



Ruimtelijke Onderbouwing Damstraat 42 Oudezijds Voorburgwal 242



1

Verplaatsing van een horeca en een winkel binnen de bestemming gemengde doeleinden.

¹ Foto Denis Filyukov

Aanleiding en doelstelling ruimtelijke onderbouwing

Op 12 december 2009 is een aanvraag tot verbouwing van de Damstraat 42 en Oudezijds Voorburgwal 242 ingediend. De aanvraag bestaat uit het deels verplaatsen van de horecafunctie en het vergroten van de winkelfunctie op de begane grond en in het souterrain. Op de verdiepingen van Damstraat 42 en Oudezijds Voorburgwal 242 worden 3 appartementen gemaakt die worden ontsloten aan de Oudezijds Voorburgwal. Het gebouw is kadastraal bekend als Gemeente Amsterdam, sectie G, nummer 5312.

De percelen Damstraat 42 en Oudezijds Voorburgwal 242 liggen in het bestemmingsplan Burgwallen. De beide percelen hebben de bestemmingen Gemengde Doeleinden met Horeca III en IV toegestaan op 1^e bouwlaag van de Damstraat. Voor de Oudezijds Voorburgwal 242 is winkel toegestaan op 1^e bouwlaag en Horeca III en IV in het souterrain.

Het verplaatsen van de horeca en de winkel zijn in strijd met het bestemmingsplan en kan alleen worden toegestaan met gebruikmaking van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Plankader

Bestemmingplan Burgwallen

Het bestemmingsplan Burgwallen is vastgesteld op 24 november 2005. Het bestemmingsplan is met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 juli 2007 onherroepelijk geworden. De grens van het bestemmingsplangebied wordt gevormd door de Prins Hendrikkade in het noorden, de Geldersekaade, de Nieuwmarkt en de Kloveniersburgwal in het oosten, het Binnengasthuisterrein in het zuiden en het Damrak en het Rokin aan de westzijde. De panden zijn gelegen in het postcodegebied 1012.

Het bestemmingsplan beoogt in ruimtelijk en functioneel opzicht gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast bevat het plan regels om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan dan wel te beperken. Het doel van het bestemmingsplan is het behoud van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig en planologisch karakter van het plangebied. In het kader van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht zijn regels gesteld ter bescherming van de karakteristiek van het stadsbeeld. Het plan probeert recht te doen aan de dynamiek die kenmerkend is voor de Amsterdamse binnenstad.

Door het plangebied van het bestemmingsplan Burgwallen loopt een aantal belangrijke loop- en winkelroutes. Tussen de Dam en de Sint Antoniesbreestraat vormen de Damstraat, de Oude Doelenstraat en de Oude Hoogstraat (met de net buiten het plangebied gelegen Nieuwe Hoogstraat) een van de belangrijkste oost-westroutes in de binnenstad. Langs bijna de hele route zijn kleinschalige winkels gevestigd, evenals horeca. Om de doorlopende publieksplint te behouden, worden op de begane grond van o.a. de Damstraat alleen publieksfuncties toegestaan: winkels en consumentverzorgende dienstverlening.

Beschermd stadsgezicht

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003.

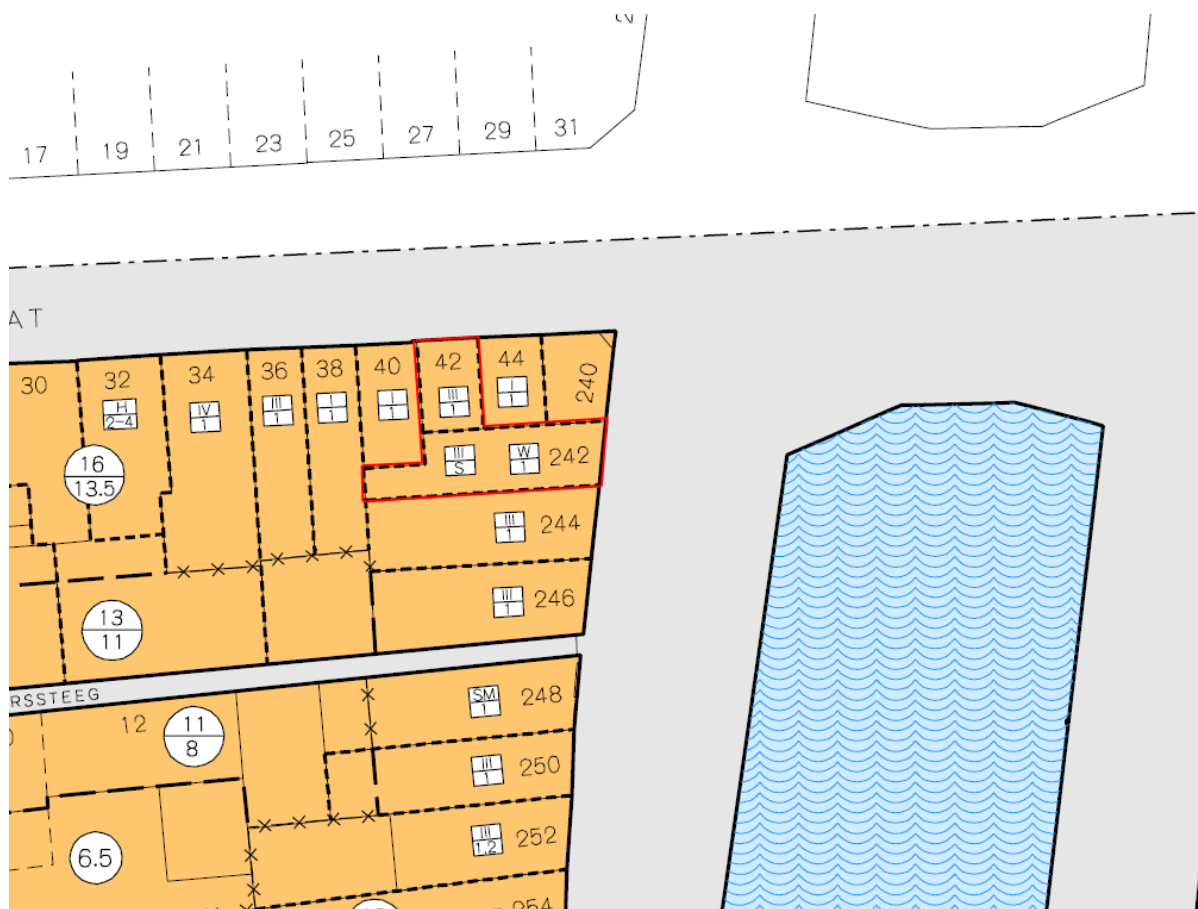
Het plangebied valt geheel binnen de grenzen van het beschermde stadsgezicht.

De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Deze regels zijn van toepassing op het hele plangebied en beperken zich niet tot het deel dat beschermd stadsgezicht is.

Voor het bestemmingsplangebied is in het verleden een waarderingskaart gemaakt. Op die kaart is het pand Damstraat 42 een monument. Het behoort tot de orde 1 gebouwen, dat wil zeggen rijks- of gemeentelijke monumenten. Oudezijds Voorburgwal 242 is een orde 2 gebouw, dat wil zeggen 'bouwwerken van voor 1940 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld.

UNESCO Werelderfgoed

In 2008 heeft de rijksoverheid de zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam voorgedragen voor de Lijst van het Werelderfgoed van de UNESCO. Op 31 juli 2010 is de grachtengordel op de lijst van werelderfgoed geplaatst. Met dit onvervangbare erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de 'property' (het kerngebied), het gebied dat is geplaatst op de lijst van Werelderfgoed. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de voor een Werelderfgoed vereiste bufferzone. De begrenzing van de bufferzone komt bijna helemaal overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht. Het gevolg van de plaatsing is dat het stadsdeel de 'outstanding universal values' van de 'property' beschermt. Dat betekent behoud van de historische uniciteit van de grachtengordel als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch complex. Dit vereist zorgvuldige toetsing om aantasting van deze waarden te voorkomen. De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.



Beschrijving van het plan

De omgeving

De locatie op de Hoek van de Damstraat en de Oudezijds Voorburgwal ligt aan de rand van het Wallengebied. De Damstraat vormt de zuidelijk begrenzing hiervan en kenmerkt zich door een grote hoeveelheid souvenirwinkels en eetgelegenheden. Het voorzieningenniveau is in het algemeen van matig niveau en vooral gericht op de toeristen. Ten zuiden van de Damstraat verandert het karakter van de Oudezijds Voorburgwal aanzienlijk. Aan de Neszijde zijn veel culturele instellingen te vinden en aan de zijde van de Kloveniersburgwal heeft de Universiteit van Amsterdam een groot aantal panden in gebruik. Verder vormt de Grand, een hoogwaardig hotel, een belangrijk element aan de Oudezijds Voorburgwal.

Stedenbouwkundige context ²

De twee panden vormen een onderdeel van de fijnmazige structuur van de binnenstad. De oorspronkelijke parcellering is in dit deel van de straat nog goed zichtbaar. De Damstraat zelf is in de jaren XXXX verbreed. Als gevolg van deze verbreding is aan de noordzijde van de Damstraat een geheel andere schaal aanwezig.

De gebouwen

Het bouwplan gaat uit van het veranderen van de panden Oudezijds Achterburgwal 242 en Damstraat 42. Deze twee panden passen binnen de historische parcellering. In het verleden is aan de achterzijde van de Damstraat 42 een doorbraak naar het souterrain van de Oudezijds Voorburgwal gemaakt. Het pand aan de Damstraat heeft een grondvlak van 3,5 meter bij 5,3 meter (18,5 m²) waarbij de eerste bouwlaag direct vanaf de straat toegankelijk is. Het pand aan de Oudezijds Voorburgwal 242 heeft een grondvlak van 3,6 meter bij 10,3 meter. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een tweelaags uitbouw van 1,9 meter bij 3,6 meter. Anders dan bij het pand aan de Damstraat heeft dit pand een souterrain en een bel-etage.

De aan de Damstraat gevestigde horeca loopt door middel van een doorbraak door in het souterrain van Oudezijds Voorburgwal 242.

Op de bel-etage van de Oudezijds Voorburgwal 242 is een winkel gevestigd.

Uitwerking programma

Het initiatief gaat uit van een herschikking van het bestaande programma op de begane grond en een toevoeging van 3 woningen op de verdiepingen.

De aanvraag bestaat uit het deels verplaatsen van de horecafunctie aan de Damstraat 42 en het vergroten van de winkelfunctie op de begane grond en in het souterrain van de Oudezijds Voorburgwal 242.

Aan de Damstraat 42 blijft de horecafunctie in de kelder (opslag) en de begane grond bestaan, zoals toegestaan in het huidige bestemmingsplan. Deze begane grond is via een doorbraak verbonden met het souterrain van het pand Oudezijds Voorburgwal 242. In de oude situatie was de horeca in het gehele souterrain gevestigd, in deze aanvraag blijft de horecafunctie beperkt tot het achterste gedeelte van het souterrain.

Het souterrain van de Oudezijds Voorburgwal 242 verandert voor het voorste deel van functie, daar wordt een winkel gevestigd. De bel-etage was winkel en blijft dat.

Op de verdiepingen van Damstraat 42 en Oudezijds Voorburgwal worden 3 appartementen gemaakt die worden ontsloten aan de Oudezijds Voorburgwal.

Bouwkundige aanpassingen zijn een kleine verlaging van de vloer van het souterrain Oudezijds Voorburgwal 242 en een lichte verhoging van de vloer van de bel-etage.

De vloer van de begane grond van Damstraat 42 wordt iets verlaagd en daarmee gelijk getrokken met de vloer van de bel-etage Oudezijds Voorburgwal 242. Daarmee kan de horeca in één ruimte met een gelijke vloer worden gevestigd.

De dakkap van het pand of Damstraat 42 wordt in zijn geheel 20 centimeter opgehoogd door het optrekken van de muurdammen.

Cultuurhistorie en archeologie

Het pand Damstraat 42 is orde 1 gebouw, dat wil zeggen een gemeentelijk monument. Bij de verbouwing moet hier rekening mee worden gehouden. Oudezijds Voorburgwal 242 is een orde 2 gebouw.

Horeca beleid

Volgens het Horecabeleidsplan 2008 en de Horeca Strategische Visie 1012 (uit 2009) is uitbreiding van horeca in het 1012 gebied en in de Damstraat niet wenselijk door tekenen van achteruitgang van het gebied. Wel wordt een kwaliteitsimpuls voorgestaan.

De horeca in de Damstraat 42 is hier al gevestigd en opgenomen in het bestemmingsplan Burgwallen. Door deze verbouwing wordt het pand opgeknapt en krijgt de horeca een nieuw uiterlijk en een upgrade. Dit past binnen het beleid om het leefklimaat van de Damstraat en het 1012-gebied een kwaliteitsimpuls te geven. Het oppervlak van de horecafunctie blijft binnen de bestaande maten, wordt zelfs verkleind.

Beleid wonen boven winkels en bedrijven

Al in 1985 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de nota Wonen boven bedrijven vastgesteld. Hierin zijn voorstellen gedaan om de vele leegstaande etages in de Amsterdamse binnenstad een woonfunctie te geven. Om de eigenaren hierbij te ondersteunen, is een subsidie beschikbaar gesteld. Hiermee worden tegelijkertijd verschillende doelen gediend: de buurt wordt ook 's avonds levendiger en daarmee sociaal veiliger, er komt meer evenwicht tussen de verschillende functies wonen, werken en recreëren, en de panden worden opgeknapt. Ook

² Tekst van Edwin de Wild (Architect belast met de verbouwing)

verhoogt het verbeterde verblijfsklimaat de aantrekkingskracht van het winkelgebied, een bijkomend voordeel voor bezoekers, winkeliers én eigenaars. Bovendien is de binnenstad een gewilde woonplek. Op deze manier komen er nieuwe woningen bij zonder beslag te leggen op de beperkte ruimte in de binnenstad.

Economische uitvoerbaarheid

De panden zijn particulier eigendom en worden verbouwd door en voor risico van de eigenaar. Het projectbesluit heeft daarmee geen financiële consequenties voor het stadsdeel.

Motivering afwijkingsprocedure

In de huidige situatie is er een winkel op de bel-etage gevestigd en heeft de in het souterrain gevestigde horeca een nooduitgang aan de Oudezijds Voorburgwal. Door deze verticale splitsing van het pand is de architectonische samenhang in de gevel deels verloren gegaan. Verder heeft de souterrainverdieping een sterk gesloten karakter gekregen. Het gesloten karakter van het souterrain zorgt voor een zwakke relatie tussen de winkel en de straat.

Het verplaatsen van de horeca naar het achterste deel van de bel-etage van Oudezijds Voorburgwal en het uitbreiden van de winkel naar het ondergelegen souterrain zal naar verwachting een verbetering geven in de relatie tussen de straat en de functie in het pand.

Het verplaatsen van de functie op de begane grond van de panden Damstraat 42 en Oudezijds Voorburgwal 242 heeft tot gevolg dat de leesbaarheid van de individuele percelen zal verbeteren.