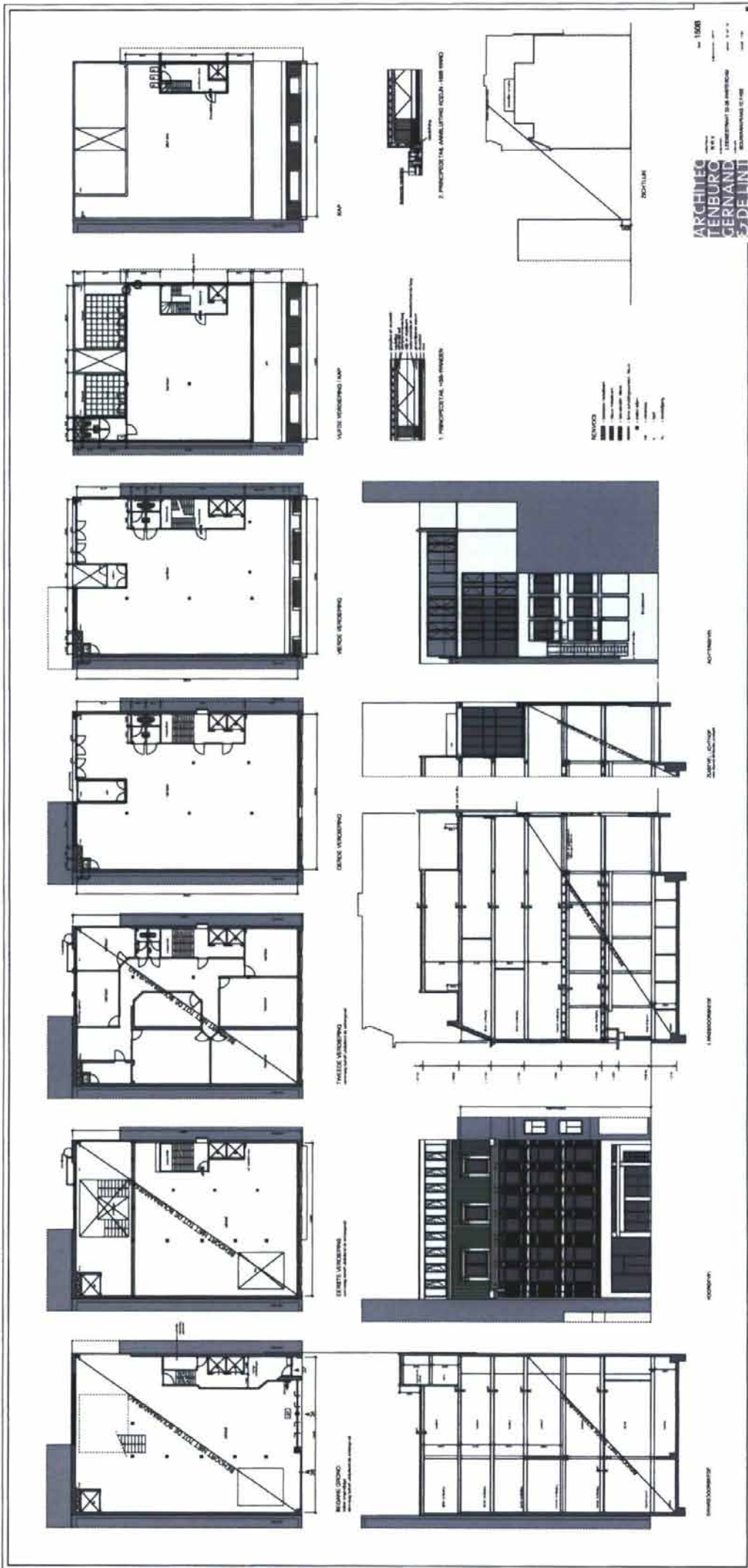
7000000010389103+

003234005+

0076875256+ 13>











## Zoek een advies &gt; Zoekresultaat

<b>Aanvraag voor:</b>	<b>Leidsestraat 32</b>
<b>volgnummer aanvraag:</b>	58858
<b>bouwnummer aanvraag:</b>	83-10-0012
<b>Soort aanvraag</b>	Bouwaanvraag
<b>Type ingreep:</b>	vergroten pand
<b>Stadsdeel:</b>	Amsterdam-Centrum

**Behandeld:****Datum: 09-03-11** **Door: Commissie I A**

Bezwaar. Gewijzigd plan. In een schriftelijke toelichting geeft de aanvrager aan dat de kroonlijst is aangepast door tussen de consoles panelen aan te brengen. Dit in navolging van vele voorbeelden uit de bouwperiode, waarvan foto's als referentie zijn toegevoegd. De verticale ordening van de ramen is ook aangepast. Door de hoogte van de gootlijst kan de kap met dakkapellen worden herplaatst, de *benodigde hoogte voor deze verdieping is gevonden in de bredere lijst. Met de afnemende raamgroottes en de overgang van een getoogde naar een rechte kam wordt het verschil tussen de tweede en derde verdieping benadrukt.*

De commissie heeft in haar eerdere adviezen al aangegeven dat het ophogen van het pand een moeilijke opgave is, aangezien de huidige gevel architectonisch 'af' is. Ook in het huidige voorstel zijn de verhoudingen en hiërarchie van de gevelopbouw niet in balans. Het stapelen van ontwerpprincipes, ontleend aan de bouwperiode waarin het onderhavig pand is gebouwd, leidt voor dit pand niet tot een evenwichtig gevelbeeld. Zo is onder andere de bovenste etage te gedrukt en is de gootlijst samen met de panelen te zwaar voor de gevel. Ook de stapeling van elementen van de vierde verdieping en de kap is voor dit pand oneigenlijk. In de bestaande toestand meandert de gootlijst waardoor er meer eenheid is met de daaronder gelegen verdieping.

De visuele gevolgen van het toevoegen van een extra bouwlaag zijn, getuigen de afgelopen behandelingen, ook niet in detail op te lossen. De commissie verwijst daarbij ook naar haar vorige adviezen. De opbouw van het pand is bovendien niet vergelijkbaar met de referenties, waar *bijvoorbeeld op de eerste verdieping middels een erker, een onderbreking in de gevel plaatsvindt.* De commissie concludeert nogmaals dat zij betwijfelt of ophogen van dit pand mogelijk is. De getoonde voorstellen overtuigen nog steeds niet. Zij besluit derhalve om aan stadsdeel te melden, dat zij grote twijfels heeft of deze aanvraag voor een extra verdieping tot een positief resultaat zal leiden, waarbij de criteria onder § 7.3.1 (lid d) voldoende worden gerespecteerd.

**Datum: 02-02-11** **Door: Commissie I B**

Bezwaar. Gewijzigd plan. De heer Gernand (architect) licht het nieuwe voorstel toe. De gevel wordt opgehoogd in dezelfde architectuur als de bestaande gevel. Als het ware wordt er een verdieping tussen geschoven. De ramen worden naar boven toe minder hoog, de bovenste laag is qua profilering eenvoudiger uitgevoerd, conform de bovenste verdieping van het bestaande gebouw.

De commissie constateert dat met het huidige voorstel de gevel vreemde verhoudingen krijgt. De gevel wordt veel te verticaal en oogt heel ongebruikelijk. De bestaande architectuur leent zich niet voor het doorstapelen van verdiepingen in dezelfde vormgeving. Bovendien leidt de voorgestelde verhoging *stedenbouwkundig gezien tot een atypische straatwand en voldoet daarmee niet aan de criteria voor ophogen (hoofdstuk 7 onder D, Welstandscriteria).* In de bestaande situatie ligt het accent op de hoek van de straat en met het voorstel wordt dit beeld aangetast. Ook de overgang naar de belending rechts wordt door de grote hoogte zeer oneigenlijk. Het getoonde beeld is niet vanzelfsprekend, maar roept vragen op.

Zoals eerder al is aangegeven is het verhogen van dit pand een zeer moeilijke opgave, omdat het bestaande pand, architectonisch gezien, af is. Behoud van de karakteristiek dient volgens de welstandsnota uitgangspunt te zijn. Verhoging van dit pand zou eigenlijk alleen mogelijk zijn als



opnieuw gekeken zou worden naar de verhoudingen van het volume en de gevel. Voor een goede ontwerp van de gevel zou dit zeer waarschijnlijk leiden tot grootschalige aanpassingen aan de bestaande gevel. Door de waardering als orde 3 en het daarbij behorende uitgangspunt, is dit geen optie. Concluderend stelt de commissie dat zij betwijfelt of ophogen van dit pand mogelijk is. De tot nu toe getoonde voorstellen overtuigen nog niet. Zij geeft de architect mee goed te kijken naar andere voorbeelden in de stad met eenzelfde problematiek. Mogelijk dat hierin aanleiding gevonden kan worden voor een ophoging. Nogmaals wordt opgemerkt dat de ontwerpogave moeilijk is en het uiteindelijke beeld harmonieus dient te zijn.



**Datum: 22-12-10**

**Door: Commissie I B**

Bezwaar. De heer Gernand (Architectenburo Gernand & De Lint) geeft een toelichting op het aangepaste voorstel. Om de ophoging te realiseren is een attiek toegevoegd en wordt de kap verplaatst en verhoogd. In de achtergevel is de bestaande structuur doorgezet.

Een attiek als ophoging is aan de grachten een overtuigend element, maar is niet passend bij de 19de-eeuwse gevel van het onderhavige pand. Het bestaande pand wordt duidelijke beëindigd door een kap met geprofileerde lijst. De nieuwe toevoeging kan typologisch een oplossing zijn om het pand op te hogen. De verhoudingen kunnen gerespecteerd worden en het evenwicht wordt behouden. In het huidige voorstel is dit nog onvoldoende uitgewerkt. Architectonisch gezien sluit de voorgestelde attiek niet aan bij de karakteristiek van de gevel. De attiek is te geprofileerd en dit komt in de gevel niet voor. In verhouding tot het onderliggende gevelvlak ogen de attiek en het dak te groot waardoor de gevel topzwaar wordt. De verhouding en maatvoering zijn niet harmonieus en overtuigen evenmin. De commissie is niet overtuigd van de positie van de dakkapellen in samenhang met het ophogen van de dakrand. In de bestaande toestand zijn de boeidelen van de dakkapellen onderdeel van de daklijst. Door de ophoging van de kap is de vormgeving en positie van de dakkapellen niet meer vanzelfsprekend. De relatie is verdwenen en de dakkapellen worden daardoor erg vreemd.

Concluderend stelt de commissie dat het voorstel leidt tot een aantasting van de karakteristiek van het pand. Het plan voldoet daarmee niet aan de criteria uit de welstandsnota. Zoals op 20 oktober is gesteld, is het ophogen van dit pand een moeilijke opgave, omdat de bestaande gevel eigenlijk 'af' is. Deze gevel is in balans en met een nieuwe toevoeging dient opnieuw gezocht te worden naar balans binnen het gevelvlak. Het introduceren van een nieuw architectonisch middel als extra laag zou een uitgangspunt kunnen zijn, maar de verschillende lagen dienen de juiste verhouding en uitwerking te hebben.

De achtergevel is akkoord, de kleine ramen in de rechter zijgevel zijn incidenten en vanuit welstandsoogpunt akkoord. Terzijde wordt wel opgemerkt dat de ramen in de zijgevel en de vluchtdeur met trap die uitkomen op het dak van de belending vanuit ruimtelijk beleid (RUB) oneigenlijke elementen zijn. Beoordeling van deze aspecten behoort niet tot het toetsingskader van de commissie. Als ook deze ingrepen vanuit het bestemmingsplan mogelijk zijn en onderdeel uit maken van het plan dan dient de uitwerking en detaillering nog te worden aangeleverd en beoordeeld.



**Datum: 20-10-10**

**Door: Commissie I B**

Bezwaar. Als beleidskader geldt hier De Schoonheid van Amsterdam Digitaal, Welstandsnota voor stadsdeel Centrum en de bijbehorende waarderingskaart beschermd stadsgezicht Amsterdam. Deze kaart geeft aan dat er sprake is van een orde 3 pand. Orde 3 zijn bouwwerken van voor 1940 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

Het betreft het realiseren van een dakopbouw op de kapverdieping waarbij het voordakschild ook wordt verhoogd. De opbouw ligt aan de voor- en achterzijde geheel terug ten opzichte van de daklijn. Aan de linkerzijde komt een uitbouw ten behoeve van sanitaire ruimten die boven de nieuwe opbouw uitsteekt. Achter de nieuwe opbouw worden dakterrassen gerealiseerd. De bestaande derde en vierde verdieping worden uitgebouwd tot op de achtergevel. Over deze verdiepingen wordt aan de achterzijde een vide

gemaakt. Aan de bovenzijde komt een minimale balk die de volumes rechts en links met elkaar verbindt.

De commissie constateert dat het bestaande gebouw een duidelijke opbouw heeft van een plint, middeldeel en beëindiging in de vorm van een kap. Een geprononceerde daklijst die de dakrand en de dakkapellen volgt, beëindigt het dak. De toevoeging van een volume leidt bij dit pand tot een oneigenlijke stapeling van volumes waarmee de massaopbouw van het bestaande gebouw wordt verstoord. De nieuwe opbouw sluit qua massa, vormgeving, materialisering en detaillering in het geheel niet aan bij de karakteristieken van dit pand. De nieuwe opbouw toont noch enige samenhang met, noch respect voor het bestaande gebouw. Volgens de criteria zijn veranderingen mogelijk mits de oorspronkelijke karakteristiek niet wordt verstoord. Met het voorliggende voorstel is hiervan geen sprake. De karakteristieke driedeling die zo uitdrukkelijk aanwezig is, wordt aangetast. Zowel het silhouet van het pand als het straatbeeld en het historische daklandschap worden door deze ingreep verstoord. Naast het feit dat de uitbreiding als volume niet past binnen de criteria, is een glazen gevel niet toegestaan. Het toepassen van stuwkwerk voor de opbouw is bij dit pand zeer oneigenlijk. Wat betreft de achtergevel stelt de commissie dat de gevelverdeling geen enkele samenhang heeft met de bestaande gevel. Tevens worden veel te veel vormen en materialen toegepast waardoor de gevel zich niet als een geheel toont.

Het gebouw is in zijn huidige vorm een afgerond geheel en het plaatsen van een volume op een kapverdieping acht de commissie een zeer moeilijke opgave. Mede door de architectonische opbouw van de gevel en de duidelijke beëindiging door een kap met geprofileerde lijst. Als een extra verdieping gewenst is, dient deze uitbreiding het bestaande gebouw te respecteren. Bovendien dient de opbouw de architectonische gevelopbouw niet te verstoren.





J.B.H.E. PINKSE, BLOEMGRACHT 77E, 1016 KG AMSTERDAM 020-6220377

Stadsdeel Centrum.Amsterdam  
Sector Bouwen en Wonen, afdeling R.B.  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Betreft: inspraak concept ontwerp  
bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad

Stadsdeel Centrum
d.d. in: 10-05-2011
Reg.nr.:
Beh. ambt/ald: RUB
Kopie aan:
archieffcode: -1.731.212
dossier nr.: 11-3913 D
ontv. bev.: ja
afgeh.:

Amsterdam, 8 mei 2011

Geachte heer / mevrouw,

Op 27 april is er een inspraakavond geweest over bovenstaande bestemmingsplan. Daar is meegedeeld dat tot twee weken na die avond nog reacties konden worden ingezonden. Van die mogelijkheid maak ik graag gebruik.

1. De toegankelijkheid van het plan voor de burger.

Een bestemmingsplan was ook in het verleden voor de gemiddelde burger niet gemakkelijk toegankelijk. In de door de wetgever voorgeschreven vorm is dat voor hem nog veel moeilijker geworden. Bovendien is het totaal onmogelijk om via het digitaal beschikbare materiaal een overzicht te krijgen van het bestemmingsplan en van de samenhang daarvan. Aan het nieuwe systeem bent u gebonden.

Ik denk dat de consequentie daarvan is dat veel meer aandacht zal moeten worden geschonken aan de voorlichting van de burger, zowel over de systematiek in het algemeen als bij het maken van nieuwe plannen. Een algemene toelichting op de systematiek zal ook voor degenen die na vaststelling van de plannen deze willen raadplegen op een eenvoudiger manier beschikbaar moeten zijn.

Overigens wekt het feit dat de gemeente Amsterdam heeft gekozen voor een systeem waartoe een gebruiker van Apple geen toegang heeft de nodige irritatie. Dat de gegevens voor die groep van gebruikers via de site Ruimtelijk Plannen op landelijk niveau wel bereikbaar zijn is naar mijn mening geen excuus en die situatie is de grootste stad van het land onwaardig.

2. De bestemming "Short stay".

Nog los van het feit dat naar mijn mening de bestemming in de planregels niet goed lijkt te zijn geregeld, want in de regels onvoldoende bepaald, lijkt het ook de vraag of het mogelijk is om een regeling met een tijdelijke bestemming van tien jaar in een bestemmingsplan op te nemen.

Daarnaast meen ik dat de regeling overbodig en ondoelmatig is. In het deel van de woningvoorraad boven de als ondergrens gesteld huurtoeslaggrens is immers een onbekend maar naar stellige indruk groot aantal woningen al door tijdelijke buitenlandse bewoners in gebruik, zij het dat het verblijf daar soms ook langer zal zijn. Voor korter verblijf lijken speciale voorzieningen in geconcentreerde vorm, te ontwikkelen en te beheren door reguliere hotelondernemers, veel meer voor de hand te liggen. Dit temeer nu de onttrekking van woningen aan de reguliere voorraad ten koste zal gaan van woningen niet te ver boven



genoemde grens waaraan in het kader van de doorstroming een schreeuwend tekort bestaat.

De met deze regeling gepaard gaande administratieve belasting voor vergunningverlening en, niet te vergeten, handhaving pleit ook voor het snel loslaten van deze vormgeving van een politieke wens nu daarvoor een veel betere oplossing voor de hand ligt.

### 3. Enkele details.

Het lijkt nuttig om de begripsomschrijvingen nog een kritisch door te lopen. Zo ontbreekt een definitie van "minisupermarkt" en "souvenirwinkels" die onder detailhandel expliciet waren uitgesloten. Verder zijn er twee omschrijvingen van "voorzieningen" (1.47 en 1.57) die elkaar sterk lijken te overlappen.

Overigens lijkt het nuttig om het lijstje van overlegpartners te actualiseren. Afgaande op de partijen die daar zijn genoemd lijkt dat in twintig jaar niet meer te zijn gebeurd.

### 4. Tenslotte.

Het bovenstaande neemt natuurlijk niet weg dat het voorliggende concept het resultaat is van een enorme ambteijke inspanning die een zorgvuldig plan heeft opgeleverd dat veel waardering verdient.

Met vriendelijk groet,

A handwritten signature in blue ink, enclosed in a hand-drawn oval. The signature is cursive and appears to read 'Herman Pinkse'.

Herman Pinkse

J.B.H.E. PINKSE, BLOEMGRACHT 77E, 1016 KG AMSTERDAM 020-6220377

Stadsdeel Centrum.Amsterdam  
Sector Bouwen en Wonen, afdeling R.B.  
t.a.v. mevrouw E. Mulder  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Betreft: inspraak conceptontwerp  
bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad

Amsterdam, 24 mei 2011

Geachte mevrouw Mulder,

In aanvulling op mijn brief van 8 mei en tegelijk in reactie op het verslag van de inspraakbijeenkomst op 27 april wil ik nog het volgende opmerken.

Bij het onderwerp "keurtuinen" wordt gesproken over geluidhinder. Het antwoord is wat curieus want de opmerking ging helemaal niet over hinder van het wegverkeerslawaaai maar over het belang van stilte in het keurtuinengebied. In dat gebied wordt het verkeerslawaaai in het algemeen voldoende afgeschermd. Maar de stilte wordt bedreigd door het gebruik van het keurtuinengebied voor bedrijfsmatige activiteiten en soms ook door hinder van bedrijven in de aangrenzende bebouwing.

Het blijkt dat er in toenemende mate van het gebied gebruik wordt gemaakt voor horecadoeleinden, m.n. party-activiteiten. Nu ook in culturele instellingen horecafaciliteiten worden toegestaan valt te vrezen dat een dergelijk gebruik aanzienlijk zal kunnen toenemen als daaraan via de gebruiksregels in het bestemmingplan niet paal en perk wordt gesteld. Uiteraard is het niet de bedoeling het privé gebruik van de tuinen door de aangrenzende eigenaren te beperken, maar commercieel gebruik, ook door culturele instellingen, moet worden voorkomen. Zoiets moet worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Misschien moet ook expliciet in het bestemmingsplan worden opgenomen dat bedrijfsmatig gebruik van de hoofdbebouwing, die onvermijdelijk geluidhinder in de keurtuinen met zich mee brengt, niet is toegestaan.

Het keurtuinengebied is niet alleen uniek als groene oase in een stedelijk gebied maar ook als stiltegebied midden in de stad. Ook dat moet met grote zorg in stand worden gehouden en dat vergt nu eenmaal een heel beperkende regeling.

Mijn tweede opmerking betreft het antwoord op de vraag over schuurtjes op het binnenterrein tussen de Weteringschans en de Den Texstraat. Dat antwoord is gewoon flauwekul, want met de moderne technieken kan iedereen met een computer precies zien wat zich op het binnenterrein bevindt. Daarvan is bij de planvoorbereiding ongetwijfeld ook gebruik gemaakt. Als genoemde bebouwing past binnen de regeling voor tuinen ter plekke lijkt er weinig aan de hand. Maar dit binnenterrein moet natuurlijk wel net als andere binnenterreinen worden behandeld.

Met vriendelijke groet,

  
Herman Pinkse

Stadsdeel Centrum			
d.d. in:	30-5-2011		
Reg.nr.:	11		
Beth. ambt/afdel.		RUB	
Kopie aan:			
inchi/afdel.:	1.231.212		
afzender nr.:	11-39130		
enke bew.:	ja		
afgeho.:			





Wij gaan er vanuit dat het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan. In dit verband hebben wij nog de volgende opmerkingen/vragen.

#### *Culturele horeca*

Wij constateren dat het pand Herengracht 518 de aanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied" heeft, wat het mogelijk maakt om culturele horeca (horeca 6) bij omgevingsvergunning toe te staan. Deze aanduiding vindt zijn grondslag in het vastgestelde horecabeleid en is correct. Wij stellen echter voor om culturele horeca reeds in het bestemmingsplan als recht toe te staan. Het gaat hier immers om een sinds jaar en dag (sedert begin jaren '90) bestendig en bekend gebruik. Er is daarom geen reden om dit gebruik afhankelijk te stellen van een toekomstige omgevingsvergunning. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan kan de benodigde informatie worden vergaard en de afweging om culturele horeca als recht toe te staan al worden gemaakt.

Het pand Keizersgracht 633 is onlosmakelijk onderdeel van het museum, hier is de stichting formeel gevestigd, er vinden regelmatig (deel)tentoonstellingen plaats en het vormt ook de publieksingang van het museum. Daarenboven vormt dit voormalige koetshuis van het hoofdhuis aan de Herengracht samen met de tussenliggende tuin en dit hoofdhuis een historisch ensemble; juist daarom is het een vanuit historisch oogpunt (UNESCO Werelderfgoed) belangrijk geheel: het toont namelijk als enige een zogenoemd 'stadspaleis', i.c. een hoofdhuis aan de Herengracht met een bijbehorend koetshuis aan de Keizersgracht. Het gebouw aan de Keizersgracht vormt dus een onlosmakelijk onderdeel van deze culturele voorziening. Wij verzoeken u daarom ook in dit pand culturele horeca toe te staan door hiervoor de nadere aanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied" op te nemen. Het huis voldoet, net als Herengracht 518, aan alle eisen die krachtens het vastgestelde horecabeleid voor culturele horeca gelden.

#### *Achtergevelrooilijn*

De bestaande uitbouw van het pand Herengracht 518 (gerealiseerd bij de renovatie, restauratie en nieuwe onderpaling eind jaren '80 – begin '90) is blijkbaar niet verwerkt en lijkt binnen de bestemming Tuin 1 te vallen. De achtergevelrooilijn lijkt ook voor het pand Keizersgracht 633 niet conform de werkelijke situatie (sedert eeuwen) te zijn ingetekend, waardoor ook een deel van het gebouw onder de bestemming Tuin 1 valt. Wij verzoeken u de bestaande (met bouwvergunning gerealiseerde) gebouwen als recht toe te staan binnen de bestemming Gemengd en de tekening (belijning grenzen) op het plan aldus aan te passen.

Daarbij zij opgemerkt, dat de geheel onderpaalde bak waarop het gebouw aan de Herengracht 518 rust, doorloopt tot de rooilijn van de keurtuin. Dit staat nu dus nog als Tuin-1 aangeduid, maar behoort bij de bebouwing.

Aan de tuinzijde Keizersgracht bevindt zich eveneens sedert jaar en dag een klein terras in het gedeelte dat buiten de rooilijn ligt. Terecht (net als in het nu nog geldende bestemmingsplan) heeft het niet de aanduiding keurtuin gekregen.



Zekerheidshalve verzoeken wij u te bevestigen dat deze (legaal gerealiseerde) gebouw- en terrasonderdelen passen binnen het concept bestemmingsplan, in het bijzonder artikel 26.5.3 van de regels, en derhalve correct in te tekenen.

Mocht dit niet het geval zijn, verzoeken wij u het concept aan te passen conform de bestaande en legaal gerealiseerde situatie.

#### *Gebruik binnentuin*

Zoals bekend, vormt ook de tussengelegen binnentuin onlosmakelijk onderdeel van het museum. De publieksingang van het museum bevindt zich in het pand Keizersgracht 633, alwaar zich het ene deel van het museum zich bevindt. De bezoekers bereiken via de binnentuin het pand Herengracht 518, waar zich het andere deel van het museum bevindt. Niet alleen vormt de tuin historisch gezien een onlosmakelijk onderdeel van dit ensemble, maar wordt ook reeds sedert de renovatie begin jaren '90 weer als zodanig, als beschreven, gebruikt. Wij gaan er vanuit dat dit gebruik, dat naar onze mening inherent is aan de functie "tuin", past binnen deze bestemming. Wij verzoeken u dit echter zekerheidshalve te bevestigen en het plan aan te passen mocht dit nog niet het geval zijn. Wij verwijzen u in dit verband naar het standpunt dat uw bestuur in deze heeft ingenomen naar aanleiding van een handhavingsverzoek m.b.t. het gebruik van de tuinen (beslissing op bezwaar d.d. 20 september 2010).

#### *Bestaande woning in pand Herengracht 518*

Deze zolderverdieping van dit pand is in gebruik als woning, het pand wordt van oudsher bewoond. Wij verzoeken u dit gebruik als recht toe te staan conform de bestaande situatie.

#### *Museumwinkel*

Veel musea beschikken over een kleine inpandige winkel, waar aan het museum gerelateerde artikelen worden verkocht aan museumbezoekers; zo ook bij ons. Wij veronderstellen dat dit gebruik is toegestaan omdat het inherent is aan de toegestane culturele voorzieningen. Overigens is dit bij ons feitelijk ook al sedert begin jaren '90 het geval. De verkoop is kleinschalig en er is geen sprake van een winkel met een etalage of iets dergelijks: je kunt ook niet zo maar naar binnen lopen en iets kopen. Indien onze veronderstelling niet juist is, verzoeken wij u het plan aan te passen zodat in de panden Herengracht 518 en Keizersgracht 633 een museumwinkel is toegestaan.

Vanzelfsprekend zullen wij het bestemmingsplan nog nader bestuderen in de ontwerp fase en naar aanleiding daarvan (zo nodig) nog nadere opmerkingen maken. Wij verzoeken u ons op de hoogte te houden van het verdere verloop van de procedure.

Bij voorbaat hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

dr. Jurn A.W. Buisman  
voorzitter stichtingsbestuur





---

toegepast worden. De tweede bouwlaag van het pand is echter wel al 17 jaar in gebruik ten behoeve van horeca. Een van de belangrijkste functies van een bestemmingsplan is het bevorderen van de rechtszekerheid van de burger. Cliënten hebben de tweede bouwlaag al die tijd in gebruik gehad zonder dat het Stadsdeel daar tegen opgetreden heeft. Handhavingsambtenaren hebben zelfs aangegeven dat Grillroom Sabba geheel volgens de regels geëxploiteerd werd (**productie 3**). Het is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om cliënten het gebruik van de tweede etage ten dienste van hun snackbar te ontzeggen.

Er zijn ook meerdere zaken in de Halvemaansteeg waarbij de tweede bouwlaag gebruikt wordt ten behoeve van horeca. Dat terwijl het nieuwe bestemmingsplan niet in die mogelijkheid voorziet voor horecagelegenheden. Er zal dus sowieso een bepaling die hierin voorziet opgenomen moeten worden in het plan. Niet valt in te zien waarom die bepaling dan niet ook voor cliënten zou kunnen gelden.

### **Conclusie**

Ik verzoek u om in het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad op te nemen dat in het pand aan de Halvemaansteeg 21 de eerste en de tweede bouwlaag gebruikt mag worden ten dienste van de bestemming Horeca I.

Met vriendelijke groet,



v.d.

R. Ridder



## gemeente Amsterdam

Aan: Rachmani  
 Halvemaansteeg 21  
 1017 CR AMSTERDAM



ons kenmerk : SWD/BST 01-94-0025  
 sector : Binnenstad  
 onderwerp : Bouwvergunning  
 adres : Halvemaansteeg 21  
 behandelend inspecteur : A.H. van Dolder  
 doorkiesnummer : 596.3578  
 bijlagen : gewaarmerkte bescheiden  
 datum :

22 APR. 1994

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AMSTERDAM;

gezien de aanvraag, ingekomen 24 januari 1994 van de heer Rachmani, om vergunning tot het veranderen van het gebouw Halvemaansteeg 21 met bestemming daarvan tot snackbar met een dienstwoning;

overwegende,

- dat het bouwplan ligt in het gebied waar van kracht is de verordening ex art. 43 der Woningwet voor de Oude Stad, die geacht wordt een bestemmingsplan te zijn;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met dit bestemmingsplan;
- dat het bouwplan tevens ligt in het gebied waarvoor de Leefmilieuverordening Rembrandtplein e.o. van kracht is;
- dat voor het onderhavige bouwplan geen vergunning krachtens deze verordening is vereist;
- dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;

besluiten:

bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van bovengenoemd werk overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte twee tekeningen, gemerkt 01 en 02, onder voorwaarde dat:

- 1e de bij deze bouwvergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften in acht worden genomen;





gemeente Amsterdam

vervolg no.: SWD/BST 01-94-0025

-2-

2e indien dit nog niet is geschied, de bouwregistratiegegevens, zoals genoemd in artikel 8, derde lid, onderdeel c, sub 3 tot en met 5 van de Woningwet en/of de fotografische reproductie, zoals genoemd in artikel 8, derde lid, onderdeel d van de Woningwet, uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verstrekt, resp. overgelegd aan het bouw- en woningtoezicht, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, sector Binnenstad, Wibautstraat 3, 1091 GH Amsterdam.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,  
voor dezen:  
het hoofd Binnenstad van de  
Stedelijke Woningdienst Amsterdam,

De bouwvergunning kan worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 59 van de Woningwet.

Iedere belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na dagtekening van dit besluit, een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij Burgemeester en Wethouders, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam. Een bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit. Als onverwijlde spoed dat vereist kan na indiening van een bezwaarschrift bovendien een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de President van de Arrondissementsrechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.



# gemeente Amsterdam

vervolg no.: SWD/BST 01-94-0025

-3-

## B. UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

De aanvang der werkzaamheden moet ten minste twee dagen tevoren worden gemeld aan het bouw- en woningtoezicht, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, sector Binnenstad, Wibautstraat 3, 1091 GH Amsterdam, waarvoor gelegenheid bestaat iedere werkdag tussen 15.30 en 16.30 uur bij het hoofd Toezicht en Voorraadbeheer, telefoon 020 - 596.2434.

Het werk moet worden uitgevoerd met inachtneming van de door Milieudienst aan de vergunninghouder kenbaar gemaakte c.q. te maken eisen. Indien als gevolg van deze eisen bouwwerkzaamheden moeten worden verricht welke niet zijn begrepen in de bijgaande bouwvergunning, zal daarvoor zondig een afzonderlijke bouwvergunning moeten zijn verkregen alvorens die werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Alle bestaande onderdelen van het bouwwerk die verband houden met het bouwplan moeten, voor zover dit door het bouw- en woningtoezicht wordt nodig geoordeeld, ten genoegen van het bouw- en woningtoezicht, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, sector Binnenstad, worden vernieuwd of in voldoende staat van onderhoud worden gebracht.

De aansluitvoorschriften welke door de Dienst Riolering en Waterhuishouding Amsterdam aan belanghebbende worden verstrekt moeten in acht worden genomen, c.q. moeten worden uitgevoerd.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met het Gemeente-energiebedrijf, de Gemeentewaterleidingen en het Telefoondistrict van de PTT.

Maatregelen moeten worden getroffen dat geluidoverlast voor de omwonenden of overigens voor de omgeving, ten gevolge van de bouw-c.q. sloopactiviteiten, zoveel wordt beperkt als redelijker wijze mogelijk is.

Uiterlijk op de dag van voltooiing van de bouwwerkzaamheden dient de voltooiing te worden gemeld, door middel van bijgaand schrijven, aan het bouw- en woningtoezicht, Stedelijke Woningdienst Amsterdam, sector Binnenstad, afdeling Toezicht en Voorraadbeheer.

Voordat de voltooiing is gemeld mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen.





# gemeente Amsterdam

vervolg no.: SWD/BST 01-94-0025

-4-

## C. NADERE AANWIJZINGEN

Voor het lozen van stoffen op het openbare riool kan ingevolge de Lozingsverordening gemeenteriool een vergunning benodigd zijn. Inlichtingen kunnen worden verkregen bij de Milieudienst, Weesperplein 4, 1018 XA Amsterdam, tel. 020 - 5513888.

De bouwvergunning houdt niet in de eventueel krachtens art. 3 van de Drank- en Horecawet vereiste vergunning.

Voor zoveel nodig moet over deze vergunning contact worden opgenomen met de Afdeling Algemeen Bestuurlijke en Juridische Zaken, Stadhuis, Amsterdam.

De bouwvergunning houdt niet in de eventueel vereiste goedkeuring van de Keuringsdienst van Waren.

Voor zoveel nodig moet hiervoor contact worden opgenomen met de Keuringsdienst van Waren voor het gebied Amsterdam, Hoogte Kadijk 401, Amsterdam.

## AANVRAAG BOUWVERGUNNING

BOUW EN WONINGDIENST  
A·M·S·T·E·R·D·A·M

Dit aanvraagformulier en de daarbij behorende bescheiden kunnen dagelijks van 09.00 tot 11.00 uur worden ingediend bij de  
Bouw- en Woningdienst Amsterdam, Wibautstraat 3, 1091 GH Amsterdam.

datum van ontvangst:

24 JAN. 1994

aanvraag/ 01-94-0025  
dossier no.:

BWA 01-94-0025 Dossier 4630



## AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AMSTERDAM

1 Aanvrager : Dhr. Rachmani  
Adres : Halvemaansteeg 21 Postcode 1017 CR  
Woonplaats : Amsterdam Telefoon 6320547

2 Verzoekt als belanghebbende in zijn/~~haar~~ kwaliteit van: huurder (b.v. huurder, eigenaar, vruchtgebruiker enz.)  
definitieve/tijdelijke vergunning voor het geheel/gedeeltelijk  
 oprichten  vergroten  veranderen  verenigen  vernieuwen  splitsen  
van een/twee/de winkel/bedrijfswoning  
gelegen aan (straat en huisnr.): Halvemaansteeg 21  
kadastraal bekend als gemeente: Amsterdam, sectie \_\_\_\_\_, no. \_\_\_\_\_

3 Bestemming (b.v. woning, winkel, kantoor, magazijn, enz.)  
Tegenwoordig : winkel/bedrijfswoning  
Na voltooiing: patatzaak/bedrijfswoning

4 Naam en adres van degenen die zorg dragen voor respectievelijk  
a. het ontwerp : n.v.t.  
b. de constructie: n.v.t.  
c. de uitvoering : eigen beheer

5 Gemachtigde : J.H. Duyts  
Adres : J.v. Lennepkade 4 Postcode 1053 MJ  
Woonplaats : Amsterdam Telefoon 6168312

6 De aanneemsom, exclusief B.T.W., bedraagt/is begroot op f 30.000,-

7 De kosten van het werk, als bedoeld in vraag 6, gesplitst in woningen en bedrijfsruimten bedragen:  
Bouwkosten woningen f \_\_\_\_\_ Bouwkosten bedrijfsruimten f 30.000,-

8 De bouwtijd van het werk bedraagt: 20 werkbare dagen

9 Bruto inhoud c.q. vloeroppervlak van nieuwbouw, herbouw of uitbreiding inhoud \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> Oppervlak \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
Waarvan voor woning(en) inhoud \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> Oppervlak \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

10 Aantal woningen - in de bestaande toestand 1 - in de nieuwe toestand 1

11 Aantal woningen naar financieringsvorm: 2 ? 1994  
Burgemeester en Wethouders van Amsterdam sociale premiehuur \_\_\_\_\_  
- Premiehuur 1  
- Koop inkomensafhankelijk gesubsidieerd \_\_\_\_\_  
- Vrije sector + éénmalige bijdrage \_\_\_\_\_  
- Koop ongesubsidieerd \_\_\_\_\_  
De Beschouwer van de Stedelijke Woningdienst Amsterdam

12 Ondergetekenden verklaren het bovenstaande naar waarheid te hebben ingevuld  
Ondertekening gemachtigde: \_\_\_\_\_ Ondertekening aanvrager: \_\_\_\_\_

Datum : 13-01-1994Datum : 13-01-1994

Handtekening : \_\_\_\_\_

Handtekening : \_\_\_\_\_





Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum

Exploitatievergunning  
Alcoholvrij bedrijf

4.

**Voor**

Localiteit                   Benedenlokaliteit  
Perceel                       HALVEMAANSTEEG 21  
                                  1017 CR AMSTERDAM  
Geldig tot                   1 januari 2011

**Openingstijden**

Zondag t/m donderdag   07:00 uur tot 03:00 uur;  
vrijdag en zaterdag      07:00 uur tot 04:00 uur

DE BURGEMEESTER VAN AMSTERDAM, NAMENS DEZE, DE VOORZITTER VAN STADSDEEL CENTRUM,

Gelezen de aanvraag om bovenvermelde vergunning;  
Gelet op de artikelen uit hoofdstuk 3 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);

VERLEENT aan:

KHALAF, NASEF ; 15-4-1960; CAIRO (EGYPTE)  
KHALAF, NADER ; 25-9-1961; CAIRO (EGYPTE)  
KHALAF, ASHRAF ; 23-9-1965; CAIRO (EGYPTE)  
KHALAF, OSAMA ; 4-11-1967; CAIRO (EGYPTE)

voor de bovenvermelde inrichting tot de in de aanhef genoemde datum vergunning, om in de bovenvermelde lokaliteit een alcoholvrij horecabedrijf te exploiteren.

*Het bedrijf zal worden geëxploiteerd als: Grillroom (Horeca I)*

Het is verboden het bedrijf voor bezoekers geopend te hebben op andere dan de hierboven genoemde tijdstippen. Indien voor het weekeinde afwijkende opening- en sluitingstijden zijn toegestaan, is deze weekendregeling ook van toepassing in de nacht volgend op Eerste kerstdag, Eerste paasdag en Eerste Pinksterdag.

*Als leidinggevende(n) treedt/treden op:*

Naam	Voornamen	Geboortedat.	Geboorteplaats
01. KHALAF	NASEF	15-4-1960	CAIRO (EGYPTE);
02. KHALAF	NADER	25-9-1961	CAIRO (EGYPTE);
03. KHALAF	ASHRAF	23-9-1965	CAIRO (EGYPTE);
04. KHALAF	OSAMA	4-11-1967	CAIRO (EGYPTE).

**VERBINDT AAN DEZE VERGUNNING DE VOLGENDE VOORSCHRIFTEN:**

**MET BETREKKING TOT DE EXPLOITATIE IN HET ALGEMEEN:**

1 De inrichting moet steeds schoon worden gehouden en in goede staat van onderhoud verkeren;



## Exploitatievergunning

Voor	Alcoholvrij bedrijf
Pagina	2
Zaakadres	HALVEMAANSTEEG 21
Vervaldatum vergunning	1 januari 2011

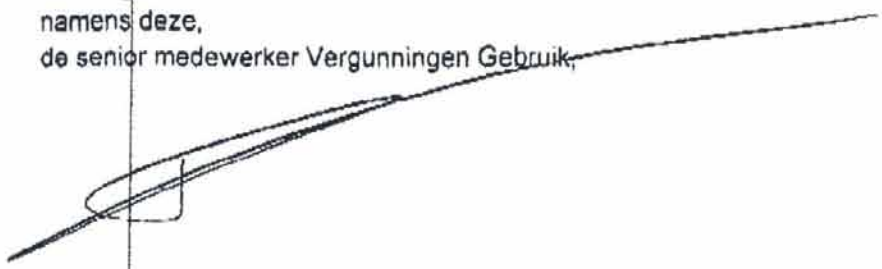
- 2 De vergunninghouder is te allen tijde verplicht er zorg voor te dragen dat het komen en gaan van bezoekers en de bedrijfsvoering op een ordelijke wijze plaatsvinden;
- 3 Aan ambtenaren van politie wordt te allen tijde onmiddellijk toegang tot de inrichting verleend;
- 4 De vergunninghouder draagt er zorg voor dat aanwijzingen van ambtenaren van politie onmiddellijk worden opgevolgd;
- 5 Bij het toelaten van publiek, of anderszins mag niet worden gediscrimineerd;
- 6 Deze vergunning blijft, ongeacht de bovenvermelde geldigheidsduur, slechts van kracht indien en zolang de exploitatie als hierboven vermeld niet wordt gewijzigd;
- 7 Het is verboden in het bedrijf zwakalcoholische dranken voor gebruik elders dan ter plaatse te verkopen, ten verkoop aan te bieden, dan wel voorradig te hebben.
- 8 Er mag alleen een terras worden geëxploiteerd indien en voor zover dat in deze vergunning uitdrukkelijk is bepaald.

### WIJST ER OP DAT:

- deze vergunning niet overdraagbaar is;
- in geval van beëindiging of overdracht van het bedrijf de vergunninghouder ingevolge artikel 3.6, tweede lid, van de Algemene Plaatselijke Verordening verplicht is hiervan direct schriftelijk mededeling te doen aan de Burgemeester;
- (een van) de bovengenoemde leidinggevende(s) als gevolg van artikel 3.7, derde lid, van de Algemene Plaatselijke Verordening als zodanig in het bedrijf dient op te treden;
- de vergunninghouder en leidinggevende verantwoordelijk zijn voor de goede gang van zaken in het horecabedrijf en de directe omgeving daarvan;
- de vergunninghouder er zorg voor dient te dragen dat het publiek de inrichting tijdig heeft verlaten en dat de inrichting op het geldende sluitingstijdstip voor het publiek gesloten is;
- als gevolg van artikel 3.7, tweede lid, van de Algemene Plaatselijke Verordening de door de gemeente verstrekte sluitingstijdenkaart in het bedrijf dient te worden aangebracht op zodanige wijze dat de kaart te allen tijde van buitenaf duidelijk zichtbaar is;
- de vergunninghouder en de leidinggevende als gevolg van artikel 3.7, eerste lid, van de Algemene Plaatselijke Verordening verplicht zijn deze vergunning op eerste vordering van een ambtenaar van politie aan deze ambtenaar ter inzage te geven;
- handelen in strijd met een aan deze vergunning verbonden voorschrift of een in hoofdstuk drie van de Algemene Plaatselijke Verordening gesteld voorschrift levert een strafbaar feit op en kan tevens leiden tot intrekking van de vergunning;
- op het bedrijf tevens de voorschriften behorende bij het Besluit horecabedrijven milieubeheer van toepassing zijn, tenzij voor het bedrijf een vergunning op grond van de Wet milieubeheer is vereist.

Amsterdam, - 3 DEC. 2008

Hoogachtend,  
De Burgemeester van Amsterdam,  
namens deze,  
de senior medewerker Vergunningen Gebruik,





Bezoekadres  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Fax 020 552 4433  
www.amsterdam.nl/horeca

**Sector Bouwen en Wonen**  
**hoofdafdeling Vergunning en Handhaving**

Retouradres: Bouwen & Wonen, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Grillroom Sabba  
N. Khalaf, A. Khalaf  
Halvemaansteeg 21  
1017 CR AMSTERDAM

Datum	
Ons kenmerk	BWT 35-09-0329
Betreft	Halvemaansteeg 21
Afdeling	Handhaving Rayon Zuid
Behandeld door	F. Steenken
Doorkiesnummer	020 552 4203
Spreekuur	maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 10:00 uur
Onderwerp	Resultaat integrale horeca controle

Geachte heer Khalaf,

Op 27 augustus 2009 heeft er in uw bovengenoemde horecagelegenheid een integrale driejaarlijkse horecacontrole plaatsgevonden.

Bij deze controle is de horecagelegenheid gecontroleerd op grond van de voor uw exploitatie verleende vergunningen en de milieu-, bouw-, en gebruiksvoorschriften, aan de hand van de u toegezonden controlelijst.

Tot mijn genoegen kan ik u meedelen dat er bij deze controle geen onregelmatigheden zijn vastgesteld, die niet direct konden worden verholpen.

Opgemerkt wordt dat de wijze van feitelijk gebruik, vooral ten aanzien van aspecten als brandveilig gebruik en bezetting, bij deze controle niet is gecontroleerd. Deze aspecten worden steekproefsgewijs gecontroleerd bij onaangekondigde avond/nachtbezoeken. Bovendien kunnen altijd ook nog onaangekondigde controles plaatsvinden naar aanleiding van klachten.

Ten aanzien van de reclame en overige gevelelementen delen wij u mee dat u hierover separaat zal worden benaderd door de straatmanager.

Met vriendelijke groeten,  
namens het dagelijks bestuur,

L. Janbroers  
hoofd Handhaving Rayon Zuid

Bezoekadres  
Amstel 1  
PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Fax 020 552 4433  
www.amsterdam.nl/horeca



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Centrum**

Sector Bouwen en Wonen  
hoofdafdeling Vergunning en Handhaving

Retouradres: Bouwen & Wonen, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Grillroom Sabba  
N. Khalaf, A. Khalaf  
Halvemaansteeg 21  
1017 CR AMSTERDAM

Datum	13 augustus 2009
Ons kenmerk	BWT 35-09-0329
Adres	Halvemaansteeg 21
Afdeling	Handhaving Rayon Zuid
Doorkiesnummer	020 552 4601
Bijlage	1
Onderwerp	Controle van uw bedrijf

Geachte heer/mevrouw,

U, als horecaondernemer, heeft te maken met een veelheid aan vergunningen en regelgeving. De taak van de overheid is om te controleren of horecabedrijven aan de vergunningsvoorwaarden en regelgeving voldoen. Tot nu toe werden de controles door controleurs van verschillende overheidsorganen op verschillende tijdstippen uitgevoerd.

#### **Nieuwe aanpak controle horecabedrijven**

Vanaf nu worden de standaardcontroles namens de diverse gemeentelijke diensten samengevoegd in één controlebezoek door een zo beperkt mogelijk aantal controleurs. Dit houdt in dat:

- wat overdag kan worden gecontroleerd, overdag gebeurt;
- de controles buurtgericht worden uitgevoerd;
- de dagcontroles uitsluitend plaatsvinden in de middaguren en niet op maandag en vrijdag.

Via de Horecanieuwsbrief, die alle horecaondernemers in het stadsdeel ontvangen, bent u reeds geïnformeerd over de nieuwe aanpak van controles in de horeca.

**Uw horecabedrijf zal worden bezocht op 27 augustus 2009 tussen 14:00 en 15:00 uur.**

De controle neemt gemiddeld ongeveer één uur in beslag.

Om het bezoek zo efficiënt mogelijk te laten plaatsvinden is het noodzakelijk dat de exploitant en/of leidinggevende in het bedrijf aanwezig is, samen met iemand die bekend is met de bediening van de installaties (voor zover van toepassing).

Om het onderzoek te bespoedigen verzoek ik u het barcodeboek ter plekke te hebben met daarin in ieder geval de vergunningen, onderhoudscontracten van de installaties en het bedrijfsafvalcontract.

stadsdeel Centrum is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14) halte Waterlooplein



Pagina 2 van 2

Naast deze standaardcontrole blijven de controles naar aanleiding van overlastklachten en overtredingen samenhangend met de manier van exploitatie van de bedrijven bestaan. Deze controles worden in principe niet aangekondigd.

In de bijlage treft u, ter informatie, de checklist aan met daarin de punten die gecontroleerd zullen worden. Indien u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met het secretariaat via telefoonnummer 020 552 4601.

Met vriendelijke groeten,  
namens het dagelijks bestuur,

hoofd Handhaving Rayon Zuid,

Deze brief is automatisch geprint en verzonden en daarom niet ondertekend



Stadsdeel Centrum  
t.a.v. Irene Klarenbeek  
afdeling Ruimtelijk beleid  
Stadhuis, Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Amsterdam, 18 mei 2011

**Betreft:** schriftelijke inspraakreactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

Geachte mevrouw,

Graag doen wij u hierbij de reactie van de werkgroep Keurtuinen & Groen toekomen op bovengenoemd bestemmingsplan.

### Algemeen

A. Wij pleiten er voor om in de De Regels een zelfstandig artikel op te nemen voor de Keurtuinen en niet zoals nu ingebed in Artikel 26 Tuin -1 en in Artikel 28 Tuin - 3. De keurtuinen zijn van grote cultuurhistorische waarde, ze genieten door de eeuwen heen wettelijke bescherming en er zijn duidelijke specifieke gebruiksregels voor de keurtuinen. In een zelfstandig artikel kan veel duidelijker en inzichtelijker omschreven worden en tot uiting komen welke regels en aparte bepalingen er gelden voor de keurtuinen. Daarnaast bevinden zich in dit bestemmingsplangebied zoveel Keurblokken dat dit een eigen Artikel in De Regels van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad rechtvaardigt.

B. In het concept-ontwerpbestemmingsplan is benoemd dat er per bouwblok één vestiging van een kinderdagverblijf mag komen.

Wij maken er bezwaar tegen dat dit in de bouwblokken, waarin zich keurtuinen bevinden, de zogenoemde Keurblokken, ook zou kunnen. Kinderen hebben buitenspeelruimte nodig. Dit zou betekenen dat de keurtuinen dan bedrijfsmatig gebruikt zouden gaan worden. Dit is in strijd met de bestemming van de keurtuinen.

### De Toelichting

#### 5.3.4. Binnenterreinen en tuinen – keurtuinen

Hier in ieder geval ook noemen dat er in de keurtuinen geen horeca toegestaan is.

#### 7.4.12 Dubbelbestemming Waarde – cultuurhistorisch

Bij deze beschrijving ook de keurtuinen noemen.

### De Regels

1. Artikel 1 Begrippen: de omschrijving van Tuinen 1, Tuinen 2 en Tuinen 3 ontbreekt.

#### 2. Artikel 26.2

Zinsnede: '..... ten dienste van de bestemming....' veranderen in: '.....ten dienste van de bestemming tuin en keurtuin.....'.

Onder 26.2.6 ook de maximale breedte en diepte vermelden

Stadsdeel Centrum
d.d. in: 19-05-2011
Reg.nr.:
Beh. ambt/vald:
RUB
Kopie aan:
archiefcode: -1.731.212
document nr.: 11-3913D
infr. bev.: ja
afgitt.





### 3. Artikel 26.5 Specifieke gebruiksregels

Onder 26.5.1 ook duidelijk opnemen dat de tuinhuisen alleen gebruikt mogen worden ten dienste van de tuin c.q. de keurtuin en **niet** ten dienste van de toegestane functies in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel.

Onder 26.5.2 Buitenruimte kinderopvang/schoolplein ook duidelijk opnemen dat er naast de reeds bestaande kinderopvangplaatsen in de keurtuinen geen nieuwe Buitenruimte kinderopvang/schoolplein in de keurtuinen gerealiseerd mag worden.

Onder 26.5 ook opnemen:

**A. Aanbouwen:** Aanbouwen mogen niet voor parkeervoorzieningen worden gebruikt

**B.** Op de gronden die aangemerkt zijn als 'keurtuin' is het verboden gebruik voor:

1. aan- en afvoerwegen van motorvoertuigen;
2. laad- en losdoeleinden;
3. horeca- en bedrijfsdoeleinden en het exploiteren van een terras
4. opslagplaats
5. parkeervoorzieningen
6. onderkelderen

Onder 26.6 ook in de zin opnemen dat de cultuurhistorische waarde niet onevenredig aangetast mag worden.

### 3. Artikel 28

Onder 28.2 Bouwregels -Zinsnede: '..... ten dienste van de bestemming....' veranderen in: '.....**ten dienste van de bestemming tuin en keurtuin.....**'.

### 5. Artikel 28.3 Specifieke gebruiksregels

Onder 28.3.1. ook duidelijk opnemen dat de te handhaven gebouwen, zoals tuinhuisen e.d. die in de keurtuinen (Tuinen - 3 - keurtuin) staan alleen gebruik mogen worden ten dienste van de keurtuin en **niet** ten dienste van de toegestane functies in de hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel.

Onder de 'Specifieke gebruiksregels' ook opnemen:

**A. Aanbouwen:** Aanbouwen mogen niet voor parkeervoorzieningen worden gebruikt

**B. Specifieke vorm van tuin - 3 - keurtuinen:** Op deze gronden is het verboden gebruik voor:

7. aan- en afvoerwegen van motorvoertuigen;
8. laad- en losdoeleinden;
9. horeca- en bedrijfsdoeleinden en het exploiteren van een terras
10. opslagplaats
11. parkeervoorzieningen
12. onderkelderen

### C. Verhardingen

Het aanbrengen van verhardingen voor een ander gebruik dan tuin - 3 en tuin 3- keurtuin is niet toegestaan.

### Artikel 28.3.2 Buitenruimte kinderopvang/schoolplein

Hier duidelijk opnemen dat er naast de reeds bestaande kinderopvangplaatsen er geen Buitenruimte kinderopvang/schoolplein in Tuinen - 3 - keurtuinen gerealiseerd mag worden.



**Artikel 28.4** Hier ook in de zin opnemen: ....dat de cultuurhistorische waarde niet onevenredig aangetast mag worden.

**Artikel 28.4.1 Inpandige parkeervoorzieningen**

Hier duidelijk opnemen dat er geen parkeervoorzieningen op of onder Tuinen - 3 - keurtuinen gerealiseerd mogen worden.

**Artikel 28.4.2 Ondergrondse fietsenstallingen**

Hier duidelijk opnemen dat er geen ondergrondse fietsenstallingen onder Tuinen - 3 - keurtuinen gerealiseerd mogen worden

**4. Artikel 36 Dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie**

In dit artikel moet ook duidelijk de cultuurhistorische waarde van de Keurtuinen c.q. de Keurblokken naar voren komen en dat deze waarde gewaarborgd wordt en versterkt. De Keurblokken moeten hier specifiek genoemd worden. Tevens dat bouwwerken niet toegestaan zijn en dat het bedrijfsmatig en/of zelfstandig gebruik van de tuin (en van de tuinhuisen) niet is toegestaan. Daarnaast dat de wijzigingsbevoegdheid voor (boven- en ondergrondse) parkeergarages niet van toepassing is op gronden die als keurtuin (Tuinen -1 - keurtuinen en Tuinen - 3 - keurtuin). Dit geldt eveneens voor ondergrondse fietsenstallingen.

Wij hopen dat u bovengenoemde aanvullingen en opmerkingen verwerkt in het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad. Daarnaast hopen wij dat goed onderzocht wordt of het mogelijk is dat de keurtuinen een eigen Artikel krijgen in De Regels waarin alles wat voor het behoud en herstel van de keurtuinen belangrijk is omschreven staat.

Met vriendelijke groet,  
**Wergroep Keurtuinen & Groen**  
 van wijkcentrum d'Oude Stadt

  
 D.M. Amende-Peerdeman

A.L.M. Stoel



Stadsdeel Centrum  
 Het Dagelijks Bestuur, voor deze mevr. I. Klarenbeek  
 Postbus 202  
 1000 AE Amsterdam

#### Inspraakreactie

Concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad  
 Herengracht 542/556 en Keizersgracht 679/689

Geachte mevrouw Klarenbeek,

Stadsdeel Centrum	
d.d. nr:	20-05-11
Reg. nr.:	11-
Bek. ambt:	RLB
Kopen naam	
archiefcode:	-1-31-212
document nr.:	11-39131
ontv. bev.:	70
datum:	19 mei 2011
afzender:	

Deze inspraakreactie richt zich op de wijze waarop de bestemming is geregeld ter plaatse van de in voorbereiding zijnde bouwplanontwikkeling van een zogeheten Tophotel (De Heren & De Keizer) in het voormalige kantorencomplex van Fortis aan de Heren- en de Keizersgracht.

Nu er sprake is van een concreet op uitvoering gericht project dat de ondersteuning heeft van het bestuur van de stad, is het van groot belang dat het op de juiste manier planologisch wordt geregeld. Dat wil zeggen dat de hotelbestemming ter plaatse van het complex wordt toegestaan en niet, zoals nu in het concept ontwerp, slechts met een wijzigingsprocedure kan worden vergund.

Aan de zijde van de Keizersgracht is het wenselijk om naast de verruiming met de specifieke aanduiding hotel, in samenhang daarmee tevens long stay en hotelappartementen toe te staan.

Naast de bestemming die verruimd dient te worden met het toestaan van een hotel, bevat de plankkaart enkele onderdelen die in onze optiek een aanpassing behoeven. Daarbij gaat het om:

- Een vergroting van de hoogte van de bestaande uitbouw achter Herengracht 546 naar twee bouwlagen (maakt onderdeel uit van de besproken adviesaanvraag).
- De opbouw van de garage onder de keurtuin ter hoogte van de Herengracht 542/544 is nu wegbestemd ten opzichte van het vigerende plan en dient als T3 op de kaart aangegeven te worden.
- Aan de zijde van de Utrechtsestraat is de achter Herengracht 556 gedeeltelijk toegestane bebouwing nu wegbestemd/vervallen. Deze inperking achten wij onwenselijk.
- Bij de ordekaart is nu het pand Keizersgracht 689 als orde 2 (voor 1940) aangegeven. Dat is feitelijk onjuist. Het betreft bebouwing uit de jaren zestig.

Bij de regels zijn onder T3 geen dakterrassen meer toegestaan. Dat achten wij niet terecht voor zover het om de bestaande achteruitbouwen gaat.

De vrijstelling voor liften ed is nu gekoppeld aan "bouwen op de vlucht". Wat dat betekent is onhelder. Het is een terminologie voor het vroeger voorover bouwen van de voorgevel (zoals aan de grachten is gebeurd).

Wellicht dat bij de verdere bouwplanuitwerking op ondergeschikte delen nog enkele kleine afwijkingen naar voren komen. Dat zal ruim voor de fase van de zienswijzen blijken en we zullen daarover dan zo snel mogelijk over rapporteren.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,  
Namens DVM en De Heren & De Keizer Vastgoed BV



W. van Riezen



# GIJS HEUTINK ADVOCATEN

**Per aangetekende post**  
**Tevens per fax: (020) 552 4227**

Dagelijks Bestuur  
 van het Stadsdeel Centrum  
 Postbus 202  
 1000 AE AMSTERDAM

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120

eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 2011063

d.d.	20-05-2011
Reg.nr.	11-
Beh. amb./adv.	
RUB	
Kopie aan:	
verzoekcode	-1-731-212
document nr.	11-3913D
opdr. nr.	ja

Amsterdam, 19 mei 2011

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad  
 (Prinsengracht 502)

Geacht Dagelijks Bestuur,

- Namens cliënten, Keij en Stefels BV, gevestigd te Amsterdam en mevrouw A. de Groot, wonende te Amsterdam en eigenaar van het pand aan de Prinsengracht 502, dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad (hierna: "voorontwerp bestemmingsplan"). Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011 ter visie, zodat deze inspraakreactie als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de kennisgeving voeg ik hierbij (**bijlage 1**).

## Inhoud bestemmingsplan

### Toegekende bestemming

- Het perceel aan de Prinsengracht 502 heeft op grond van het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Gemengd 1". Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en de bouwaanduiding "Orde 1."
- Op grond van artikel 8 van de bestemmingsplanregels is de Prinsengracht 502 met name bestemd voor:
  - wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikel 8.2.17;
  - gebruik ten behoeve van short stay;
  - kantoren;
  - kantoren met baliefunctie;
  - voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 8.5.4 en 8.6.3;
  - galeries;

- kinderdagopvang. Daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.3;
- bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.1;
- inpandige fietsenstalling in de eerste bouwlaag;
- ondergrondse fietsenstallingen, 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 8.7.2;
- openbare nutsvoorzieningen;
- tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.5;
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

#### *Gebruik begane grond*

4. Voor zover cliënten hebben kunnen vaststellen, is detailhandel in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) langs de grachten en waterwegen niet is toegestaan. Hierop is in artikel 8.5.2 onder a van de planregels een uitzondering gemaakt: detailhandel in de eerste bouwlaag op de hoeken van grachten/waterwegen met straten is toegestaan. Cliënten gaan er daarom vanuit dat aan het pand Prinsengracht 502 detailhandel is toegestaan.
5. Voor zover detailhandel niet zou zijn toegestaan, zou dat betekenen dat het Stadsdeel voornemens is "detailhandel" weg te bestemmen. Uit vaste rechtspraak volgt evenwel dat uit een oogpunt van rechtszekerheid bestaand gebruik positief moet worden bestemd, indien niet aannemelijk is dat het gebruik gedurende de planperiode zal worden beëindigd.
6. Evident is dat het detailhandelsgebruik aan de Prinsengracht 502 niet gedurende de planperiode zal worden beëindigd. Het huidige gebruik als winkel vindt al sinds jaar en dag op deze locatie plaats en cliënten zijn niet voornemens dit gebruik binnen deze planperiode (of daarna) te staken.
7. Voor zover de gemeente zou menen dat de detailhandelsbestemming kan worden wegbestemd omdat de locatie momenteel niet *feitelijk* in gebruik is, is dit standpunt onjuist. Hoewel juist is dat het gebruik als antiekwinkel inmiddels is beëindigd en de locatie momenteel niet in gebruik is, is er geen reden om aan te nemen dat de exploitatie van detailhandel gedurende de planperiode op deze locatie zal worden gestaakt. Immers, detailhandel op deze locatie zal weer worden voortgezet zodra de locatie een geschikte huurder is gevonden. Daarvan lijkt inmiddels sprake te zijn. Momenteel zijn gesprekken gaande met een geïnteresseerde partij die op deze locatie een ijsalon (detailhandel) wenst te realiseren.



*Gebruik souterrain als fietsenstalling*

- 8. Cliënten wensen het souterrain van de Prinsengracht 502 te gebruiken als fietsenstalling, onder andere voor hotelgasten in de directe omgeving. Vooralnog gaan cliënten ervan uit dat het hier gaat om "in pandige fietsenstalling in de eerste bouwlaag" en niet om een "ondergrondse fietsenstalling" in de zin van 8 van de planregels.
- 9. Voor zover uw Dagelijks Bestuur dit standpunt niet zou innemen, verzoeken cliënten u de bestemming te verruimen, met dien verstande het souterrain van het pand aan de Prinsengracht 502 ten behoeve van een "fietsenstalling" kan worden aangewend.

**Conclusie**

- 10. Op grond van het voorgaande verzoek ik u deze inspraakreactie gegrond te verklaren en voormelde voorontwerp bestemmingen te verruimen, met dien verstande dat aan de inspraakreactie tegemoet wordt gekomen.
- 11. Alvorens uw Dagelijks Bestuur overgaat tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, wensen cliënten deze inspraakreactie nog graag mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

Eefje M. van Bommel

Bijlage

Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum



Home Bestuur, raad en organisatie:  
Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

## Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

31 maart 2011

### KENNISGEVING STADSDEEL CENTRUM

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum maakt volgens het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Zuidelijke binnenstad. Er is een concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad opgesteld en dit concept-ontwerp is vrijgegeven voor inspraak.

Het bestemmingsplangebied wordt in het noorden begrensd door het Singel en de Binnen Amstel, in het oosten door de Amstel, in het zuiden door de Singelgracht en in het westen door de Leidsegracht, Herengracht en Beuningssloot. Het gebied wordt in twee delen gesplitst door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. In verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heeft het bestuur van de centrale stad (gemeente Amsterdam) de bevoegdheid voor het onbebouwde deel tussen de voorgevels van de panden aan weerszijden van de Vijzelstraat een bestemmingsplan vast te stellen. Om die reden valt dit deel van het gebied buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd moeten worden. Om aan deze actualisatieplicht te voldoen is het bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt de plannen Rembrandtplein e.o., Leidse- en Weteringbuurt en Vijzelstraat-Amstel.

Het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden om uw mening te geven (in te spreken) over het nieuwe bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad, is in het kader van de inspraakprocedure. Het stadsdeel nodigt u daarom uit voor een inspraakbijeenkomst op:

- **woensdag 27 april 2011**
- **in gebouw De Bazel, Vijzelstraat 32**
- **vanaf 20.00 uur.**

Op deze avond kunt u tussen 20.00 en 21.00 uur binnenlopen om vragen te stellen over de inhoud van het bestemmingsplan en de procedure. Van 21.00 tot 22.00 uur heeft u de mogelijkheid om officieel in te spreken.

Vanaf 8 april 2011 ligt het concept van het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad ter inzage op:

- het Stadhuis, Amstel 1, Voorlichtingsloket (Burgerzaken). Bel voor openingstijden met telefoonnummer 14 020 of kijk onder 'contact' op <http://www.centrum.amsterdam.nl/> (<http://www.centrum.amsterdam.nl/>).
- het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad is digitaal beschikbaar via: <http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/> (<http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/>) of <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Amsterdam, 7 april 2011  
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum



# GIJS HEUTINK ADVOCATEN

**Per aangetekende post**

**Tevens per fax: (020) 552 4227**

Dagelijks Bestuur  
van het Stadsdeel Centrum  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120

fikriye@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110664

Stadsdeel Centrum
20-05-2011
11-
RuB
Kopie naar:
-1.731.212
11-3913D
Ja

Amsterdam, 19 mei 2011

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad  
(Halvemaansteeg 12 en Reguliersdwarsstraat 53)

Geacht Dagelijks Bestuur,

- Namens cliënt, de heer F. Theijsmeyer, wonende te Vinkeveen en eigenaar van de panden aan de Halvemaansteeg 12 en de Reguliersdwarsstraat 53, dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad (hierna: "voorontwerp bestemmingsplan"). Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011 ter visie, zodat deze inspraakreactie als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de kennisgeving voeg ik hierbij (**bijlage 1**).
- Hierna zal eerst worden ingegaan op de locatie Halvemaansteeg 12. Daarna zal afzonderlijk worden ingegaan op de locatie Reguliersdwarsstraat 53.

**I. Halvemaansteeg 12**

*Toegekende bestemming*

- Het perceel aan de Halvemaansteeg 12 heeft op grond van het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Gemengd 1.3". Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en de bouwaanduiding "Orde 1".
- Op grond van artikel 11.1 van de bestemmingsplanregels is de Halvemaansteeg 12 bestemd voor:
  - wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11.2.17 en 40;
  - gebruik ten behoeve van short stay, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
  - kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
  - kantoren met baliefunctie;

- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11.5.5, 11.6.3 en 40;
- galeries;
- detailhandel, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 11.5.2, 11.6.2 en 40;
- kinderopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 11.5.4 en 40;
- horeca 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.3;  
\*\*\*hier invoegen alle aanduidingen voor horeca enzovoorts, met verwijzing naar 11.5.3 en wijzigingsbevoegdheden;
- bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 11.5.1 en 40;
- inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- ondergrondse fietsenstallingen, 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 11.7.2;
- openbare nutsvoorzieningen;
- tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11.5.6;
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

*Verruiming gebruiksmogelijkheden gewenst*

5. Op grond van het bestemmingsplan is op de eerste bouwlaag van de Halvemaansteeg 12 horeca 3 toegestaan. Voorts mag indien de eerste bouwlaag legaal in gebruik is als horeca 3 of horeca 4 tevens de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) voor horeca 3 of horeca 4 worden gebruikt.
6. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan is het voor cliënt niet mogelijk het pand aan de Halvemaansteeg 12 te gebruiken voor alle horecavormen.
7. Cliënt wil graag het huidige gebruik voor horeca behouden en verzoekt in dat kader om een bestemmingsverruiming, in die zin dat het in ieder geval is toegestaan aan het pand Halvemaansteeg 12 horeca 1-4 te realiseren. Een dergelijke verruiming komt tegemoet aan de belangen van de eigenaar die – als zich geen geschikte huurder voor de toegelaten bestemmingsmogelijkheden aandient – het pand direct met een horecabestemming kan verhuren. Immers, het schrikt potentiële huurders af om niet toegestane horecavormen te realiseren door het doorlopen van een ontheffings- of wijzigingsprocedure of een omgevingsvergunning- of bestemmingsplanprocedure. Anders gezegd: het niet toestaan van alle horecavormen bemoeilijkt de doorverhuur van het pand.



## II. Reguliërsdwaarsstraat 53

### Bestemming

8. Het perceel Reguliërsdwaarsstraat 53 heeft de bestemming "Gemengd-1.1". Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en de bouwaanduiding "Orde 3".
9. Op grond van artikel 9 van het bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor:
- wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 9.2.17 en 40;
  - gebruik ten behoeve van short stay, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
  - kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
  - kantoren met baliefunctie;
  - voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 9.5.5 en 9.6.4;
  - galeries;
  - detailhandel, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 9.5.2, 9.6.2 en 40;
  - kinderdagopvang, daar waar deze functie aanwezig is ten tijde van de terinsielegging van het ontwerp van het plan, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 9.5.4 en 40;
  - horeca 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.3;  
\*\*\*hier invoegen alle aanduidingen voor horeca enzovoorts, met verwijzing naar wijzigingsbevoegdheden
  - bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 9.5.1 en 40;
  - 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 9.7.1;
  - inpandige fietsenstallingen in de eerste bouwlaag met inachtneming van het bepaalde van artikel 40;
  - ondergrondse fietsenstallingen, 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 40;
  - openbare nutsvoorzieningen;
  - tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9.5.6;
  - voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.
10. Op grond van artikel 1.33 wordt onder horeca 1 verstaan:
- "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*

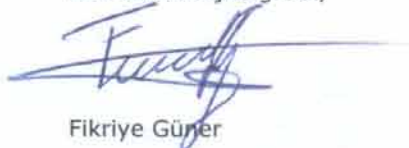
*consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven wordt in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants;"*

11. Graag wil cliënt het huidige gebruik voor horeca behouden en wenst de horecabestemming voor de Reguliersdwarsstraat 53 verruimd te zien, in die zin dat horeca 1, 2, 3 en 4 rechtstreeks op deze locatie is toegestaan. Een dergelijke verruiming komt tegemoet aan de belangen van de eigenaar die – als er zich geen geschikte huurder aandient – het pand direct met een horecabestemming kan verhuren.
12. Cliënt wil dan ook de eerste bouwlaag en de eventueel daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (souterrain, kelder) aanwenden ten behoeve van horeca 1-4.
13. Tot slot merk ik op dat in artikel 9.6.3 van de planregels wordt verwezen naar artikel 9.5.3 onder c van de planregels. Dit laatste artikel ontbreekt echter in het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

14. Op grond van het voorgaande verzoek ik u deze inspraakreactie gegrond te verklaren in die zin dat het wordt toegestaan de panden gelegen aan de Halvemaansteeg 12 en de Reguliersdwarsstraat 53 te gebruiken voor horeca 1-4.
15. Alvorens uw Dagelijks Bestuur overgaat tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, wenst cliënt deze inspraakreactie nog graag mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Fikriye Güner

Bijlage



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum



Home Bestuur, raad en organisatie:  
Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

## Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

31 maart 2011

### KENNISGEVING STADSDEEL CENTRUM

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum maakt volgens het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Zuidelijke binnenstad. Er is een concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad opgesteld en dit concept-ontwerp is vrijgegeven voor inspraak.

Het bestemmingsplangebied wordt in het noorden begrensd door het Singel en de Binnen Amstel, in het oosten door de Amstel, in het zuiden door de Singelgracht en in het westen door de Leidsegracht, Herengracht en Beuningsloot. Het gebied wordt in twee delen gesplitst door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. In verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heeft het bestuur van de centrale stad (gemeente Amsterdam) de bevoegdheid voor het onbebouwde deel tussen de voorgevels van de panden aan weerszijden van de Vijzelstraat een bestemmingsplan vast te stellen. Om die reden valt dit deel van het gebied buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd moeten worden. Om aan deze actualisatieplicht te voldoen is het bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt de plannen Rembrandtplein e.o., Leidse- en Weteringbuurt en Vijzelstraat-Amstel.

Het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden om uw mening te geven (in te spreken) over het nieuwe bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad, is in het kader van de inspraakprocedure. Het stadsdeel nodigt u daarom uit voor een inspraakbijeenkomst op:

- **woensdag 27 april 2011**
- **in gebouw De Bazel, Vijzelstraat 32**
- **vanaf 20.00 uur.**

Op deze avond kunt u tussen 20.00 en 21.00 uur binnenlopen om vragen te stellen over de inhoud van het bestemmingsplan en de procedure. Van 21.00 tot 22.00 uur heeft u de mogelijkheid om officieel in te spreken.

Vanaf 8 april 2011 ligt het concept van het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad ter inzage op:

- het Stadhuis, Amstel 1, Voorlichtingsloket (Burgerzaken). Bel voor openingstijden met telefoonnummer 14 020 of kijk onder 'contact' op <http://www.centrum.amsterdam.nl/> (<http://www.centrum.amsterdam.nl/>).
- het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad is digitaal beschikbaar via: <http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/> (<http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/>) of <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Amsterdam, 7 april 2011  
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum

Het betreft een inspraakreactie op het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

**Van:** Dorothy Beynes [mailto:1017kb84@planet.nl]

**Verzonden:** zaterdag 21 mei 2011 12:21

**Aan:** Klarenbeek, Irene

**Onderwerp:** verslag inspraak

Ontving het verslag van de inspraakbijeenkomst op 27 April, waarvoor dank.  
Het verbaasde mij dat er maar zo weinig mensen waren gekomen die kennelijk zich om hun buurt bekommeren!

Als belangrijk punt wil ik nog eens noemen het beschermen van tuinen en keurtuinen.  
Als ik alleen al in mijn buurtje kijk (Prinsengracht 849) zie ik aan één kant een illegaal gebouwde aanbouw, die na melding, enige jaren geleden, toch gewoon kon blijven staan.  
Verder zijn er op mijn rijtje, zo'n 60 jaar geleden waarschijnlijk, grote bedrijfshallen aangebouwd. Ik zelf heb dit gesloopt om zodoende een mooie tuin aan te leggen.  
Het zou toch een goede zaak zijn om te eisen dat bij een nieuwe eigenaar deze lelijke aanbouwen verwijderd moeten worden. Zie bv huis Prinsengracht 841, dat nu te koop staat of misschien al verkocht is.  
Het is toch van het grootste belang dat er zoveel mogelijk de oude rooilijn wordt gehandhaaft en er meer groen komt in de binnenstad. Het weer terugbrengen van een tuinhuis, mits historisch verantwoord gebouwd zou, met goede begeleiding, wel soms kunnen worden toegestaan

Ook mis ik de verplichting om de fundaties in orde te maken. Bovengenoemd huis is al zeer vele jaren verzakt en sleept zijn burens in haar val mee. Waarom zijn die nooit aangeschreven zodat deze huizen gered worden?

Ik wens u een prettige vakantie

Dorothy Beynes-Heijmeijer van Heemstede

Stichting Heijmeijer van Heemstede  
Prinsengracht 849  
1017 KB Amsterdam  
Tel:4276330

Stadsdeel Centrum
d.d. in: 21/5/11
Reg.nr.:
Beh. ambt/ald:
RUB
Kopie aan:
archiefcode: -1.731.212
dossier nr.: 11-39133
ontv. bev.: HA
afgeh.:



# GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Stadsdeel Centrum	d.d. nr. 19/05/2011	10.
Besluit:		
Beh. afdeling:	RUB	
Kopie aan:	DB A. Eurelings	
archiefcode:	-1.731.212	
Dossier nr.:	11-3913d	
ontv. bev.:	ja	
afgele.:		

**Per aangetekende post**  
**Tevens per fax: (020) 552 4227**

Dagelijks Bestuur  
van het Stadsdeel Centrum  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

Doorkiesnummer: 020 - 30 50 120  
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110615

Amsterdam, 18 mei 2011

Betreft: Inspraakreactie bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad (Amstel 16)

Geacht Dagelijks Bestuur,

1. Namens cliënte, Stichting Heerewegen, eigenaar van het pand aan Amstel 16 en gevestigd te Vinkeveen, dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad (hierna: "voorontwerp bestemmingsplan"). Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011 ter visie, zodat deze inspraakreactie als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de kennisgeving voeg ik hierbij (**bijlage 1**).

## **I. Inleiding**

2. Cliënte heeft op basis van het voorontwerp bestemmingsplan vastgesteld dat het gebruik als hotel respectievelijk hotelappartementen op de locatie Amstel 16 niet (rechtstreeks) is toegestaan. Deze wijze van bestemmen acht cliënte niet aanvaardbaar, nu het positief bestemmen van deze gebruiksmogelijkheden aan de orde is. Immers:
  - het pand is reeds sinds 1999 als hotel in gebruik; en
  - namens het stadsdeel is zowel mondeling als schriftelijk de bereidheid uitgesproken dit hotelgebruik via een planologische procedure te conserveren / legaliseren.
3. Hierna zal in paragraaf II worden ingegaan op de inhoud van het voorontwerp bestemmingsplan. Daarna komen in paragraaf III de feiten en omstandigheden met betrekking tot het huidige hotelgebruik aan de orde. Tot slot zal in paragraaf IV worden afgerond met een conclusie.

## II. Inhoud bestemmingsplan

4. Het perceel Amstel 16 heeft op grond van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad de bestemming "Gemengd-1". Op grond van artikel 8.1 zijn de voor "Gemengd-1" aangewezen gronden bestemd voor (onder andere):
- wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.2.17;
  - gebruik ten behoeve van short stay;
  - kantoren;
  - kantoren met baliefunctie;
  - voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderopvang en met uitzondering van automatenhallen met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 8.5.4 en 8.6.3;
  - galeries;
  - detailhandel, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, een voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichting en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 8.5.2 en 8.6.2;
  - bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.1;
  - in pandige fietsenstalling in de eerste bouwlaag;
  - openbare nutsvoorzieningen;
  - tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.5.5;
  - voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.
5. Uit artikel 8.1 juncto van de planregels maakt cliënte op dat een hotel, dan wel hotelappartementen aan Amstel 16 niet is toegestaan. Wel is het Dagelijks Bestuur op grond van artikel 8.7.4 van de planregels bevoegd de bestemming "Gemengd-1" te wijzigen ten behoeve van de nieuwvestiging dan wel de uitbreiding van horeca 5 ("hotels"). Deze uitbreiding en nieuwvestiging is mogelijk indien en voor zover:
- a. de functiemenging in de omgeving en/of binnen het pand wordt bevorderd;
  - b. het initiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie en/of de omgeving;
  - c. uitbreiding of vestiging van de hotelfunctie geen overmatige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben;
  - d. de parcellering wordt hersteld;
  - e. de gevelindeling geen afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing;
  - f. het aantal woningen dan wel het totale woonoppervlak dat verloren gaat, in redelijke verhouding staat tot het aantal te realiseren hotelkamers dan wel het te realiseren vloeroppervlak.



### III. Feiten en omstandigheden

6. Op 6 december 2010 heeft het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Centrum een reguliere bouwvergunning geweigerd voor het veranderen, vergroten en vernieuwen van de fundering van het gebouw Amstel 16 met behoud van de bestemming hotelappartementen. De weigering was tweeledig. In de eerste plaats overwoog het Dagelijks Bestuur dat het bouwplan niet voldeed aan redelijke eisen van welstand en in de tweede plaats oordeelde het Dagelijks Bestuur dat het plan in strijd was met het bestemmingsplan "Rembrandtplein e.o.". Tegen dit besluit heeft cliënte een bezwaarschrift ingediend. Een kopie van dit bestreden besluit en van het aanvullende bezwaarschrift voeg ik hierbij (**bijlage 2 en bijlage 3**).
7. In het kader van deze bezwaarprocedure heeft op 5 april 2011 een hoorzitting bij de bezwaarcommissie plaatsgevonden. Een kopie van de pleitnota van cliënte voeg ik hier eveneens bij (**bijlage 4**).

#### *Minnelijke oplossing*

8. Zowel vóór als tijdens de hoorzitting zijn door het Stadsdeel (o.a. door de heer D. Jense en mevrouw K. Imaalitane) de mogelijkheden onderzocht of het gebruik als hotel op deze locatie kon worden vergund. Tijdens de hoorzitting heeft het Dagelijks Bestuur hierover een positief standpunt ingenomen en is uitgesproken dat een hotel respectievelijk hotelappartementen een planologisch aanvaardbaar en wenselijk gebruik voor deze locatie betreft. Ook is bevestigd dat een aanvraag kan worden beschouwd als passend binnen het hotelquotum op grond van het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011.
9. Besproken is dat door cliënte zou worden onderzocht op welke wijze aan de welstandsbezwaren van het Stadsdeel tegemoet zou kunnen worden gekomen.
10. Op 13 april 2011 heeft cliënte in dat kader een aangepast (concept) bouwplan - waarmee aan de welstandsbezwaren tegemoet is gekomen - aan het stadsdeel voorgelegd. Ook heeft de Stichting op 6 april 2011 een aanvraag voor een woningonttrekkingsvergunning bij het Dagelijks Bestuur ingediend. Naar verwachting kunnen beide vergunningen zonder problemen worden verleend.<sup>1</sup>
11. Ten overvloede merkt cliënte in dat kader op dat het bouwplan van cliënte voldoet aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn gekoppeld op grond van artikel 8.7.4:

---

<sup>1</sup> Of deze vergunningen daadwerkelijk worden verleend is voor de bestemmingsplanprocedure niet relevant. Immers, door het Dagelijks Bestuur is onderkend en tijdens de hoorzitting bevestigd dat het gebruik als hotel respectievelijk hotelappartementen op deze locatie een planologisch aanvaardbaar en wenselijk gebruik betreft.

*Bevordering functiemenging*

De functiemenging om de omgeving wordt door het hotel bevorderd. Rondom Amstel 16 is sprake van horeca, winkels en woning zonder dat hotels ter plaatse dominant aanwezig zijn. De onderhavige hotelfunctie dreigt daarom bij aan de (externe) functiemenging;

*Kwaliteitsimpuls*

Het hotelinitiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie en omgeving. Door de bouwaanvraag wordt niet alleen de bouwkundige staat van het pand verbeterd, ook wordt de oorspronkelijke structuur van het pand hersteld en beter zichtbaar gemaakt.

*Geen overmatige verkeersaantrekkende werking*

In het onderhavige geval gaat het om een sinds 1999 bestaande hotelfunctie. De bouwaanvraag is ingediend voor slechts 4 kamers. Aangezien in de praktijk is gebleken dat de gasten van het hotel niet met de auto komen, is geen sprake van verkeersaantrekkende werking. Voor zover gasten al met de auto zouden willen komen, is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de parkeergarage aan het Waterlooplein.

*Parcellering en architectonische kwaliteit*

De gevelindeling aan het pand doet geen afbreuk aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing. De bebouwing past binnen de parcellering van de omliggende bebouwing.

*Bescherming woonfunctie*

Met deze regel wenst het Stadsdeel te bewerkstelligen dat het aantal woningen en het totale woonoppervlak dat verloren gaat in redelijke verhouding staat tot het aantal te realiseren hotelkamers, respectievelijk het te realiseren hoteloppervlak. Ook daarvan is sprake.

12. Niettemin merkt cliënte op dat deze laatste toetsingsgrond "Bescherming woonfunctie" niet in een bestemmingsplan kan worden opgenomen, omdat deze bepaling niet als "ruimtelijk relevant" kan worden aangemerkt. Deze regel betreft immers de woonfunctie te beschermen, hetgeen een voorwaarde is die enkel en alleen de belangen van de huisvestingswet beoogd te beschermen. Om die reden is deze toetsingscriteria ook opgenomen bij de verlening van de ontrekkingsvergunning.



**IV. Conclusie**

13. Op grond van het voorgaande concludeert cliënte dat:

- het perceel Amstel 16 reeds sinds 1999 als hotel wordt geëxploiteerd;
- cliënte niet voornemens is dit gebruik te staken;
- het Dagelijks Bestuur tijdens de hoorzitting van 5 april 2011 reeds te kennen heeft gegeven dat het gebruik als hotel respectievelijk hotelappartementen op deze locatie een planologisch aanvaardbaar en wenselijk gebruik betreft;
- het Dagelijks Bestuur bereid is een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan Rembrandtplein e.o. te verlenen indien het bouwplan van cliënte voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- cliënte bereid is haar bouwplan aan te passen aan de redelijke eisen van welstand.

14. Gezien het voorgaande verzoekt cliënte uw Dagelijks Bestuur deze inspraakreactie gegrond te verklaren en voor het perceel Amstel 16 een hotelbestemming op te nemen.

Met vriendelijke groet,



Eetje M. van Bommel

Bijlagen

Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum



Home Bestuur, raad en organisatie  
Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

## Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

31 maart 2011

### KENNISGEVING STADSDEEL CENTRUM

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum maakt volgens het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Zuidelijke binnenstad. Er is een concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad opgesteld en dit concept-ontwerp is vrijgegeven voor inspraak.

Het bestemmingsplangebied wordt in het noorden begrensd door het Singel en de Binnen Amstel, in het oosten door de Amstel, in het zuiden door de Singelgracht en in het westen door de Leidsegracht, Herengracht en Beuningsloot. Het gebied wordt in twee delen gesplitst door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. In verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heeft het bestuur van de centrale stad (gemeente Amsterdam) de bevoegdheid voor het onbebouwde deel tussen de voorgevels van de panden aan weerszijden van de Vijzelstraat een bestemmingsplan vast te stellen. Om die reden valt dit deel van het gebied buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd moeten worden. Om aan deze actualisatieplicht te voldoen is het bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt de plannen Rembrandtplein e.o., Leidse- en Weteringbuurt en Vijzelstraat-Amstel.

Het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden om uw mening te geven (in te spreken) over het nieuwe bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad, is in het kader van de inspraakprocedure. Het stadsdeel nodigt u daarom uit voor een inspraakbijeenkomst op:

- **woensdag 27 april 2011**
- **in gebouw De Bazel, Vijzelstraat 32**
- **vanaf 20.00 uur.**

Op deze avond kunt u tussen 20.00 en 21.00 uur binnenlopen om vragen te stellen over de inhoud van het bestemmingsplan en de procedure. Van 21.00 tot 22.00 uur heeft u de mogelijkheid om officieel in te spreken.

Vanaf 8 april 2011 ligt het concept van het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad ter inzage op:

- het Stadhuis, Amstel 1, Voorlichtingsloket (Burgerzaken). Bel voor openingstijden met telefoonnummer 14 020 of kijk onder 'contact' op <http://www.centrum.amsterdam.nl/> (<http://www.centrum.amsterdam.nl/>).
- het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad is digitaal beschikbaar via: <http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/> (<http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/>) of <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Amsterdam, 7 april 2011  
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum

Bezoekadres  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Fax 020 552 4433  
www.centrum.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Centrum**

Sector Bouwen en Wonen  
Hoofdafdeling Vergunning en Handhaving  
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Vinkenvastgoed B.V.  
O. Hollander  
Herenweg 142  
3645 DT VINKEVEEN

Datum - F DEC 2010  
Ons kenmerk BWT 81-10-0342  
Adres Amstel 16  
Behandeld door ing. C. Voorthuijsen  
Doorkiesnummer 020 552 4398  
E-mail stadsdeel@centrum.amsterdam.nl  
Onderwerp Weigering aanvraag bouwvergunning

**Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum;**

gezien uw aanvraag, ingekomen 5 juli 2010, om een reguliere bouwvergunning voor het veranderen, vergroten en vernieuwen van de fundering van het gebouw Amstel 16 met bhv bestemming daarvan tot Hotelappartementen, e.e.a. volgens de bij de aanvraag overgelegde 2 tekeningen en detailboekje, gemerkt 01, 02 en 03;

overwegende,

- dat de aanvraag om bouwvergunning een bouwwerk betreft, dat is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet 1988;
- dat, met betrekking tot de welstand, het advies is ingewonnen van de commissie bedoeld in artikel 48 van de Woningwet;
- dat deze commissie heeft verklaard dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand, hetgeen de commissie als volgt motiveert:

*Bezwaar. Als beleidskader geldt hier De Schoonheid van Amsterdam Digitaal, Welstandsnota voor stadsdeel Centrum en de bijbehorende waarderingskaart beschermd stadsgezicht Amsterdam. Deze kaart geeft aan dat het een orde 3 pand is. Orde 3 zijn bouwwerken van voor 1940 van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren behoren tot deze categorie. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.*



*Het voorstel betreft een nieuwe dakopbouw met aan de voorzijde een schuin glazen dakvlak met dakkapel. Aan de achterzijde verspringt de gevel en op het terugliggende deel komt een terras.*

*De commissie constateert dat de nieuwe dakopbouw niet aansluit bij de karakteristiek van de onderliggende gevel. De voorgevel wordt duidelijk beëindigd door de forse kroonlijst, waardoor het pand in wezen af is. Hierdoor is de voorgestelde extra bouwlaag een oneigenlijke toevoeging. De kapvorm is voor dit type pand wezensvreemd. Vanwege de zeer lange zichtlijnen, vanaf de overkant van de Amstel, zal de extra laag duidelijk zichtbaar zijn en derhalve dient de opbouw een passende en vanzelfsprekende toevoeging te zijn. In het huidige voorstel is hiervan geen sprake. Ook een geheel glazen voordakvlak is wezensvreemd en niet acceptabel en voldoet niet aan de criteria. Het is niet toegestaan grote delen van het dakvlak in glas uit te voeren. Aan de achterzijde is de opbouw te prominent in het gevelbeeld. De zolderverdieping is van oorsprong een ondergeschikte verdieping en dit karakter dient ook met de nieuwe toevoeging behouden te blijven. De voorgestelde oplossing is niet passend. De commissie merkt op dat vanwege de locatie het ophogen van dit pand een zeer lastige opgave is. Met het maken van een extra bouwlaag dient de typologie van dit pand en de karakteristieken behouden te blijven.;*

- dat het dagelijks bestuur dit oordeel heeft overgenomen;
- dat het bouwplan derhalve in strijd is met het bepaalde in artikel 12, lid 1 van de Woningwet;
- dat het bouwplan ligt in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan Rembrandtplein e.o., waarbij het terrein is aangewezen voor Gemengde Doeleinden;
- dat het bouwplan in strijd is met art. 3, lid 1, onder g en art 3, lid 3, onder m van de voorschriften die deel uitmaken van het bestemmingsplan;
- dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor dit bouwplan ontheffing van artikel 3, lid 3, onder m te verlenen krachtens artikel 3, lid 4, onder h van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
- dat het bestemmingsplan niet de mogelijkheid biedt voor dit bouwplan ontheffing van artikel 3, lid 1, onder g te verlenen;
- dat, nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, ingevolge het bepaalde in artikel 46, lid 3 van de Woningwet de aanvraag mede moet worden aangemerkt als een verzoek om ontheffing van het geldende bestemmingsplan;
- dat het bouwplan niet voldoet aan het hotelbeleid;
- dat het bouwplan niet aanpasbaar is om hieraan te kunnen voldoen;
- dat een dakterras alleen bij woonbestemmingen is toegestaan;
- dat het dagelijks bestuur, mede gezien het advies van de welstandscommissie, geen gronden aanwezig acht ontheffing te verlenen van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan;
- dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens naar het oordeel van het dagelijks bestuur niet aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het Bouwbesluit;
- dat, gelet op het bepaalde in artikel 44 van de Woningwet, uw verzoek moet worden geweigerd;

besluit:

- I geen ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan;
- II de gevraagde vergunning te weigeren.

Met vriendelijke groeten,  
namens het dagelijks bestuur,

J.D. Rienstra  
hoofd Vergunningen Bouw

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u (op grond van de Algemene wet bestuursrecht) binnen zes weken na de datum van deze brief een bezwaarschrift indienen. Bezwaarschriften moeten zijn ondertekend en minstens bevatten: uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt, de gronden van uw bezwaar en het kenmerk nummer van dit besluit. Gewenst is een kopie van dit besluit mee te zenden.

U stuurt uw bezwaarschrift naar:  
Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Centrum  
Sector Middelen  
Afdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Het indienen van een bezwaarschrift betekent niet dat het in werking treden van het besluit uitgesteld wordt. In spoedeisende gevallen kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen, als u een bezwaarschrift naar het dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum heeft gestuurd.

# GIJS HEUTINK ADVOCATEN

## AANGETEKENED

Dagelijks Bestuur  
van het Stadsdeel Centrum  
Sector Middelen  
Afdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken  
Postbus 202  
1000 AE AMSTERDAM

**Tevens per telefax: 020 552 40 22**

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120  
eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110615

Amsterdam, 28 februari 2011

Betreft: Aanvullend bezwaarschrift tegen weigering bouwvergunning Amstel 16  
Uw kenmerk: BWT 81-10-0342

Geacht Dagelijks Bestuur,

Namens cliënten, Vinken Vastgoed B.V. en Stichting Heereweegen, beide gevestigd te Vinkeveen, heb ik op 13 januari 2011 een inleidend bezwaarschrift ingediend als bedoeld in artikel 8:1 juncto 7:1 Awb tegen uw besluit van 6 december 2010. Dit besluit betreft de weigering tot verlening van een reguliere bouwvergunning voor het gebouw aan Amstel 16. Een kopie van het bestreden besluit, alsmede van het daartegen ingediende inleidend bezwaarschrift voeg ik hierbij (**bijlage 1 en bijlage 2**).

Cliënten kunnen zich met het bestreden besluit niet verenigen. Als gronden van dit bezwaarschrift voeren zij in dat kader het volgende aan.

## I. Inleiding

1. Stichting Heereweegen B.V. is eigenaar van het hotelpand aan de Amstel 16. Het pand telt vier bouwlagen en een opbouw. De eerste tot en met de derde verdieping (incl. opbouw) zijn sinds 1999 als hotelappartement in gebruik.
2. Op 17 november 2005 is het pand door notaris mr. B. Groen gesplitst in drie appartementsrechten, te weten de begane grond, de eerste en de tweede verdieping en derde verdieping. Voor deze splitsing was geen splitsingsvergunning benodigd, omdat alle appartementsrechten bij de gemeente als bedrijfsruimte waren geregistreerd. Omdat de tweede en derde verdieping één appartementsrecht vormden, was destijds in overleg met het Stadsdeel geen ontrekkingsvergunning aangevraagd.



## II. Weigering bouwvergunning

3. Bij besluit van 6 december 2010 heeft het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Centrum een reguliere bouwaanvraag geweigerd voor het veranderen, vergroten en vernieuwen van de fundering van het gebouw Amstel 16 met behoud van de bestemming van hotelappartementen.
4. De weigering van de bouwvergunning lijkt tweeledig. In de eerste plaats overweegt het Dagelijks Bestuur dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Meer in het bijzonder overweegt het Dagelijks Bestuur dat de nieuwe dakopbouw – met aan de voorzijde een schuin glazen dakvlak met dakkapel – niet aansluit bij de karakteristiek van de onderliggende gevel en voor het type pand als wezensvreemd moet worden beschouwd. In de tweede plaats oordeelt het Dagelijks Bestuur dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan "Rembrandtplein e.o", waarin Amstel 16 is aangewezen voor "Gemengde Doeleinden". Volgens het bestreden besluit is het bouwplan in strijd met artikel 3 lid 1 onder g en artikel 3 lid 3 onder m van de planvoorschriften.
5. Hoewel het Dagelijks Bestuur de mogelijkheid heeft tot het verlenen van een ontheffing van het bestemmingsplan (projectbesluit), wordt in het bestreden besluit gesteld dat het bouwplan niet voldoet aan het hotelbeleid en het bouwplan niet aanpasbaar is om hieraan te kunnen voldoen.

## III. Gronden van beroep

### *Onzorgvuldige voorbereiding besluit*

6. Begin oktober 2005 is er voor de Amstel 16 een splitsingsaanvraag bij het Dagelijks Bestuur ingediend. Op 27 oktober 2005 ontvingen cliënten daarop een schriftelijke zienswijze van mevrouw ing. M.G. Bosma van het stadsdeel (**bijlage 3**). In deze zienswijze is onder meer het volgende aangegeven:

*"Met uw voorstel om het gebouw te splitsen in drie appartementsrechten, te weten:*

- 1. bedrijfsruimte op de begane grond;*
- 2. de bedrijfsruimte op de eerste verdieping (hotelappartement);*
- 3. Bedrijfsruimte op de tweede verdieping (hotelappartement) met de derde verdieping en kap (als woning geregistreerd),*

*kan ingestemd worden. Bovenbedoeld gebouw met voorgestelde splitsing valt daardoor niet in die categorie waarvoor krachtens artikel 33 van de Huisvestingwet voor het splitsen in appartementsrechten een splitsingsvergunning is vereist. In tegenstelling tot de registratie, is het feitelijk gebruik van de eerste tot en met kapverdieping bedrijfsmatig (hotelappartementen), hetgeen is aangetoond met langlopende huurcontracten voor bedrijfsruimte en door de buitendienstinspecteur is geconstateerd. Aangezien de derde verdieping en kap in gemeentelijke registraties staat geregistreerd als woonruimte en het feitelijk gebruik bedrijfsmatig is en gezien de huurcontracten blijft, zal een verzoek tot onttrekking van de woning ingediend moeten worden. Tevens zal een*

*bouwvergunning gevraagd moeten worden voor de omzetting van de derde verdieping en de kap van het gebouw tot hotelappartementen. Indien woningonttrekking niet op bezwaren stuit en een bouwvergunning is verleend voor de omzetting van de derde verdieping en kap tot hotelappartementen, is achteraf sprake van een geheel bedrijfsmatige splitsing”.*

7. Uit het voorgaande volgt niet alleen dat de gemeente al geruime tijd van het gebruik als hotelappartementen op de hoogte was, maar bovendien dat de gemeente willens en wetens met dit feitelijke gebruik heeft ingestemd. Uit de gesprekken die cliënten op 21 januari 2010 en op 1 maart 2010 met het stadsdeel hebben gevoerd (de heer D. Jensen en mw. G. Bakker), is daarbij namens het Dagelijks Bestuur excuses aangeboden voor het feit dat de gemeente debet is geweest aan de verwarring die is ontstaan over de toegelaten bestemmingen voor Amstel 16. In het laatste gesprek is met het stadsdeel besproken dat er een bouwvergunning zou worden ingediend voor de beoogde aanpassingen aan het pand, welke bouwaanvraag cliënten op 5 juli 2010 hebben ingediend. In het licht van voormelde correspondentie en hetgeen met de gemeente is besproken, hebben cliënten deze aanvraag ingediend met de gerechtvaardigde verwachting dat het Dagelijks Bestuur conform de eerdere instemming bereid zou zijn haar goedkeuring aan het gebruik te verlenen. Tot grote verbazing van cliënten is het Dagelijks Bestuur daartoe niet overgegaan, hetgeen – gezien de feiten en omstandigheden – in strijd met een zorgvuldige besluitvorming, alsmede in strijd met het vertrouwensbeginsel moet worden geacht.

*Strijd motiveringsbeginsel*

8. Ten onrechte heeft het Dagelijks Bestuur niet gemotiveerd waarom zij niet bereid is geweest een ontheffing voor het bouwplan te verlenen. Hoewel in het bestreden besluit wordt aangegeven dat het bouwplan niet zou voldoen aan het hotelbeleid, is dit oordeel op geen enkele wijze toegelicht of nader onderbouwd. Alleen al gelet op dit motiveringsgebrek kan het bestreden besluit niet in stand blijven.

*Geen strijd met het hotelbeleid*

9. Voor zover het Dagelijks Bestuur van mening is dat de bouwaanvraag in strijd is met het hotelbeleid, merken cliënten in de eerste plaats op dat het hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 niet op het onderhavige geval van toepassing is. Aangezien het hotel al sinds 1999 met medeweten en instemming van het Dagelijks Bestuur wordt geëxploiteerd, maakt het deel uit van de reeds vóór 1 juli 2007 bestaande hotelvoorraad. Anders gezegd, er is geen sprake van “planvorming” (waarvan de uitvoering tussen 1 juli 2007 en eind 2010 wordt uitgevoerd) of “nog uit te voeren plannen” (plannen voor hotelvestiging of –uitbreiding die pas na 2010 gerealiseerd zullen worden) in de zin van het beleid. Dat betekent onder meer dat het gebruik als hotel aan de Amstel 16 – met name op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – niet aan het hotelquotum kan worden getoetst.



10. Desondanks merken cliënten op dat het bouwplan aan de beleidsregels voor voorgenomen ontwikkelingen en uitbreidingen van hotels voldoet. Toetsing aan de beleidsregels / ruimtelijke criteria van het hotelbeleid levert het volgende resultaat op:

***Bevordering functiemenging***

De functiemenging in de omgeving wordt door het hotel bevorderd. Rondom de Amstel 16 is sprake van horeca, winkels en wonen zonder dat hotels ter plaatse dominant aanwezig zijn. De onderhavige hotelfunctie draagt daarom bij aan de (externe) functiemenging;

***Kwaliteitsimpuls***

Het hotelinitiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie en de omgeving. Door de bouwaanvraag wordt niet alleen de bouwkundige staat van het pand verbeterd, ook wordt de oorspronkelijke structuur van het pand hersteld en beter zichtbaar gemaakt.

***Geen overmatige verkeersaantrekkende werking***

In het onderhavige geval gaat het om een sinds 1999 bestaande hotelfunctie. De bouwaanvraag is ingediend voor slechts 4 kamers. Aangezien in de praktijk is gebleken dat de gasten van het hotel niet met de auto komen, is geen sprake van verkeersaantrekkende werking. Voor zover gasten al met de auto zouden willen komen, is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de parkeergarage aan het Waterlooplein.

***Parcellering en architectonische kwaliteit***

De gevelindeling van het pand doet geen afbreuk aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing; de bebouwing past binnen de parcellering van omliggende bebouwing.

***Bescherming woonfunctie***

Met deze beleidsregel wenst het Stadsdeel te bewerkstelligen dat het aantal woningen en het totale woonoppervlak dat verloren gaat, in redelijke verhouding staat tot het aantal te realiseren hotelkamers respectievelijk het te realiseren hoteloppervlak. Hoewel aan dit uitgangspunt wordt voldaan, is van belang dat deze afzonderlijke beleidsregel juridisch niet houdbaar is. Nog afgezien van het feit dat niet duidelijk wat onder "redelijke verhouding" moet worden verstaan, is deze voorwaarde vanuit planologische optiek niet relevant. De criteria voor woningonttrekking zijn bovendien reeds in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening opgenomen, reden waarom dit vereiste niet als "extra" toetsingscriterium aan hotelbeleid ten grondslag kan worden gelegd.



*Redelijk eisen van welstand*

11. Voor zover het Dagelijks Bestuur al van mening zou zijn dat de bouw dan in strijd is met redelijke eis van welstand, geldt het volgende. Vooropgesteld moet worden dat het Dagelijks Bestuur als regel hoort te beslissen op een aanvraag om bouwvergunning zoals deze is ingediend. Daaraan doet evenwel niet af dat het bevoegd gezag onder omstandigheden gehouden is de aanvrager vooraf in de gelegenheid te stellen het bouwplan aan te passen. Daarvoor kan aanleiding bestaan indien door de aanpassing kan worden bewerkstelligd dat een zich voordoende weigeringsgrond wordt weggenomen. Daarvan is in het onderhavige geval sprake. Cliënte kan met wijzingen van ondergeschikte aard de aanvraag zodanig aanpassen dat met de bouwaanvraag aan de bezwaren van het Dagelijks Bestuur tegemoet wordt gekomen. Een en ander is reeds inhoudelijk met het Stadsdeel besproken. Ten onrechte heeft het Dagelijks Bestuur deze gelegenheid niet op voorhand geboden.

*Schade, leegstand en verpaupering*

12. Vooropgesteld moet worden dat cliënten een groot belang hebben bij het spoedig kunnen realiseren van de bouwplannen. Door het weigeringsbesluit zijn de rentekosten inmiddels aanzienlijk opgelopen en is het pand al die tijd onverhuurd gebleven. De gederfde huurinkomsten en oplopende rentekosten drukken inmiddels onevenredig zwaar op de balans en een spoedige verlening van de bouwvergunning is noodzakelijk om de oplopende schade een halt te kunnen toeroepen.
13. Inmiddels staat het pand aan de Amstel 16 alweer ruim 1,5 jaar leeg, waarvan bijna 6 maanden door het Dagelijks bestuur zijn besteed aan de procedure voor het weigeringsbesluit. Een spoedige en voortvarende aanpak van de beoogde verbouwing is niet alleen noodzakelijk met het oog op de schade van cliënten, maar tevens om verloedering en verval van deze unieke locatie aan de Amstel te voorkomen. Dit klemmt te meer, nu sprake is van een representatieve locatie, die als een belangrijke doorgangsroute van en naar de binnenstad geldt. Daarnaast is het kraakrisico ter plaatse onaanvaardbaar hoog. Cliënten gaan ervan uit dat het Dagelijks Bestuur - mede met het oog op deze aanzienlijke belangen - alsnog met de verlening van de bouwvergunning zullen instemmen.

**IV. Conclusie**

14. Op grond van het bovenstaande concluderen cliënten dat:
- de bouwaanvraag in strijd is met het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb);
  - sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb);
  - de bouwaanvraag is beoordeeld op willekeurige, niet transparante criteria;

- het Dagelijks Bestuur cliënten ten onrechte niet in de gelegenheid heeft gesteld de bouwaanvraag aan te passen met het oog op de voor de gemeente van belang zijnde welstandseisen;
- de bouwaanvraag ten onrechte aan het hotelbeleid is getoetst;
- het Dagelijks Bestuur ten onrechte tot weigering van de benodigde ontheffing van het bestemmingsplan is overgegaan;

15. Op grond van voormelde bezwaren verzoek ik u het besluit van 6 december 2010 te heroverwegen, het bezwaar van cliënten gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen in die zin dat de bouwvergunning voor het pand aan de Amstel 16 alsnog wordt verleend. Tevens verzoek ik u over te gaan tot de vergoeding van de schade die cliënten leiden of nog zullen leiden, alsmede tot vergoeding van de kosten van rechtsbijstand.

Hoogachtend,

  
Eefje M. van Bommel

Bijlagen

## GIJS HEUTINK ADVOCATEN

Bezwaarschriftencommissie  
Stadsdeel Centrum  
Zitting d.d. 5 april 2011  
te 10.30 uur

**PLEITNOTITIE van mr. E.M. van Bommel**

n a m e n s:

**VINKEN VASTGOED B.V. en STICHTING  
HEEREWEEGEN**

beide gevestigd te Vinkeveen  
hierna: "de Stichting"

t e g e n

**DAGELIJKS BESTUUR VAN HET STADSDEEL CENTRUM**

zetelende te Amsterdam  
hierna: "het Dagelijks Bestuur"

b e t r e f f e n d e:

het besluit van het Dagelijks Bestuur van 6 december 2010 tot weigering van een reguliere bouwaanvraag voor het veranderen, vergroten en vernieuwen van de fundering van het gebouw Amstel 16 met behoud van de bestemming van hotelappartementen.

---



**I. INLEIDING**

1. Aan de orde vandaag is het besluit van het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Centrum van 6 december 2010, waarbij een reguliere bouwaanvraag is geweigerd voor het veranderen, vergroten en vernieuwen van de fundering van het gebouw Amstel 16 met behoud van de bestemming van hotelappartementen.
2. Hierna zal ik nader ingaan op de gronden van bezwaar. Eerst zal ik kort de achterliggende feiten schetsen.

**II. FEITEN EN OMSTANDIGHEDEN**

3. Op 20 mei 1999 is met de heer Van der Pijl een huurovereenkomst gesloten voor de exploitatie van een hotel aan Amstel 16. Ruim 11 jaar is door de heer Van der Pijl op deze locatie een goedlopend hotel geëxploiteerd, totdat de heer Van der Pijl wegens het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd heeft besloten zijn zaak over te dragen. In die periode hebben verschillende geïnteresseerde huurders zich tot de gemeente gewend voor informatie over de gebruiksmogelijkheden van deze locatie. Tot grote verbazing van de Stichting is aan deze mensen meegedeeld dat hotelkamerverhuur op deze locatie niet mogelijk zou zijn.
4. Naar aanleiding van deze omstandigheden heeft op 21 januari 2010 en 1 maart 2010 tussen de Stichting en het Stadsdeel ( de heer D. Jense en mevrouw G. Bakker) een gesprek plaatsgevonden. Tijdens deze gesprekken is namens het Dagelijks Bestuur excuses aangeboden voor het feit dat de gemeente debet is geweest aan verwarring die is ontstaan over het toegelaten gebruik voor Amstel 16. Zo zou uit de dossiers van de gemeente blijken dat er in het verleden toestemming zou zijn verleend voor hotelkamerverhuur, terwijl daarover in het computersysteem - op basis waarvan geïnteresseerde huurders werden geïnformeerd - niets stond vermeld.
5. Dat is opmerkelijk nu uit het bouwarchief blijkt dat (a) het stadsdeel al geruime tijd van het gebruik als hotelappartementen op de hoogte was en (b) dat de gemeente met dit gebruik heeft ingestemd en het nog slechts moest worden geformaliseerd. Uit het memo van 27 oktober 2005 van mevrouw M. G. Bosma van het Stadsdeel blijkt dat het gebruik als hotelappartementen voor het stadsdeel niet ter discussie stond. Alleen voor de derde verdieping - die in de gemeentelijke administratie klaarblijkelijk als woning stond geregistreerd - diende een verzoek tot onttrekking te worden ingediend.

6. Omdat tijdens de gesprekken van 21 januari 2010 en 1 maart 2010 werd gezocht naar een goede oplossing, is niet te lang bij deze omstandigheden stilgestaan. Door mevrouw Bakker en de heer Jense werd aangegeven dat een verdere voortzetting van het hotelgebruik op deze locatie wenselijk was en dat daaraan de benodigde medewerking in beginsel kon worden verleend. Mevrouw Bakker gaf in dat kader aan dat wanneer zich een geschikte indeplaatsstellingskandidaat zou aandienen, het Stadsdeel deze ondernemer eerst zou willen doorlichten, maar dat daarna een vrijstellingsprocedure gevolgd zou worden gevolgd om het hotelgebruik te formaliseren. In het gesprek van 1 maart 2010 is vervolgens afgesproken dat er een bouwaanvraag zou worden ingediend voor de beoogde bouwaanpassingen van het pand. Deze bouwaanvraag is vervolgens op 5 juli 2010 ingediend en op 6 december 2010 geweigerd.

### **III. MINNELIJKE OPLOSSING**

7. Na de weigering van de bouwvergunning en na indiening van het inleidend bezwaarschrift heeft op 1 februari 2011 opnieuw een bespreking bij het stadsdeel plaatsgevonden (o.a. met de heer Jense). Dit was een positief gesprek, waarin tot uitdrukking kwam dat het stadsdeel hotelappartementen op deze locatie een goede invulling vindt, er geen ruimtelijke of andere bezwaren tegen een hotelinvulling bestaan en – nog steeds - de ambtelijke bereidheid bestaat hieraan medewerking te verlenen.
8. In overleg met de heer Jense is besloten de onderhavige bezwaarprocedure vooralsnog door te zetten. Daarnaast is afgesproken dat door de Stichting zou worden onderzocht op welke wijze aan de welstandsbezwaren van het Stadsdeel tegemoet zou kunnen worden gekomen. De Stichting gaat er vanuit dat partijen op een dergelijke wijze alsnog tot een oplossing zullen komen.
9. Tegelijkertijd is er door het bestreden besluit enige onduidelijkheid ontstaan. In het bestreden besluit is immers - ongemotiveerd - aangegeven dat de bouwaanvraag in strijd zou zijn met het hotelbeleid en dat – mede daarom – geen ontheffing van het bestemmingsplan zou kunnen worden verleend. Dit standpunt lijkt haaks te staan op eerdere berichten van het Stadsdeel, maar kan bovendien inhoudelijk geen stand houden. Daarover het volgende.

#### IV. HOTELBELEID

##### Hotelbeleid niet van toepassing

10. In de eerste plaats kan het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 ("Hotelbeleid") niet op het onderhavige geval van toepassing worden geacht. Al sinds 1999 wordt het hotel met medeweten en instemming van het Dagelijks Bestuur geëxploiteerd en maakt het deel uit van de reeds voor 1 juli 2007 bestaande hotelvoorraad. Er is dus geen sprake van "planvorming" of "nog uit voeren plannen" in de zin van het Hotelbeleid. Dat betekent onder meer dat het gebruik van het hotel – op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur – niet aan het beleid kan worden getoetst.

##### Geen strijd met het hotelbeleid

11. Al zou de bouwaanvraag aan het Hotelbeleid worden getoetst, dan blijkt dat aan de daarin gemelde vijf beleidsregels wordt voldaan (p. 14 Hotelbeleid):

##### Bevordering functiemenging

De functiemenging in de omgeving wordt door het hotel bevorderd. Rondom de Amstel 16 is sprake van horeca, winkels en wonen zonder dat hotels ter plaatse dominant aanwezig zijn. De onderhavige hotelfunctie draagt daarom bij aan de (externe) functiemenging;

##### Kwaliteitsimpuls

Het hotelinitiatief leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de locatie en de omgeving. Door de bouwaanvraag wordt niet alleen de bouwkundige staat van het pand verbeterd, ook wordt de oorspronkelijke structuur van het pand hersteld en beter zichtbaar gemaakt.

##### Geen overmatige verkeersaantrekkende werking

In het onderhavige geval gaat het om een sinds 1999 bestaande hotelfunctie. De bouwaanvraag is ingediend voor slechts 4 kamers. Aangezien in de praktijk is gebleken dat de gasten van het hotel niet met de auto komen, is geen sprake van verkeersaantrekkende werking. Voor zover gasten al met de auto zouden willen komen, is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar in de parkeergarage aan het Waterloo plein.

##### Parcellering en architectonische kwaliteit

De gevelindeling van het pand doet geen afbreuk aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing; de bebouwing past binnen de parcellering van omliggende bebouwing.



Bescherming woonfunctie

Met deze beleidsregel wenst het Stadsdeel te bewerkstelligen dat het aantal woningen en het totale woonoppervlak dat verloren gaat, in redelijke verhouding staat tot het aantal te realiseren hotelkamers respectievelijk het te realiseren hoteloppervlak. Ook daarvan is sprake. Een belangrijke kanttekening daarbij is dat de beleidsregel "bescherming woonfunctie" juridisch in deze context niet houdbaar is. Nog afgezien van het feit dat niet duidelijk is wat onder "redelijke verhouding" moet worden verstaan, is deze voorwaarde niet ruimtelijk relevant. Dit laatste criterium is een voorwaarde die enkel en alleen de belangen van de Huisvestingswet beoogt te beschermen en deze toetsingscriteria zijn juist opgenomen bij de verlening van de onttrekkingvergunning.

12. De Stichting heeft overigens inmiddels een onttrekkingvergunning aangevraagd en naar verwachting zal deze vergunning zonder problemen worden verleend.

**Quotum**

13. De Stichting heeft begrepen dat het quotum voor de Nieuwmarktbuurt (waaronder Amstel 16 valt) nog niet is bereikt. Klaarblijkelijk zijn er wel plannen die aanspraak zouden kunnen maken op dit quotum, maar deze plannen zijn nog niet vergund. Voor sommige plannen is – naar de Stichting heeft begrepen – zelfs nog geen aanvraag ingediend, reden waarom ook deze plannen geen reservering in het quotum kunnen hebben.

**Toekomstig hotelbeleid**

14. Uit recente berichten die onder andere in het Parool van 25 maart 2011 zijn verschenen, volgt dat de groei van het aantal hotelkamers in Amsterdam ver achterblijft bij de plannen die de gemeente vijf jaar geleden heeft opgesteld. Amsterdam moest in 2015 27.000 hotelkamers tellen. Deze hotelkamergroei, ingezet in 2006 was nodig omdat de stad anders toeristen en grote congressen zou mislopen. Halverwege de rit blijkt het aantal hotelkamers hopeloos achter te lopen bij de ambities. In plaats van 4.500 kamers zijn er de afgelopen jaren slechts 3.800 bijgekomen. De komende vijf jaar zal de groei nog lager uitvallen. Het College van B&W meldt dat er naar verwachting nog 1.700 kamers zullen bijkomen. Het College wil er alles aan doen om daar de komende tijd nog eens 500 kamers extra bij te regelen. De Gemeente wil komen tot een "effectieve realisatie van kleinschalige hotels in de stad". Ook wordt met het nieuwe beleid – aldus het Parool - de vestiging van pensions gestimuleerd.

15. De Stichting stelt op grond van deze berichten vast dat ook met het oog op het toekomstige beleid, de realisatie van een hotel aan de Amstel 16 klaarblijkelijk niet op bezwaren stuit.

#### **V. WELSTAND**

16. Het had onder deze omstandigheden in de rede gelegen dat het Dagelijks Bestuur de Stichting in de gelegenheid had gesteld het bouwplan aan te passen. Op grond van de rechtspraak was het Dagelijks Bestuur daar zelfs toe gehouden.

#### **VI. ZWAARWEGENDE BELANGEN STICHTING**

17. Inmiddels staat het pand aan de Amstel 16 alweer ruim 1,5 jaar leeg, waarvan bijna 6 maanden door het Dagelijks Bestuur zijn besteed aan de procedure voor het weigeringsbesluit.
18. Duidelijk zal zijn dat spoedige duidelijkheid bij het kunnen realiseren van haar bouwplannen van aanzienlijk belang voor de Stichting is. Door het weigeringsbesluit zijn de rentekosten aanzienlijk opgelopen en is het pand al die tijd onverhuurd gebleven. De gederfde huurinkomsten en de rentekosten drukken onevenredig zwaar op de balans en een spoedige verlening van de bouwvergunning is noodzakelijk om de oplopende schade een halt toe te kunnen roepen.
19. Een spoedige en voortvarende aanpak van de verbouwing is niet alleen noodzakelijk met het oog op de schade van de Stichting, maar tevens om verloedering en verval van deze unieke locatie aan de Amstel te voorkomen. Dit klemmt temeer omdat sprake is van een representatieve locatie, die als een belangrijke doorgangsroute van en naar de binnenstad geldt. Daarnaast is het kraakrisico ter plaatse onaanvaardbaar groot.

#### **VI. CONCLUSIE**

20. De Stichting concludeert dat:
- het besluit in strijd is met het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) en het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb);
  - de bouwaanvraag is beoordeeld op willekeurige, niet transparante criteria;
  - het Dagelijks Bestuur de Stichting ten onrechte niet in de gelegenheid heeft gesteld de bouwaanvraag aan te passen met het oog op de voor de gemeente van belangzijnde welstandseisen;

- de bouwaanvraag ten onrechte aan het Hotelbeleid is getoetst;
  - de bouwaanvraag niettemin in het Hotelbeleid past;
  - het Dagelijks Bestuur ten onrechte tot weigering van de ontheffing van het bestemmingsplan is overgegaan.
21. De Stichting verzoekt u het bezwaarschrift van cliënte gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen met dien verstande dat de bouwvergunning alsnog wordt verleend.

Advocaat / Gemachtigde



## GIJS HEUTINK ADVOCATEN

**Per aangetekende post**  
**Tevens per fax: (020) 552 4227**

Dagelijks Bestuur  
 van het Stadsdeel Centrum  
 Postbus 202  
 1000 AE AMSTERDAM

Doorkiesnummer: 020 – 30 50 120  
 eefje@gijsheutinkadvocaten.nl

Dossier: 20110655

Amsterdam, 18 mei 2011

Betreft: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad  
 (Utrechtsestraat 24, 26 en 28)

Geacht Dagelijks Bestuur,

1. Namens cliënt, de heer F. Theijsmeyer, wonende te Vinkeveen en eigenaar van de panden aan de Utrechtsestraat 24, 26 en 28 (huis), dien ik hierbij een inspraakreactie in tegen het voorontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad (Hierna: "voorontwerp bestemmingsplan"). Dit voorontwerp bestemmingsplan ligt van 8 april 2011 tot en met 19 mei 2011 ter visie, zodat deze inspraakreactie als tijdig ingediend moet worden beschouwd. Een kopie van de kennisgeving voeg ik hierbij (**bijlage 1**).
2. Hierna zal eerst worden ingegaan op de locatie Utrechtsestraat 24-26. Daarna zal afzonderlijk worden ingegaan op de locatie Utrechtsestraat 28 (huis).

**I. Utrechtsestraat 24-26**

*Toegekende bestemming*

3. De percelen aan de Utrechtsestraat 24 en 26 hebben op grond van het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming "Centrum-2". Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 3" en de bouwaanduiding "Orde 3"
4. Op grond van artikel 4.1 van de bestemmingsplanregels zijn Utrechtsestraat 24 en 26 bestemd voor:

Stadsdeel Centrum	d.d. in: 19-5-2011	Reg.nr.: 2011-	Beh. amb./adv.	Rub	Kopie aan:	db	A. Eurekaas	archieffcode: -1.731.212	dossier nr.: 2011-3913d	ontv. bev.: jca	afz./gh.:
-------------------	--------------------	----------------	----------------	-----	------------	----	-------------	--------------------------	-------------------------	-----------------	-----------

- wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.2.17 en 40;
- gebruik ten behoeve van short stay, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- kantoren met baliefunctie;
- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 4.5.3, 4.6.3 en 40;
- galeries;
- detailhandel, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, en voorzieningen ten behoeve van consumentverlenende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinstallaties en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 4.6.2 en 40;
- bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 4.5.1 en 40;
- tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.4;
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

*Verruiming gebruiksmogelijkheden gewenst*

5. Op basis van de beoogde bestemming is het voor cliënt – zonder gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 4.7 van de planregels - niet mogelijk de panden aan de Utrechtsestraat 24-26 ten behoeve van "horeca" aan te wenden. In dat kader verzoekt cliënt om een bestemmingsverruiming, met dien verstande dat het in ieder geval is toegestaan op de eerste bouwlaag horeca 1-4 te realiseren. Een dergelijke verruiming komt tegemoet aan de belangen van de eigenaar die – als er zich geen geschikte huurder voor de toegelaten bestemmingsmogelijkheden aandient – het pand direct met een horecabestemming kan verhuren.
6. Het feit dat eerst een ontheffings- of wijzigingsprocedure moet worden doorgevoerd om horecavormen te kunnen realiseren, schrikt potentiële huurders af en bemoeilijkt daarmee de doorverhuur van het pand. Cliënt merkt op dat het toestaan van met name horeca-3 op deze locatie in overeenstemming is met het geldende horecabeleid, maar bovendien dat wordt voldaan aan de in artikel 4.7.1 vermelde voorwaarden:
  - a. de functiemening wordt bevorderd;
  - b. het woon- en leefklimaat wordt niet in onevenredige mate aangetast;
  - c. er zal geen overmatige verkeersaantrekkende werking plaatsvinden.

**II. Utrechtsestraat 28**

*Bestemming*

7. Het perceel Utrechtsestraat 28 heeft de bestemming "Gemengd-1.4". Op grond van artikel 12.1 van de bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor:

- wonen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 12.2.17 en 40;
- gebruik ten behoeve van short stay, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- kantoren, met inachtneming van het bepaalde in artikel 40;
- kantoren met baliefunctie;
- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 12.5.5, 12.6.3 en 40;
- galeries;
- detailhandel, met uitzondering van smartshops, sekswinkels, minisupermarkten en souvenirwinkels, en voorzieningen ten behoeve van consumentverlenende dienstverlening, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoonerinrichtingen en massagesalons, met inachtneming van de artikelen 12.5.2, 12.6.2 en 40;
- horeca 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlagen (kelder, souterrain);
- bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikelen 12.5.1 en 40;
- openbare nutsvoorzieningen;
- tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.5.7;
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

8. Op grond van artikel 1.36 wordt onder horeca 4 verstaan:

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

9. Graag wenst cliënt de horecabestemming voor Utrechtsestraat 28 verruimd te zien, met dien verstande dat horecavestiging 1, 2, 3 en 4 rechtstreeks op deze locatie zijn toegestaan. Een dergelijke verruiming komt tegemoet aan de belangen van de eigenaar die – als er zich geen geschikte huurder aandient – het pand direct met een horecabestemming kan verhuren.
10. Het feit dat eerst een ontheffings- of een wijzigingsprocedure zou moeten worden doorlopen alvorens horeca 1, 2, 3 of 5 kan worden gerealiseerd, schrikt potentiële huurders af en bemoeilijkt daarmee de doorverhuur van het pand. Cliënt merkt op dat met name het toestaan van horeca-3 op deze locatie in overeenstemming is met het geldende horecabeleid, maar bovendien dat wordt voldaan aan de in artikel 12.7.3 vermelde voorwaarden:
- a. de functiemening wordt bevorderd;
  - b. het woon- en leefklimaat wordt niet in onevenredige mate aangetast;
  - c. er zal geen overmatige verkeersaantrekkende werking plaatsvinden.



**Conclusie**

11. Op grond van het voorgaande verzoekt ik u deze inspraakreactie gegrond te verklaren en voormelde bestemmingen te verruimen, met dien verstande dat aan de inspraakreactie tegemoet wordt gekomen.
  
12. Alvorens uw Dagelijks Bestuur overgaat tot het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan, wenst cliënt deze inspraakreactie nog graag mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,



Eefje M. van Bommel

Bijlagen

Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Centrum



Home Bestuur, raad en organisatie  
Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

## Uitnodiging inspraakbijeenkomst concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

71 maart 2011

### KENNISGEVING STADSDEEL CENTRUM

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum maakt volgens het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bekend, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de Zuidelijke binnenstad. Er is een concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad opgesteld en dit concept-ontwerp is vrijgegeven voor inspraak.

Het bestemmingsplangebied wordt in het noorden begrensd door het Singel en de Binnen Amstel, in het oosten door de Amstel, in het zuiden door de Singelgracht en in het westen door de Leidsegracht, Herengracht en Beuningsloot. Het gebied wordt in twee delen gesplitst door het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. In verband met de aanleg van de Noord-Zuidlijn heeft het bestuur van de centrale stad (gemeente Amsterdam) de bevoegdheid voor het onbebouwde deel tussen de voorgevels van de panden aan weerszijden van de Vijzelstraat een bestemmingsplan vast te stellen. Om die reden valt dit deel van het gebied buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd moeten worden. Om aan deze actualisatieplicht te voldoen is het bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad opgesteld. Dit bestemmingsplan vervangt de plannen Rembrandtplein e.o., Leidse- en Weteringbuurt en Vijzelstraat-Amstel.

Het eerste moment waarop gelegenheid wordt geboden om uw mening te geven (in te spreken) over het nieuwe bestemmingsplan voor de Zuidelijke binnenstad, is in het kader van de inspraakprocedure. Het stadsdeel nodigt u daarom uit voor een inspraakbijeenkomst op:

- **woensdag 27 april 2011**
- **in gebouw De Bazel, Vijzelstraat 32**
- **vanaf 20.00 uur.**

Op deze avond kunt u tussen 20.00 en 21.00 uur binnenlopen om vragen te stellen over de inhoud van het bestemmingsplan en de procedure. Van 21.00 tot 22.00 uur heeft u de mogelijkheid om officieel in te spreken.

Vanaf 8 april 2011 ligt het concept van het ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad ter inzage op:

- het Stadhuis, Amstel 1, Voorlichtingsloket (Burgerzaken). Bel voor openingstijden met telefoonnummer 14 020 of kijk onder 'contact' op <http://www.centrum.amsterdam.nl/> (<http://www.centrum.amsterdam.nl/>).
- het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad is digitaal beschikbaar via: <http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/> (<http://www.bestemmingsplannen.amsterdam.nl/>) of <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Amsterdam, 7 april 2011  
Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum

**Van:** Mulder, Eva  
**Verzonden:** woensdag 1 juni 2011 9:49  
**Aan:** DIV  
**Onderwerp:** FW: conceptontwerp bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad /reactie Vereniging Amstelveldbuurt en Buurtraad Amstelveldbuurt  
**Bijlagen:** Reactie op bestemmingsplannen vereniging Amstelveldbuurt.doc

Graag bijgevoegde reactie inboeken als inspraakreactie concept-ontwerpbestemmingsplan zuidelijke binnenstad.

Dank!  
Groet,

Eva Mulder  
Tst 4489

**Van:** helen ignatius [mailto:helenignatius@googlemail.com]  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2011 20:26  
**Aan:** Mulder, Eva  
**CC:** Wijkcentrum d'Oude Stadt; marlies tuijn; verenigingamstelveldbuurt@gmail.com  
**Onderwerp:** conceptontwerp bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad /reactie Vereniging Amstelveldbuurt en Buurtraad Amstelveldbuurt

Geachte mevrouw Mulder,

Hierbij via de E-mail de reactie van de Vereniging Amstelveldbuurt en de Buurtraad Amstelveld op het conceptontwerp bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.  
Met vriendelijke groet,

Helen Ignatius

Stadsdeel Centrum
d.d. in: 31-05-2011
Reg.nr.:
Bel. ambvald:
Ruimtelijk Beleid
Kopie aan:
archiefcode: -1.731.212
dossier nr.: 11-3913 d
onlv. bev.: ja
afgch.: ja



# Vereniging Amstelveldbuurt

p/a Reguliersgracht 56, 1017 LT Amsterdam

## Stadsdeel Centrum

Mevrouw E. Mulder  
Sector Bouwen en Wonen  
Afdeling ruimtelijk beleid  
Postbus 202  
10000 AE Amsterdam

**Betreft:** schriftelijke inspraakreactie op het conceptontwerp bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad

Amsterdam 31 mei 2011

Geachte mevrouw Mulder,

Hierbij de reactie van de Vereniging Amstelveldbuurt en de Buurtraad Amstelveld op het conceptontwerp van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Onze reactie zal op een paar uitzonderingen na algemeen zijn. De tijd om deze bestemmingsplannen goed door te nemen is er niet. Als buurt zijn wij gewend om hier zorgvuldig mee om te gaan.

De kaarten werden helemaal nagekeken, de fouten werden gemeld. Van een aantal buurtgenoten hebben wij gehoord dat ze de plannen niet konden inzien op hun computer.

Wij zullen de details en de kaarten tot de volgende fase moeten laten wachten.

Op de inspraakavond van 27 april hebben wij ook al gemeld dat het ter visie leggen van dit bestemmingsplan voor veel problemen heeft gezorgd. Veel bewoners konden de plannen niet openen op hun computer. Ook op het Wijkcentrum d'Oude Stadt was het lastig om de kaarten te bekijken.

(Mevrouw Klarenbeek is zo vriendelijk geweest om naderhand nog extra uitleg op het gemeentehuis te organiseren voor een paar vertegenwoordigers van de buurten.)

## Installaties op daken

Zoals al door ons genoemd tijdens de inspraakavond, verzoeken wij u om een verbod voor het plaatsen van koelingsapparatuur en andere installaties op daken in het bestemmingsplan op te nemen.

Dergelijke apparatuur zou alleen in pandig moeten worden geplaatst en met inachtneming van geluidsoverlast voor de burens.

Niet alleen apparatuur zichtbaar vanaf de straat maar ook installaties zichtbaar vanuit de tuinen of achterzijdes van huizen. Teveel bewoners hebben al teveel overlast van geplaatste apparatuur (ook van de zendmasten, zeker op gebouwen op en rond scholen).

## Dakterrassen

Dakterrassen zijn in principe niet toegestaan maar er zijn wel uitzonderingen opgenomen die niet op objectieve meetbare criteria worden gebaseerd. Wij verzoeken u dakterrassen te verbieden zonder uitzonderingen.

## Onderkelderen van tuinen

In geen enkele tuin (keurtuin of geen keurtuin) zou het onderkelderen moeten worden toegestaan.

Tuinen moeten niet worden opgeofferd aan parkeren. Ook niet voor het realiseren van fietsparkeergarages. Het is onmogelijk om nog bomen te planten na het onderkelderen.

**Horeca**

Bij het toestaan van horeca in de tweede bouwlaag moet worden nagedacht over de overlast voor de bewoners (buren). Het trekt ook nog meer installaties aan. Op de Vijzelstraat en de Vijzelgracht is een grote toename van horeca. Er moet beter naar de spreiding worden gekeken.

**Horeca C**

In het plangebied zijn er 9 instellingen aangegeven waar een horeca c mogelijk zou zijn. Dit is een subjectieve (politieke) keuze waar de instellingen al status aan kunnen verlenen. Bovendien is er nog niet gekeken naar de fysieke mogelijkheid om de horeca C. in de verschillende instellingen te realiseren. Herengracht 518 heeft als voorwaarde dat ze eerst aan al de voorschriften moeten voldoen. Bovendien loopt er tegen het museum een rechtszaak over het gebruik van de tuinen. Er is geen enkele zekerheid dat hier horeca C mogelijk is. Bovendien beschikken een aantal van de instellingen over een keurtuin. **Deze mag niet bedrijfsmatig worden gebruikt.** Hier kan nooit op worden gehandhaafd. Er is ook niet gekeken naar de verspreiding van de instellingen. Het merendeel ligt in de Amstelveeldbuurt, waarvan sommige vlak bij elkaar. De overlast zal nog meer toenemen. Wij verzoeken u om 'horeca C mogelijk' niet op te nemen.

**Fredriksplein**

Op de kaarten zijn de verharde fietspaden langs de trambaan weggefallen.

Wij verzoeken u om deze wel op de kaarten aan te geven.

**Openbaar groen**

Wij verzoeken u om de monumentale bomen in de openbare ruimte in de kaarten op te nemen. De lijst die bij de Nederlandse bomenstichting aanwezig is, is nauwkeurig. Het geeft een garantie voor de bescherming van het weinige groen dat de Amsterdamse binnenstad heeft.

**Keurtuinen**

We zouden graag zien dat de keurtuinen toch in de begripsbepalingen worden opgenomen. De tuinen zouden in een aparte categorie kunnen worden opgenomen en daardoor beter beschermd blijven. Het gaat hier immers om keurblokken. We stellen voor de begripsbepaling net als in de Leidse- en Weteringbuurt te handhaven. Dat maakt het voor iedereen duidelijker.

**Tuin 3**

De aanduiding tuin 3 is nog heel onduidelijk. Er staan fouten op de kaarten. Een voorbeeld is de Reguliersgracht, achter N0/ 50 zou een tuin 3 (tuinhuis staan. Er staat daar geen tuinhuis noch een andere bebouwing

Wij vragen uw aandacht voor de problemen bij het inzien van de bestemmingsplannen en verzoeken u vriendelijk om rekening te houden met het korte tijdsbestek dat de buurtbewoners hebben gekregen om alles zorgvuldig na te gaan. Wij gaan ervan uit dat onze aanvullingen bij de volgende fase nog worden meegenomen.

Vriendelijke groet,

Namens de Vereniging Amstelveeldbuurt

H. Ignatius

Namens de Buurtraad Amstelveeldbuurt

M. Tuijn



**Van:** Mulder, Eva  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2011 13:50  
**Aan:** DIV  
**Onderwerp:** FW: concept-ontwerp b.p. Zuidelijke binnenstad.

Graag onderstaande reactie inboeken als inspraakreactie concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Vriendelijke groet,

Eva mulder  
 Afdeling Ruimtelijk beleid.

**Van:** Klarenbeek, Irene  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2011 12:02  
**Aan:** Mulder, Eva  
**Onderwerp:** FW: concept-ontwerp b.p. Zuidelijke binnenstad.

**Van:** van Someren [mailto:cvansomeren@xs4all.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 7 juni 2011 12:18  
**Aan:** Klarenbeek, Irene  
**Onderwerp:** concept-ontwerp b.p. Zuidelijke binnenstad.

Stadsdeel Centrum
e.d. nr: 08-06-11
Reg.nr.: 11
Beh. ambt/afdt:
Rube
Kopie aan:
archiefcode:
nummer nr: 11-39130
ordv. bez.: Ja
status:

Hartelijk dank voor de attente waarschuwing dat de inspraaktermijn is verlopen. Wij hadden begrepen dat de termijn overschreden kon worden. Omdat alleen wij drieën gezamenlijk in staat zijn van het b.p. kennis te nemen via de computer en te becommentarieren hebben wij door vakanties en werkzaamheden meer tijd nodig. Vanaf 20 juni kunnen we er aan beginnen en zullen voor het eind van deze maand reactie geven.

Alvast een paar opmerkingen :

1. Het kennis nemen van een digitale b.p. is voor een gewone burger zonder specialistische hulp niet mogelijk. Het niet tegelijkertijd intoetsen van enkele panden en ook de bijbehorende regels op één scherm is niet mogelijk. Er wordt in dit soort plannen over en weer verwezen naar elders. Het b.p. mag niet gemaakt worden voor het gebruik door de gemeente, maar vooral ook voor het gebruik door eigenaren, belanghebbenden, architecten, bouwers enz.. De enorme hoeveelheid papier van het b.p. inzien bij de afd. voorlichting is praktisch niet mogelijk. Het kopieerapparaat daar geeft alleen zwart-wit kopieën in A3 en A4 formaat.
2. Geen automatische horeca-bestemmingen voor grote hotels. In onze buurt is dat het Hans Brinkerhotel, Kerkstraat 136-138. Dit hotel had indertijd ongeveer 320 bedden. Zonder bouwvergunning, maar met stapelbedden zijn er nu bijna 600. In de kelder hebben zij voor veel kosten een grote kelder gemaakt om een disco te exploiteren. Bij de aanvraag werd het een multi-functionele ruimte genoemd. Na diverse rechtszaken heeft de Raad van State een uitspraak gedaan, dat dit niet mocht. De ruimte mag alleen voor hotelgasten gebruikt worden en dus niet voor mensen van buiten. (bijv. studentenfeesten.)
3. Het bouwplan van het Duintjer-gebouw (Vijzelstraat 66-80) ligt voor de tweede keer ter visie. In een kwart kubieke meter stukken en rapporten vond ik een ontwerp project-besluit dat ooit ter visie heeft gelegen om de bouw van woningen toe te staan. Daar is niemand naar gaan kijken omdat daar geen bezwaren tegen waren. Bij het project-besluit was een A4 tekeningetje gevoegd waar de galerijversmalling van 1m op stond aangegeven als onderdeel van het projectbesluit. Hiervan konden wij geen kennis nemen en dus namens iedereen protesteren. Het is ook tegen het gemeentelijke beleid dat voetgangers meer ruimte wil geven op de Rode Loper. Volgens Hr Jense (projectcoördinator) kan dit nog teruggedraaid worden. Gaarne medewerking om dit te doen en vooral niet overnemen in komende b.p.'s. De eigenaar



gaat de bouw twee jaar uitstellen, wachtend op betere tijden. Deze onzekere toekomst is de manier voor een ernstige verloedering.

Met vriendelijke groet, Carlo van Someren.

**Van:** Mulder, Eva  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2011 14:10  
**Aan:** DIV  
**Onderwerp:** FW: Concept-ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Grachtengordel  
**Bijlagen:** Binnenkrant 54.pdf

Graag onderstaande e-mail inclusief de bijlage inboeken als inspraakreactie concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

**Van:** Paul Spoek [mailto:paulspoek@yahoo.com]  
**Verzonden:** dinsdag 31 mei 2011 16:58  
**Aan:** Mulder, Eva  
**CC:** Helen Ignatius; Wijkcentrum Oudestadt  
**Onderwerp:** Concept-ontwerp bestemmingsplan Zuidelijke Grachtengordel

Geachte mevrouw Mulder,

In de bijlage ons Zomernummer van de Binnenkrant.

Op pagina 5 geef ik daarin commentaar op het concept-ontwerp (o.a. met betrekking tot minisupermarkten) en leg uit waarom het me ditmaal niet gelukt is om dat concept goed te beoordelen.

PS Ook het nu ter visie liggend concept-ontwerp Bestemmingsplan Water kamp met digitale problemen.

De tien bijbehorende pdf's zijn wel te openen, maar vertonen kuren (lopen vast) bij het inzoomen. Uw collega op dat gebied, Nico Karsijns, weet ervan.

Groet,  
Paul Spoek



# De BINNENK®ANT

Onafhankelijke uitgave van en voor de bewoners van de binnenstadsbuurten

Groot Waterloo

Amstelveld

Leidse / Wetering

Buurt 6

## Natuurburen een natuurlijke ontmoeting tussen jong en oud

Met het project Natuurburen gaan verschillende instellingen in het centrum samenwerken om mensen, jong en oud, samen te brengen rondom het thema natuur. De uitvoering vindt binnen of buiten plaats, op een van de vele mooie natuurlijke plekken in de binnenstad. Het project wil jong en oud in de wijk verbinden met activiteiten in of rond natuur in de directe leefomgeving. Ouderen en kinderen worden samengebracht om zo meer begrip over en weer te kweken. Daarbij wordt op deze manier kennis en waardering voor

natuur en leefomgeving overgebracht. Jong en oud trekken erop uit en ontdekken de natuur in de buurt en voeren samen activiteiten uit. Hierbij wordt "jong" ingezet als duwers van rolstoelen waarin "oud" plaats neemt en geeft "oud" kennis van de natuur door aan "jong". Bevordering van actief burgerschap, versterking van sociale cohesie en een bijdrage aan het meer betrokken raken met de buurt vormen de uitgangspunten. Natuur en natuureducatie dienen daarbij als middel.

Op donderdag 9 juni om 13.00 uur zal Wethouder Roeland Rengelink het project Natuurburen feestelijk openen in het Centrum voor Ouderen De Flesseman. Verdere geplande ontmoetingen in juni: Donderdag 16 juni van 13.00 – 15.00 uur in het Centrum voor Ouderen De Flesseman met de Sint Antoniuschool Donderdag 9 en 16 juni van 10.00 – 12.30 uur in Buurtcentrum De Witte Boei met de Boeschool (Basisschool Oostelijke Eilanden). Vrijdag 10 juni, woensdag 15 juni en vrijdag 17 juni van 10.00 – 12.30 uur in de Rietvinck met de Aloysiuschool.

Wilt u meer informatie of zich aanmelden, neem dan contact op met Arjan Uittenbogaard (Actief Burgerschap & Participatie IJsterk) tel. 06-4134 5610 of 626 40 02, e-mail: a.uittenbogaard@ijsterk.nl, bereikbaar maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag. Of met Carla van Megen (wijkcentrum d'Oude Stadt), tel. 638 22 05, e-mail: carla@oudestad.nl, bereikbaar op dinsdag, woensdag en donderdag.

Veldwerk Nederland (Kennis en praktijkcentrum voor natuureducatie) legde de basis voor dit project in de Amsterdamse binnenstad i.s.m. wijkcentrum d'Oude Stadt, IJsterk AB&P, Huizen van de Buurt Oostelijke en Westelijke Binnenstad en ANMEC (Amsterdams Natuur & Milieu Educatie Centrum).



Geveltuinendag 14 mei



Moestuin speeltuin IJ Klaren



Tuinboon je mee?



Rozen van formaat



Wilde vijg bij de Muur

Terwijl het nieuwe Kabinet stevig in asfalt investeert, groeit en bloeit de aandacht voor groen en duurzaam. Groene daken, groene stroom, Groene Ladder, drijvende tuinen, tuinieren in leegstaande kantoren, stadsgroenten, vruchtbomen in parken, stokrozen langs de gevel, de moestuin in de speeltuinvereniging, keurtuinen, tulpen uit Amsterdam, eetbossen. Open Tuinen Dagen, gierzwaluw- en vleermuiskasten, stadshout.nl, ivn.nl, tuinboonjemee.nl en veel meer. De Binnenkrant woekert met het aantal pagina's (spaat bomen) en verwijst u voor meer groen- en milieu-informatie graag naar het op dit gebied zeer actieve [www.wijkcentrumceintuur.nl](http://www.wijkcentrumceintuur.nl)

Het concept ontwerp **Bestemmingsplan Water** ligt ter visie (ook op het wijkcentrum). Eveneens te zien op: [www.centrum.amsterdam.nl/bestemmingsplanwater](http://www.centrum.amsterdam.nl/bestemmingsplanwater) Op woensdag 15 juni is de informatie- en inspraakavond in de Beurs van Berlage (aanvang 18.30 uur).

De 'Hof van Holland', de 'Koningin Emma' en diverse andere ronds aanboden braken vette blauwe walmen uit. Het lijk wel drijvende BRQ's. Heel benauwend op zwoele zomerse dagen. En heel ginnant dat deze bevoersvaart anno 2011 nog geen reetfilter gebruikt. Zou het helpen om te bellen naar het Meldpunt Overlast te Water? 020-625 00 99 Het Bestemmingsplan Water gaat echter niet over het 'dynamische gebruik' van het water, maar enkel over steigers en vaste ligplaatsen. Bootjes met versterkte muziek en knetterende motoren vallen daar eveneens mer onder. De aanpak van 'zwerflawaai' met beperkte middelen was op 26 mei onderwerp van een raadsconferentie. Met resultaat?

## IN DIT NUMMER

- 2 Tussen Nieuwmarkt en Plantage
- 3 Voor 't eerst in Amsterdam
- 4 Over Bruggen en zo
- 5 Verdwijnt de Beheergroep?
- 8 Tokkelbaan bij Kronkelpad
- 9 Leven in de Vijzelstraat
- 11 Buurtregisseur Robert Pisano
- 12 Nieuws van het wijkcentrum





Homen 365 dagen per jaar verstrikt in kerstversiering.



Het Amstelveld kreeg geheel onverwachts op de heuvel een nieuwe pomp met overloopschalen



### Bestemmingsplan Zuidelijke Grachtengordel

De eerste ronde (concept-ontwerp) van het nieuwe bestemmingsplan is voorbij. En het viel niet mee. De computer vertikte het eerst om de plannen digitaal te openen ('Raadpleeg uw systeembeheerder'). Uiteindelijk kwam de kaart toch op het scherm, maar enig overzicht ontbrak. Je moest op elk pand apart klikken om erachter te komen welke regels daarvoor gelden. Het bleek ondoenlijk om alles binnen een paar dagen goed te bestuderen (en te becommentariëren). Uit het dikke pak (300 pagina's) regels werd o.a. duidelijk dat massagesalons, minisupermarkten en souvenirwinkels ook buiten het wallengebied als laagwaardig en criminogeen bestempeld worden. Ik zie de minimarkets eerder als kleine buurtwinkels voor tabak, olijfolie, fruit, koffie, melk, wijn, fris, ijs, wc-papier, etc. gedreven door vriendelijke hardwerkende middenstanders. Albert Heijn is ook zo begonnen. De kleine winkeltjes passen bovendien beter in de binnenstad dan de grote supermarkten. Het Amsterdam Museum schenkt niet voor niets op dit moment aandacht aan de uitstervende buurtwinkeltjes. Gelukkig komt er in ons gebied geen uitsterfregeling voor de minisupers, maar slecht bevoorziening van het aantal (volgens de gemeente acht). Surfend over de digitale kaart bemerkte ik dat bijvoorbeeld SEN (met die heerlijke etalage) over het hoofd gezien is. *Mijn ontbrak ditmaal de tijd het plan grondig door te spitten.* In december komt herkansing bij het ontwerp. Wie dan niet tijdig reageert op missers, mist definitief de boot. Zo zijn de inspraakregels. De werkgroep Keurtuinen houdt gelukkig de tuinregels in de gaten. Dat is alvast een hele zorg minder.

PS

## Verdwijnt onze Beheergroep?

N.a.v. een vraag uit de Amstelveld buurtraad van 31 januari over de nieuwe datum van de beheergroep kregen wij het bericht dat "in de toekomst de frequentie van de beheergroep 1 x per jaar zal zijn en dat de eerst volgende beheergroep voor de maand september op de agenda staat". Dit betekent de facto dat de beheergroep opgeheven (opgegeven) is.

De volgende onderwerpen die wij daar dus niet kunnen bespreken zijn:

- Wie heeft deze beslissing genomen?
- Hoe is deze frequentie te rijmen met de komende raadsconferentie over meer burgerparticipatie?
- Rembrandtplein: "Uit het actieplan veilig uitgaan van het stadsdeel centrum blijkt uit de veiligheidsanalyse dat het felle licht van het LCD-scherm boven de Escape onveiligheidsgevoelens van het uitgaanspubliek in de hand werkt. Zo wordt de andere kant van het plein door bezoekers als donker en onveilig ervaren vanwege de grote hoeveelheid licht dat het LED-scherm genereert". Is er behalve deze constatering ook een oplossing?
- Hoe staat het met de dreigende sluiting van Politiebureau Wijkteam Prinsengracht?
- Verdwijnt dan ook de wijkagent?
- Wie heeft bedacht 3 dagen voor de bouw van de

Op het Thorbeckeplein resteert nog een smal wandelgangetje tussen de bebouwde terrassen en de terrassen op het middenterrein.



Op het naastliggende Rembrandtplein zijn de binnen- en buitenterrassen compleet aanwezig gegroeid.



Met Rood Oranje Groen

Beschermt De Bank Haar Poen

### BUURTBUFFET NOORDERBUURT 2011

ZATERDAG 18 JUNI



Wie doet er dit jaar mee met ons gezellige buurtbuffet?

Als je komt, neem dan iets te eten of te drinken mee, wij zorgen voor de aankleding.

Stuur even een email naar [villahadriana@hotmail.com](mailto:villahadriana@hotmail.com), of een briefje in de bus bij Carmen Flagiello, Nieuwe Looiersstr. 24d.

Locatie: Pleintje voor de Kleine Reus, Nieuwe Looiersstr. 9



Ach boompje met die nieuwe ruime krans  
Welke sufferd vergat jou  
van oude banden te bevrijden?





## Wijkcentrum d'Oude Stadt

### Zware tijden voor wijkcentra en welzijnsorganisaties

De regering meent eenvoudig te kunnen bezuinigen op maatschappelijk werk door allerlei rijkstaken over te hevelen naar de gemeenten zonder bijpassend budget mee te geven. Nu zitten de gemeenten met de zwarte piet. Er wordt al gesneden in het aantal ambtenaren en stadsdelen, maar dat levert nog onvoldoende op. Het hele sociaal beleid wordt op dit moment 'herijkt'. Er moet 'opnieuw gekozen' worden, kwetsbaren ontzien en kanshebbers meer op hun 'eigen kracht' aanspreken. Subsidieaanvragen zullen nog strenger getoetst worden op meetbare maatschappelijke effecten. Voor een kleine, subsidie-afhankelijke organisatie als het wijkcentrum vergt het nu al veel kostbare tijd om te voldoen aan alle vereiste (tussen)rapportages. Hoe bewijs je op papier dat een klein, maar onafhankelijk, wijkcentrum ook nog na vijftig jaar broodnodig blijft in de alsmaar drukker wordende binnenstad?

Het wijkcentrum d'Oude Stadt heeft slechts enkele betaalde parttimers in dienst en wordt verder geheel door (gekozen) vrijwilligers bestuurd. Het vormt de spil tussen tal van actieve buurtgroepen en gemeentelijke instellingen. Met raad en daad worden ook individuele bewoners bijgestaan of doorverwezen. Maar dat alles wist u vast wel. Wel nieuws is het nieuwe dagelijks bestuur. Deels met vertrouwde gezichten als Ulrike Weller en Albert-Jan Tuijn, en verder aangevuld met Leonard Harten, Paul Spook, Albertine Pareau Dumont en Lizzy Soenarjati. Help mee ons wijkcentrum te behouden als nuttig en inspirerend instrument voor een beter leef- en woonklimaat

### Oproep redactie nieuwe media

Het Wijkcentrum blijft hip, tuitert en de website is vernieuwd. Facebook volgt snel. Verse redactieleden met goede ideeën zijn van harte welkom om deze nieuwe vormen van buurtcommunicatie te laten spetteren.

Wij twitteren op <http://twitter.com/Wijkcentrumd'OudeStadt>  
Meelezen of tweets? Mail: [albertien@oudestadt.nl](mailto:albertien@oudestadt.nl)

Kom langs op de Nieuwe Doelenstraat 55  
Telefoon: 020 - 638 22 05

Openingstijden en meer info: [www.oudestadt.nl](http://www.oudestadt.nl)



### Open Tuinen Dagen

17, 18 & 19 juni, van 10.00 tot 17.00 uur  
Thema: Kleur in de grachtentuin  
Driedaags passe-partout euro 15,-  
[info@opentuinendagen.nl](mailto:info@opentuinendagen.nl)

### Opera Jevgeni Onjegin

live in het Oosterpark  
23 juni v.a. 20.00 uur  
Neem vrienden en picknick mee  
Toegang gratis

### Nachtrit door Amsterdam

9 juli met 50 authentieke rijtuigen  
22.30 tot 23.15 pauze op de Noordermarkt  
Voor de complete route en tijden zie:  
[www.hoofdstadaanspanning.nl/newsite/](http://www.hoofdstadaanspanning.nl/newsite/)

### Straatartiestenfestival

9 september, Amstelveld van 19-23.00 uur  
Met tal van musici, die normaliter langs de straat hun kostje verdienen.  
Ook jongeren zullen een bijdrage leveren.

## Stad op z'n Kop!

24 juli, 12.00 - 16.00 uur  
Stadhuis, Amstel 1

Aan het begin van de zomervakantie organiseert Stadspas weer het gratis kinderfeest Stad op z'n Kop! voor kinderen van 4 tot en met 12 jaar. Op zondag 24 juli staat Stad op z'n Kop! in en rond het stadhuis. Stadspasmascotte Mo is de hele middag aanwezig om samen met de kinderen te spelen. Het thema is dit jaar Op stap met Mo!

Van 12.00 tot 16.00 uur kunnen de kinderen uitstapjes maken naar de favoriete plekken van Mo, zoals het stadsstrand, het park, de sport arena en meer. Hier kunnen de kinderen zich de hele middag vermaken met uiteenlopende activiteiten van tientallen lokale organisaties zoals NEMO, Circus Elleboog, FOAM, Sfeermakers Stichting. Kinderen kunnen meedoen in de Pannapit, aan foto- en knutselworkshops, het muziek- & toneelpodium en vele actieve sporten en spellen. Het feest is gratis toegankelijk.



## COLOFON

### De Binnenk@nt

verschijnt 4x per jaar  
onder auspiciën van  
Wijkcentrum d'Oude Stadt.

Redactieadres  
Wijkcentrum d'Oude Stadt  
Nieuwe Doelenstraat 55,  
1012 CP Amsterdam  
Tel 06-4389 0132  
e-mail: [post@binnenkrant.nl](mailto:post@binnenkrant.nl)

Rodactie  
Ulrike Weller, Albert Jan Tuijn,  
Robert Kaptein, Leonard Harten,  
Marijke Storm, Kid de Winter,  
Albertine Pareau Dumont, Paul Spook

Tekoning  
Robert Kaptein ([www.peleix.nl](http://www.peleix.nl))

Druk  
Drukkerij Dijkman Offaet, Diemen  
Opplage 13 000

Advertenties  
e-mail: [post@binnenkrant.nl](mailto:post@binnenkrant.nl)

Kopij  
Binnenk@nt #55  
verschijnt 13 september 2011  
kopij inleveren vóór 16 augustus

De Redactie heeft de inhoud van de Binnenk@nt met zorg samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid kan het zijn dat gegevens veranderd zijn of onjuist zijn weergegeven. De redactie aanvaardt geen aansprakelijkheid aanvaardt

Gassan Diamonds is gevestigd in de oudste, voormalig door stoom aangedreven diamantslijperij van Amsterdam

**GASSAN**  
diamonds

voor rondleidingen zeven dagen per week geopend  
Nieuwe Uilenburgerstraat 173-175  
020- 622 53 33  
[www.gassandiamonds.nl](http://www.gassandiamonds.nl)

SPONSOR  
VAN DE BINNENK@ANT



**Jahangier, Shieda**

**Van:** Mulder, Eva  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2011 14:44  
**Aan:** DIV  
**Onderwerp:** FW: The Bank / Voorontwerp bp Zuidelijke Binnenstad  
**Bijlagen:** Inspraak voorontwerp bestemmingsplan.pdf

Graag onderstaande e-mail inclusief de bijlage inboeken als inspraakreactie concept-ontwerpbestemmingsplan Zuidelijke binnenstad.

Vriendelijke groet,

Eva Mulder  
 Afdeling Ruimtelijk beleid.

**Van:** Kenter, Anya  
**Verzonden:** woensdag 8 juni 2011 14:28  
**Aan:** Mulder, Eva  
**Onderwerp:** FW: The Bank / Voorontwerp bp Zuidelijke Binnenstad

Stadsdeel Centrum
d.d. nr: 08-06-11
Reg.nr.: 11-
Beh. ambt/act: Rube
Kopie aan:
archieffcode:
document nr.: 11-59130
ing. (n.v.): Ja

**Van:** Aike Kamphuis [mailto:a.kamphuis@lexence.com]  
**Verzonden:** woensdag 27 april 2011 15:07  
**Aan:** Klarenbeek, Irene  
**CC:** Kenter, Anya; Jense, Dirk; Y. Kampman-de Vries  
**Onderwerp:** The Bank / Voorontwerp bp Zuidelijke Binnenstad

Geachte mevrouw Klarenbeek,

Van mevrouw Kenter begreep ik dat u zich als projectleider bezig houdt met het voorontwerp bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'.

Cliënte, Piz Buin BV, is eigenaar van het gebouw The Bank dat is gelegen aan de Herengracht, Utrechtsestraat, Rembrandtplein en Amstelstraat.

Het voorontwerp zoals dat nu ter inzage ligt, sluit niet volledig aan bij wat wenselijk is voor een pand met de omvang en uitstraling als The Bank. Na overleg met mevrouw Kenter en eerder de heer Jense, stuur ik u bijgaand memo met de door cliënte geïnventariseerde beperkingen. Ik wil u vragen het ontwerpbestemmingsplan conform de in het memo beschreven verzoeken aan te passen.

Zo nodig zal vanavond namens cliënte mondeling worden ingesproken. Cliënte zou er echter de voorkeur aan geven om direct met u om tafel te gaan en te spreken over wat nodig is voor een zo bijzonder pand als The Bank, dat vorige week door burgemeester Van der Laan met lovende woorden officieel is heropend.

Graag bespreek ik even met u of het wenselijk is dat cliënte vanavond inspreekt.

Met vriendelijke groet,  
 Aike Kamphuis

dhr. A. (Aike) Kamphuis  
 Advocaat

Lexence N.V. advocaten & notarissen  
 T: +31 (0)20 5736 750  
 F: +31 (0)20 5736 886  
 E: [a.kamphuis@lexence.com](mailto:a.kamphuis@lexence.com)



Peter van Anrooystraat 7, 1076 DA Amsterdam  
Postbus 75999, 1070 AZ Amsterdam, Nederland  
T: +31 (0)20 5736 736 - F: +31 (0)20 5736 737

E: [info@lexence.com](mailto:info@lexence.com) - W: [www.lexence.com](http://www.lexence.com)  
KvK: 34191068 - btw: NL 8120.01.217.B01  
Member of Meritas Law Firms Worldwide

De algemene voorwaarden Lexence N.V. worden  
op verzoek verstrekt, zie ook [www.lexence.com](http://www.lexence.com)  
Standard terms & conditions: [www.lexence.com](http://www.lexence.com)

Op alle dienstverlening door of namens Lexence N.V. zijn exclusief toepasselijk de algemene voorwaarden van Lexence N.V., gedeponeerd bij het handelsregister te Amsterdam onder nummer 34191068. De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking, worden op verzoek verstrekt en zijn te vinden op [www.lexence.com](http://www.lexence.com).

All services provided by or on behalf of Lexence N.V. are exclusively subject to the general terms and conditions deposited with the trade register in The Netherlands under number 34191068. The general terms and conditions contain a limitation of liability. The general terms and conditions will be sent on request and are to be found on [www.lexence.com](http://www.lexence.com).

## MEMORANDUM

Aan: Stadsdeel Amsterdam Centrum  
T.a.v. mevrouw I. Klarenbeek

Plaats, datum: Amsterdam, 27 april 2011

Ons kenmerk: AKa/15759/3068795.1

Betreft: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan

Uw kenmerk:

Afzender: dhr. A. Kamphuis, Advocaat

Telefoon: Fax: E-mail:  
+31 (0)20 5736 750 +31 (0)20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

### VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN

Vandaag, 27 april 2011, is inspraak mogelijk op het voorontwerp bestemmingsplan "Zuidelijke Binnenstad". The Bank heeft de bestemming "Gemengd-2" gekregen, zonder de aanduiding dat horeca in dit gebouw is toegestaan. Namens de eigenaar van The Bank, Piz Buin B.V., wil ik u vragen het ontwerpbestemmingsplan conform de hierna geformuleerde verzoeken aan te passen.

### GEWENSTE BESTEMMINGEN

The Bank is een multifunctioneel gebouw. Behalve voor functies zoals kantoren (met en zonder baliefunctie), voorzieningen, detailhandel, bedrijven en openbare parkeervoorzieningen, is The Bank geschikt en ook al in gebruik voor de functie horeca. Het voorontwerp staat geen horeca toe, nu de aanduiding "horeca toegestaan" ontbreekt. De recent vergunde horecavestigingen worden daarmee wegbestemd.

Het verzoek is deze aanduiding alsnog op te nemen, dan wel de bestemming te wijzigen in "Gemengd-2.1" of "Gemengd-2.2". Daarbij geldt nog het volgende. Het voorontwerp maakt onderscheid tussen 6 categorieën horeca, kort gezegd:

- |             |                     |
|-------------|---------------------|
| 1. Fastfood | 2. Nachtzaken       |
| 3. Cafés    | 4. Restaurants      |
| 5. Hotels   | 6. Culturele horeca |

The Bank is gelet op de locatie en het gebouw zelf geschikt voor fastfood (1), nachtzaken (2), cafés (3) en restaurants (4). Bij fastfood moet het uiteraard wel gaan om een formule die past bij de stijl en uitstraling van The Bank, dus niet bijvoorbeeld een McDonalds of Burger King.

De aan The Bank te geven bestemming zou al deze vier categorieën moeten toestaan, of tenminste de categorieën 1, 3 en 4. Dit is mogelijk door ofwel binnen de bestemming "Gemengd-2" de regels bij de aanduiding "horeca toegestaan" te verruimen, ofwel door aan The Bank de bestemming "Gemengd-2.1" te geven en daarbij voor The Bank ook horeca 2 toe te staan.

VERZOEK: Wijzig de bestemming van The Bank zodanig dat in dit gebouw naast de andere functies ook horeca 1, 2, 3 en 4 is toegelaten.

### **BEPERKINGEN**

Het voorontwerp kent regels die zowel het bouwen als het gebruik van The Bank beperken. Enkele van deze beperkingen staan in de weg aan de mogelijkheden die nu al in The Bank worden gebruikt, dan wel in de nabije toekomst zullen worden gebruikt. Hierna worden deze beperkingen besproken.

#### **1e bouwlaag**

In de regels bij het voorontwerp wordt op verschillende plaatsen gesproken over de 1<sup>e</sup> bouwlaag (zie ook hierna bij horeca, voorzieningen, detailhandel). Uit de in het voorontwerp gebruikte definities blijkt echter niet duidelijk wat onder de 1<sup>e</sup> bouwlaag moet worden verstaan bij een pand zoals The Bank. Dit gebouw kent namelijk een entree op straatniveau (begane grond) met direct daarachter de gebruiksfunctie op de beletage. Zie bijvoorbeeld langs de Utrechtsestraat, waar de deur op de begane grond zit en George op beletage. Normaal spraakgebruik zou zijn dat onder 1<sup>e</sup> bouwlaag zowel de begane grond als de beletage wordt begrepen. Om eventuele misverstanden hierover te voorkomen, is het verzoek dit in een definitiebepaling vast te leggen.

VERZOEK: Neem een definitie op voor 1<sup>e</sup> bouwlaag, waarbij hieronder zowel de begane grond als de beletage wordt verstaan.

#### **Horeca**

Binnen "Gemengd-2" is horeca gemaximeerd tot 2.000 m<sup>2</sup> bvo in totaal, maar toegelaten op alle bouwlagen. Binnen "Gemengd-2.1" is geen bovenmaat voor horeca opgenomen, maar is horeca alleen toegelaten in de 1<sup>e</sup> bouwlaag en de ondergelegen bouwlaag. The Bank kent twee bouwlagen onder de 1<sup>e</sup>.

VERZOEK: Neem voor The Bank voor het totaal aan horeca geen bovenmaat in het bestemmingsplan op en sta horeca op alle bouwlagen toe, in elk geval in alle bouwlagen onder de 1<sup>e</sup>.

#### **Voorzieningen**

In het voorontwerp zijn voorzieningen per vestiging gemaximeerd tot 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Een voorziening zoals de al toegelaten Ajax Experience is groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en wordt dus deels wegbestemd. Goed denkbaar is dat binnen de planperiode in The Bank een (culturele) voorziening wordt gevestigd die nog groter zal zijn dan de al toegelaten Ajax Experience. Het huidige bestemmingsplan kent geen maximummaat per vestiging voor voorzieningen.

VERZOEK: Neem voor The Bank voor voorzieningen per vestiging geen bovenmaat op, of verruim voor The Bank het maximum per vestiging tot ten minste 2.500 m<sup>2</sup> bvo, zodat niet alleen de al toegelaten Ajax Experience positief wordt bestemd, maar ook voldoende toekomstige exploitatiemogelijkheden overblijven.



### **Detailhandel**

Het voorontwerp is onduidelijk over de bouwlagen waar detailhandel in The Bank is toegelaten:

- > De algemene regel is dat detailhandel is beperkt tot de 1<sup>e</sup> bouwlaag en de ondergelegen bouwlaag.
- > Tegelijkertijd staat in het voorontwerp dat detailhandel in bebouwing langs de grachten niet is toegestaan, met uitzondering van detailhandel in de 1<sup>e</sup> bouwlaag op hoeken met een straat. The Bank is één groot gebouw gelegen langs de Herengracht (en Utrechtsestraat, Rembrandtplein en Amstelstraat).
- > Verder valt het deel van The Bank langs de Utrechtsestraat in "Detailhandellint 2", terwijl het deel langs de Amstelstraat in "Detailhandellint plus" valt. In deze linten mag de kelder of het souterrain weer wel voor detailhandel worden gebruikt.

The Bank kent twee bouwlagen onder de 1<sup>e</sup> en in elk geval een deel van de twee ondergrondse bouwlagen is al verhuurd aan en in gebruik door Marqt. Onduidelijk is of ondergrondse bouwlagen voor detailhandel kunnen worden gebruikt. In elk geval staat het voorontwerp het gebruik van de kelder -2 voor detailhandel niet. Daarmee wordt een deel van Marqt wegbestemd.

VERZOEK: Sta voor The Bank expliciet detailhandel op alle bouwlagen toe, in elk geval op de 1<sup>e</sup> bouwlaag en in alle daaronder gelegen bouwlagen.

### **Detailhandellint 2**

Het deel van The Bank langs de Utrechtsestraat valt in "Detailhandellint 2". Hier zijn in de 1<sup>e</sup> bouwlaag geen kantoren (zonder baliefunctie), bedrijven, voorzieningen, kinderopvang, woningen, short stay en inpandige fietsenstallingen toegestaan. De al toegelaten Ajax Experience komt (ook) op de 1<sup>e</sup> bouwlaag langs de Utrechtsestraat en wordt in het voorontwerp dus deels wegbestemd. Het huidige bestemmingsplan kent langs de Utrechtsestraat geen beperkingen voor voorzieningen.

VERZOEK: Zie voor The Bank af van de beperkingen behorende bij de aanduiding "Detailhandellint 2" of sta in elk geval kantoren, bedrijven en voorzieningen in The Bank op de 1<sup>e</sup> bouwlaag langs de Utrechtsestraat toe.

### **Dakterrassen**

Het voorontwerp staat geen dakterrassen toe. Het al bestaande dakterras van The Bank wordt daarmee wegbestemd.

VERZOEK: Sta voor The Bank dakterrassen toe.