



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum

Publicaties Stadsdeelbestuur 2013

Stadsdeelraad
Besluiten
25 juni 2013-7

Besluit over

Ontwerpbestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer)

Toelichting te vinden in

Publicaties Stadsdeelbestuur 2013, Bestuurskalender, Vergadering
25 juni in raadsvoordracht bij agendapunt 7

De raad heeft op 25 juni 2013 het volgende besluit genomen:

De stadsdeelraad,

Besluit:

1. De zes ingebrachte zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
2. Vast te stellen het bestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1301.BPSTD met de bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, waarbij ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding en in de regels:

Verbeelding

-Het bestaand trappenhuis, ten noorden van de Kerkstraat wordt op de verbeelding opgenomen met een maximale bouwhoogte van 29 meter.

Planregels

-Van artikel 3.1 wordt sub g (bedrijfswoningen/dienstwoningen) geschrapt. De verdere opsomming wordt vernummerd.

-Aan artikel 3.1 sub j, dat vernummert naar sub i, wordt toegevoegd: ', met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5;'

-Een nieuw artikel wordt toegevoegd:

'3.5.5. Fietsenstallingen

Fietsenstallingen mogen niet worden ontsloten via de noordzijde van de Kerkstraat,'

-In artikel 3.2.8 wordt 'een hoogte van 4,0 meter' gewijzigd in 'een hoogte van 3,70 meter' en worden de volgende zinnen toegevoegd: 'De breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom moet minimaal 4,40 meter bedragen', behoudens ter plaatse van de (hoofd)entree, ten noorden van de Kerkstraat, waar de breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom over een lengte van maximaal 21,0 meter minimaal 3,70 meter moet bedragen.

-In artikel 3.2.10 wordt 'een hoogte van 4,0 meter' gewijzigd in 'een hoogte van 3,70 meter'.

-In artikel 8.5 wordt de dieptemaat van de luifel gewijzigd van '3,0' meter naar '6,0' meter.

Voorzitter van de stadsdeelraad

Griffier

Bij dit onderwerp zijn de volgende amendementen aangenomen: amendement 1 en 2.

Ingediend onder nummer 1
Amendement van De raadsleden Duijndam, Icke (SP) en Van Lissum (VVD)
Over Ontwerpbestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer): Geluidswerende maatregelen bij koelinstallaties
Aan De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

Constaterende:

- dat op 4 juni motie 2 is aangenomen met als besluit: "Aan de voorwaarden bij de afwijking toe te voegen dat wanneer het inpandig plaatsen van airco's absoluut onmogelijk is geluidswerende maatregelen moeten worden getroffen mits de welstand geen bezwaar heeft";
- dat in het ontwerpbestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer) bij art. 3.4.3 niet is opgenomen dat geluidswerende maatregelen moeten worden getroffen als een installatie uitwendig moet worden geplaatst;

Besluit:

Toe te voegen aan 3.4.3:

d. voor deze installatie geluidswerende maatregelen getroffen moeten worden, mits voldaan wordt aan de welstandseisen.

Bovenstaand amendement is aangenomen.

Ingediend onder nummer 2
Amendement van De raadsleden Kramer, Van Oostveen (GL), Noyon (PvdA) en Duijndam (SP)
Over Ontwerpbestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer): Functiemengen wonen/werken
Aan De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

Besluit:

1. Aan artikel 3.1 toe te voegen een sub l, luidende: "*wonen in de tweede en alle daarboven gelegen bouwlagen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'*".
2. Op de verbeelding de aanduiding '*wonen*' op te nemen overeenkomstig de bijlage bij dit amendement.

Toelichting

Bij de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten voor gebouw Duintjer is er bewust voor gekozen om wonen en werken te mengen, mede vanwege de omvang van het pand (ca. 23.000 m²) en de verhouding

tussen wonen en werken in de Leidse- en Weteringbuurt (ca. 1/3 bewoners versus 2/3 werkzame personen). Door woningen te realiseren, kan worden bijgedragen aan een betere functiebalans in deze buurt. De NvU weerspiegelt de ambitie van het stadsdeel ter zake.

"Er is sprake van een dermate groot vloeroppervlak, dat een menging van wonen en werken het gebruik van het gebouw en omgeving ten goede zal komen en zal bijdragen aan de veiligheid en leefbaarheid van de buurt." (NvU, pag. 7/8).

De nota is door de raad vastgesteld in januari 2012, op een moment dat al bekend was dat de toenmalige eigenaar/ontwikkelaar het pand zou gaan afstoten! Bij het aantreden van een nieuwe eigenaar/ontwikkelaar heeft het dagelijks bestuur de NvU wat betreft de inzet op wonen terzijde geschoven. Met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het bestuur nog een stapje verder gegaan door de woonfunctie uit te sluiten.

Omdat de ontwikkelaar niet de ambitie heeft om hier woningen te realiseren en het geldende bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt dat ook niet voorschrijft, kan de raad in deze fase niet veel anders dan zich daarbij neerleggen. De raad kan echter wel de mogelijkheid inbouwen dat de huidige of toekomstige eigenaar/ontwikkelaar alsnog kan kiezen voor een gemengde ontwikkeling met wonen. Dit laat zich eenvoudig effectueren door wonen op te nemen in de bestemmingsomschrijving Gemengd en de verbeelding zo aan te passen dat wonen slechts is toegestaan in een deel van het gebouw, zodat wordt voldaan aan het gestelde in de NvU t.a.v. de verdeling wonen - werken.

Bovenstaand amendement is aangenomen.



Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Centrum

Publicaties Stadsdeelbestuur 2013

Raadsvoordracht over Ontwerpbestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer)

Aan De stadsdeelraad

Wij stellen u voor om het volgende besluit te nemen:

De stadsdeelraad,

gelet op de hiernavolgende toelichting,

besluit:

1. de zes ingebrachte zienswijzen deel gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan Vijzelstraat 66-80 (Duintjer), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1301.BPSTD met de bijbehorende regels en vergezeld gaande van een toelichting, waarbij ten opzichte van het ontwerp de volgende wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding en in de regels:

Verbeelding

-Het bestaand trappenhuis, ten noorden van de Kerkstraat wordt op de verbeelding opgenomen met een maximale bouwhoogte van 29 meter.

Planregels

-Van artikel 3.1 wordt sub g (bedrijfswoningen/dienstwoningen) geschrapt. De verdere opsomming wordt vernummerd.

-Aan artikel 3.1 sub j, dat vernummert naar sub i, wordt toegevoegd: ‘, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5;’.

-Een nieuw artikel wordt toegevoegd:

‘3.5.5. Fietsenstallingen

Fietsenstallingen mogen niet worden ontsloten via de noordzijde van de Kerkstraat,’

-In artikel 3.2.8 wordt ‘een hoogte van 4,0 meter’ gewijzigd in ‘een hoogte van 3,70 meter’ en worden de volgende zinnen toegevoegd: ‘De breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom moet minimaal 4,40 meter bedragen’, behoudens ter plaatse van de (hoofd)entree, ten noorden van de Kerkstraat, waar de breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom over een lengte van maximaal 21,0 meter minimaal 3,70 meter moet bedragen.

-In artikel 3.2.10 wordt ‘een hoogte van 4,0 meter’ gewijzigd in ‘een hoogte van 3,70 meter’.

-In artikel 8.5 wordt de dieptemaat van de luifel gewijzigd van ‘3,0’ meter naar ‘6,0’ meter.

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum,

Anneke Eurelings
secretaris

Jeanine van Pinxteren
voorzitter

Toelichting:

Inleiding

Ter plaatse van het gebouw Duintjer, Vijzelstraat 66-80, geldt nog het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt. Op grond van de actualiseringsverplichting uit de Wet ruimtelijke ordening moet ook voor deze gronden een bestemmingsplan zijn vastgesteld voor 1 juli 2013. Zou de datum niet worden gehaald dan kan zolang geen nieuw plan is vastgesteld over ingekomen aanvragen omgevingsvergunning geen leges worden geheven.

In februari 2010 is de Nota van uitgangspunten vastgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het gebouw. Belangrijk onderdeel van de Nota betreft de randvoorwaarden waaronder woningen in het gebouw zouden kunnen worden gerealiseerd. In 2011 is in overeenstemming met deze Nota een projectbesluit genomen en een bouwvergunning verleend aan de toenmalige eigenaar. Het bouwplan is echter niet uitgevoerd. In 2012 heeft het gebouw een andere eigenaar gekregen. Deze wil het gebouw grondig renoveren en geen woningen realiseren. In overleg tussen het stadsdeel en de eigenaar is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In dit ontwerpplan hebben de gronden een gemengde bestemming, waarbij de contouren van het gebouw behouden blijven, wonen is uitgesloten, twee horecavestingen (niet op de hoeken met de Kerkstraat) worden mogelijk gemaakt en wordt mogelijk gemaakt dat de arcade ter plaatse van de entree wordt versmald tot minimaal 3,60 meter.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 maart tot en met 2 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zes schriftelijke zienswijzen ontvangen. Op 2 april 2013 is de zienswijze van E. Boeker, wonende Prinsengracht 825, ontvangen (1). Op 17 april 2013 ontvingen wij de zienswijze van het Kerkstraatcomité en de Vereniging Bewonersbelangen Kerkstraat (2). Op 29 april is per faxbericht de zienswijze van S.A.B. Boer van Wieringa advocaten namens Convoy Investments en mevrouw Cremer-Sijmons ingekomen (3). Convoy is eigenaar van het pand Keizersgracht 640 inclusief de bijbehorende tuin, die overigens niet direct achter het Keizersgracht 640 is gelegen, maar grenst aan het gebouw Duintjer. Mevrouw Cremer-Sijmons is de bewoonster. Op 2 mei 2013 heeft Borgkey Vijzelstraat CV een zienswijze ingediend (4), en op diezelfde datum zijn ook zienswijzen ontvangen van de Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (5) en van Coen Hoogesteyn Design B.V. (6). Deze laatste zienswijze gaat vergezeld van steunbetuigingen.

Beantwoording zienswijzen

1.

De zienswijze van E. Boeker komt samengevat op het volgende neer. Verzocht wordt de mogelijkheid de rooilijn onder de arcade recht te trekken uit het bestemmingsplan te schrappen. Versmalling van de arcade belemmert de voortgang van voetgangers.

Het dagelijks bestuur reageert hierop als volgt. Het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt heeft de intentie de toenmalige situatie, die niet afwijkt van de huidige, vast te leggen. De plankaart is evenwel zoals destijds te doen gebruikelijk was analoog vervaardigd. Meting op de kaart geschiedt daarom met een nauwkeurigheidsmarge van een meter. Versmalling met 0,3 meter, zoals de eigenaar voor ogen staat, is dan ook passend binnen dat bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur stelt voor om de maat van 4,40 meter vrije doorlooppriimte in het nu voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan in de planregels expliciet als minimale breedte te bepalen. Daarmee wordt elke verdere versmalling onmogelijk gemaakt. Alleen ter plaatse van de entree, over een lengte van 21 meter zal de vrije doorlooppriimte minimaal 3,70 meter mogen bedragen. Ook

hiervan wordt voorgesteld dit in de planregels expliciet vast te leggen. Uit onderzoek van de dienst Infra Verkeer en Vervoer (dIVV) d.d. 4 december 2007 is gebleken dat de doorloopruimte van de gehele passage minimaal 3,60 meter moet zijn. Dit is ook in de Nota van uitgangspunten uit 2010 als uitgangspunt opgenomen en maakte onderdeel uit van het projectbesluit en het bouwplan dat in 2011 is vergund. Hoewel het onderzoek al uit 2007 dateert zien wij geen reden om de situatie thans anders te beoordelen. Wij menen dat het advies van dIVV juist is en zijn derhalve van mening dat een maat van minimaal 3,60 meter ter plaatse van de entree een aanvaardbare breedte is, maar willen omwille van afspraken met het Kerkstraatcomité de breedte van 3,70 vastleggen. Wij verwijzen naar de beantwoording van de zienswijze van het comité en de Vereniging Bewonersbelangen Kerkstraat.

De zienswijze van E. Boeker is ongegrond.

2.

De zienswijze van het Kerkstraatcomité en de Vereniging Bewonersbelangen Kerkstraat richt zich eveneens tegen de versmalling van de arcade. De tekening met bouw- en maatvoeringsaanduidingen vindt men onduidelijk, daarom is de zienswijze gebaseerd op paragraaf 3.4 (Openbare ruimte – arcade) van de toelichting. Al in de huidige situatie kunnen voetgangers en groepen toeristen er moeilijk doorkomen, omdat fietsen worden geplaatst. Het comité meende dat de breedte van de onderdoorgang 4,60 meter zou worden en niet 4,40 meter. Over de breedte ter plaatse van de entree was na de terinzagelegging van het ontwerp met de eigenaar van het gebouw overeengekomen dat die 3,70 meter zou zijn over een lengte van 20 meter. Met deze maten (4,40 meter en 3,70 meter) is naar de mening van het comité de architectonische visuele sprong niet accentuerend genoeg.

De reactie van het dagelijks bestuur is als volgt. Zoals uiteengezet bij de beantwoording van de zienswijze van E. Boeker, is de breedtemaat van de onderdoorgang van 4,40 meter in dit ontwerpbestemmingsplan niet ter discussie. Gebleken is namelijk dat dit al in het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt mogelijk is. Omdat tussen het stadsdeel, de eigenaar van het gebouw en vertegenwoordigers van het Kerkstraatcomité is besproken en afgesproken dat de breedte ter hoogte van de entree minimaal een breedte van 3,70 meter moet behouden, wordt voorgesteld om dit in de regels te expliciteren. De versmalling mag dan over een breedte van 21 meter. Bij afronding blijkt 21 meter beter aan te sluiten bij het voornemen van de eigenaar. Wij delen niet de mening van adressant dat met deze maten de visuele sprong te weinig accentuerend is.

De zienswijze is ongegrond.

3.

De zienswijze namens Convoy bevat een aantal gronden die samengevat op het volgende neerkomen.

(a) Er is sprake van twee procedures voor hetzelfde gebouw: het projectbesluit, en nu dit ontwerpbestemmingsplan. Dat jaagt belanghebbenden op kosten. Een van de besluiten zou bovendien moeten worden ingetrokken nu deze tegenstrijdig met elkaar zijn. Er is sprake van strijd met de rechtszekerheid.

(b) In de bestemming 'Gemengd' is een bedrijfswoning/dienstwoning toegestaan. Dat is niet in het plan toegelicht of gemotiveerd. Woongebruik doet afbreuk aan de privacy van bewoners van Keizersgracht 640. Het gebouw Duintjer staat te dicht bij de tuin. Artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek (BW) wordt hiermee geschonden en is in strijd met de verleende erfdienstbaarheid om gevelopeningen aan de achterzijde te mogen hebben, nu die toestemming is verleend voor een bankgebouw, niet voor een bedrijfs- of dienstwoning en/of andere wijzigingen in het gebruik van gebouw Duintjer. Het wijzigen van het gebruik middels het bestemmingsplan is in strijd met de erfdienstbaarheid en dus met artikel 5:50 BW. De zienswijze verwijst voorts naar in diverse brieven vastgelegde afspraken van eind jaren tachtig tot en met begin jaren negentig. Dit betreft onder meer het geblindeerd houden van ramen. Deze afspraken bepalen de strekking van de verleende toestemming, zo wordt gesteld. Met verwijzing naar jurisprudentie wordt voorts gesteld dat de strijdigheid tussen de toestemming en het ontwerpbestemmingsplan een privaatrechtelijke belemmering voor het bestemmingsplan vormen.

(c) De toelichting vermeldt bij het onderwerp 'Geluid' dat het bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk maakt, zodat toetsing aan geluidnormen van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. Dat is niet juist en niet begrijpelijk. De normen van het activiteitenbesluit gelden ook gewoon voor geluidhinder op bedrijfswoningen door omliggende bedrijven.

(d) In de gemengde bestemming zijn fietsenstallingen toegestaan in de eerste bouwlaag en daaronder gelegen bijzondere bouwlagen. Dit gebruik kan onrechtmatige overlast veroorzaken. Er blijkt niet waar de in- en uitgangen mogen zijn, waardoor de binnentuin en het tuinhuis van Convoy kunnen worden geblokkeerd. Convoy geeft geen toestemming voor het opheffen van haar huidige uitgang van de binnentuin/tuinhuis naar de Kerkstraat.

(e) In het ontwerpbestemmingsplan staat dat geen nieuwe hekwerken voor dakterrassen zijn toegestaan, met daarbij een afwijkingsbevoegdheid onder nadere voorwaarden. In het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt is opgenomen dat dakterrassen niet zijn toegestaan, met daarbij een vrijstellingsmogelijkheid. Adressant ziet omwille van de privacy graag dat het verbod op het hebben van een dakterras weer wordt opgenomen zoals in het vigerende plan.

Afsluitend wordt verzocht af te zien van de bestemmingen bedrijfswoning/dienstwoning en fietsenstallingen en het gebouw te bestemming conform het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt.

Het dagelijks bestuur reageert hierop als volgt.

- (a) Er is geen rechtsregel die verbiedt een bestemmingsplan vast te stellen dat afwijkt van een eerder genomen projectbesluit en verleende bouwvergunning. Nu deze vergunning niet is en naar verwachting niet zal worden uitgevoerd, ligt dit bovendien niet erg voor de hand. Wij zien voornamelijk geen dringende noodzaak over te gaan tot het intrekken van voornoemde besluiten.
- (b) De toegelaten functie bedrijfswoning/dienstwoning binnen de bestemming 'Gemengd - 66-80' is overgenomen van de standaardbepaling die binnen het stadsdeel wordt gebruikt voor de bestemming 'gemengd zonder wonen' (Gemengd - 2). Dit is een vergissing. De functie zal worden geschrapt. Voor zover in dit onderdeel van de zienswijze ook is bedoeld te betogen dat alle andere functies dan bankkantoor niet zijn toegestaan in verband met artikel 5:50 BW, merkt het dagelijks bestuur op dat deze stelling naar zijn oordeel geheel los staat van het ontwerpbestemmingsplan. De functies zijn reeds toegestaan op grond van het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dit dus niet anders. Wij zien voorts geen mogelijkheid om de gestelde afspraken over blinderen van ramen in dit bestemmingsplan te integreren.
- (c) Wij verwijzen naar het antwoord onder b. De bedrijfswoning/dienstwoning wordt als toegelaten functie geschrapt.
- (d) Er bestaat een recht van overpad. De gebruikers van Keizersgracht 640 mogen via de tuin (het groentje) die bij gebouw Duintjer hoort om de openbare weg te bereiken. De eigenaar van het gebouw Duintjer zal hiermee rekening moeten houden. De eigenaar heeft het voornemen de fietsers te laten in- en uitrijden via de Prinsengracht. Dit lijkt dus niet te conflicteren. Om adressant meer zekerheid te bieden wordt voorgesteld in de planregels op te nemen dat de ontsluiting van een fietsenstalling niet via de noordzijde van de Kerkstraat mag plaatsvinden.
- (e) De bestaande dakterrassen en hun hekwerken zijn een gegeven. De regeling over dakterrassen of dakterrashekken heeft zo gezien alleen betrekking op nieuwe dakterrashekken. Met deze regeling is niet iets anders beoogd dan met de oude regeling. De benadering is andersom. Een dakterras zonder hek is geen dakterras. Met het plaatsen van een dakterrashek wordt het dakterras gecreëerd en mag het dak binnen het hekwerk als zodanig worden gebruikt. Het hek mag alleen worden geplaatst als een dakterras ter plaatse ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht. Vandaar dat dit met een afwijkingsbevoegdheid is geregeld. De oude regeling geeft aan dat een dakterras onder voorwaarden is toegestaan, en daar waar het mag een hek mag worden geplaatst.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

4.

De zienswijze van Borgkey Vijzelstraat CV luidt als volgt. Borghese Real Estate heeft het gebouw gezamenlijk met Keystone Vastgoed en COD aangekocht. Dit is in paragraaf 1.2 van de toelichting niet vermeld. In de artikelen 3.2.8 en 3.2.10 van de planregels is de vrije hoogte bepaald op 4,0 meter, maar dit is in werkelijkheid 3,7 meter. Verzocht wordt om in artikel 8.5 van de planregels de dieptemaat van 3,0 naar 4,0 meter te vergroten. Dat komt overeen met de maat van de huidige luifel. Op de verbeelding is het vluchtrappenhuis op het dakterras van de zevende verdieping niet verwerkt. En de hoogte van de achtste verdieping zou 32,5 meter moeten zijn, conform de bestaande situatie. Ter plaatse van de geplande liftuitloop is dit 33,8 meter wordt nog vermeld.

De reactie van het dagelijks bestuur is als volgt. De namen van de aankopers worden in de toelichting toegevoegd. Ten aanzien van de vrije hoogte wordt opgemerkt dat het niet de bedoeling is bestaande delen van het gebouw weg te bestemmen, nu het niet de bedoeling van de eigenaar is deze delen te verwijderen. Voorgesteld wordt dan ook de maat op 3,70 te bepalen. Ditzelfde geldt voor de dieptemaat van de luifel. Verzocht wordt deze op 4,0 te stellen in plaats van 3,0. Gebleken is evenwel dat de verzochte 4,0 meter niet toereikend is. Voor een klein deel is de luifel dieper dan 4,0 meter, omdat de gevel daar terugspringt. Daarom wordt voorgesteld de maximale maat om te mogen afwijken op 6,0 meter te stellen.

Wat betreft de bouwhoogte van de achtste verdieping wordt het volgende opgemerkt. Het bestemmingsplan beoogt de werkelijke hoogte vast te leggen. Deze blijkt afgerond 32,0 meter te zijn en niet 32,5 meter. Adressant heeft dit nadat de zienswijze was ingediend zelf ook onderkend. De liftuitloop wordt niet met een bouwhoogte op de verbeelding aangegeven omdat deze met een binnenplanse afwijking altijd mogelijk is. Hierdoor kan met het volume nog binnen het dakvlak worden geschoven. Bij nadere beschouwing van de bouwhoogtes op de verbeelding naar aanleiding van deze zienswijze, hebben wij geconstateerd dat een bestaand trappenhuis, ten noorden van de Kerkstraat nog ontbreekt. Het hoogste punt van het trappenhuis is 29 meter. Dit wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

5.

De Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad (VVAB) brengt in haar zienswijze het volgende naar voren. De vereniging ziet niet in waarom in dit geval een apart bestemmingsplan nodig is en bij alle ander bouwplannen gewoon het vigerende bestemmingsplan geldt. Zij vindt dit bovendien een verkeerde werkwijze. Vanaf 2006 spant de VVAB zich in, bijvoorbeeld door te bepleiten dat het gebouw niet als monument zou worden aangewezen, om de bebouwing ter plaatse in massaliteit te doen afnemen. Met name de overbouwing van de Kerkstraat is de vereniging een doorn in het oog. Het gebouw wordt nu ingrijpend getransformeerd. Het stadsdeel moet nu de kans aangrijpen om de verwijdering van de overbouwing serieus te bekijken en kaders te stellen om de massaliteit van de gevels te verzachten en meer aan te sluiten bij de karakteristiek van de binnenstad. Maar dat doet het stadsdeel niet. De mogelijkheid om de onderdoorgang te verhogen is slechts als wens geuit. Tegelijkertijd bestaat de mogelijkheid het volume te vergroten, bijvoorbeeld door de arcade te versmallen en het daklandschap te wijzigen.

Het dagelijks bestuur reageert hier als volgt op. Het is niet vanwege de bouwplannen van de huidige eigenaar dat nu een apart bestemmingsplan wordt opgesteld. De locatie van Duintjer is om juridisch technische redenen geen onderdeel gaan uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad. Daarom geldt daar nog het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt. Op grond van de actualiseringverplichting uit de Wet ruimtelijk ordening moet ook voor de locatie Vijzelstraat 66-80 een actueel en gedigitaliseerd bestemmingsplan worden vastgesteld. Dat dit ontwerpplan in samenspraak met de eigenaar is opgesteld is praktisch, en niet onlogisch. De maat en de schaal van het gebouw maakt dat maatwerk in het bestemmingsplan aangewezen kan zijn. Dat kan nu ook, aangezien door omstandigheden nu een postzegelplan moet worden gemaakt. Daarbij is uiteraard het ruimtelijke beleid zoals dat in het stadsdeel bestaat leidend. Het ontwerpbestemmingsplan is overwegend conserverend. Als wij het goed begrijpen is dit in de ogen van de VVAB in het algemeen in de binnenstad de bedoeling, maar niet voor dit gebouw. Het

stadsdeel staat evenwel geen middelen ter beschikking om de eigenaar ertoe te bewegen om bijvoorbeeld de overbouwing te verwijderen, mocht het stadsdeel vinden dat dit een goed idee zou zijn. Het dagelijks bestuur zou dit evenwel niet willen overwegen, aangezien de huidige situatie met overbouwde doorgangen ook een deel van de stedenbouwkundige geschiedenis van de stad vormt: de trambaan en het toegenomen autoverkeer in de Vijzelstraat waren voor de gemeenteraad in 1907 redenen te besluiten tot de verbreding van de straat tot 22 meter met de bedoeling om er een winkelstraat van te maken. De gemeente benoemde architect K.P.C. de Bazel als adviseur om toezicht te houden op de ontwikkelingen rond de nieuwe bebouwing. De Bazel maakte een stedenbouwkundig plan en ging daarbij uit van grote bouwblokken “met overbouwd trottoir”, die doorliepen met poorten over de Reguliersdwarsstraat en Kerkstraat. Tussen de Keizers- en Prinsengracht verrees in 1926 een blok woningen boven winkels van architect J.M. van der Mey. Nadat de winkelpui van het bouwblok door een botsing van een vrachtauto onherstelbare schade was toegebracht werd uiteindelijk besloten om het gebouw te slopen. Architect M.F. Duintjer ontwierp samen met J. Trapman een modern kantoorgebouw op de locatie van het gesloopte gebouw. Op straatniveau volgde Duintjer nog het oorspronkelijke concept van De Bazel: een levendige winkelgalerij.

De versmalling van de arcade betreft alleen een versmalling ter hoogte van de entree, over een lengte van 21 meter. Voor het overige is de beperkte versmalling van de onderdoorgang al mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt. Wij verwijzen naar onze reactie op de zienswijzen van E. Boeker en het Kerkstraatcomité en de Vereniging bewonersbelangen Kerkstraat. Wat betreft de opmerking over het wijzigen van het daklandschap merken wij het volgende op. In de toelichting is hierover een passage opgenomen. Deze luidt: ‘Aangezien overbodig geworden losse bouwvolumes t.b.v. technische installaties op het dak worden verwijderd, wordt een beperkte uitbreiding van bestaande bouwvolumes op de bovenste twee bouwlagen toegestaan. Het totale volume wordt niet groter. De totale compositie van de getrapte volumeopbouw wordt hiermee niet aangetast. Trappenhuizen en liftopbouwen verdienen een geïntegreerde oplossing binnen het bestaande volume. Installaties moeten inpandig worden geplaatst.’ Met het voorgenomen bouwplan wordt het dak ‘opgeschoond’. Wij achten dit in zijn algemeenheid, en ook voor dit geval, wenselijk. Daarom achten wij het reëel om de eigenaar een beperkte wijziging van het daklandschap toe te staan. We benadrukken nogmaals dat het totale volume niet toeneemt en de compositie niet wordt aangetast.

De zienswijze is ongegrond.

6.

Wij vatten de zienswijze van Coen Hoogesteyn design B.V. als volgt samen. In de toelichting wordt verwezen naar Werelderfgoed. Het is de vraag of overbouwing van straten hierin past. Vergeten wordt dat de Kerkstraat een wezenlijk onderdeel van de grachtengordel uitmaakt maar indertijd ter plaatse van de Vijzelstraat in tweeën is gedeeld waardoor nu ieder contact, zowel sociaal als visueel is uitgesloten door het donkere tochtgat onder het gebouw. De normale verbinding moet worden teruggebracht. Omdat er begrip is dat eigenaren oppervlakte willen uitnuttigen wordt een alternatief plan voorgesteld. De eerste en tweede verdieping ter plaatse van de Kerkstraat moeten worden verwijderd. Daarvoor in de plaats mogen dan de twee zijdelingse terrassen op de tweede verdieping worden ingevuld en de technische ruimte op het dak inclusief extra terrassen mag worden teruggebracht, mits terugliggend en niet zichtbaar vanaf de straat.

De reactie van het dagelijks bestuur hierop is de volgende. Opgemerkt zij dat de overbouwing eerder bestond dan dat de grachtengordel werd aangewezen als Werelderfgoed. De aanwijzing vormt als zodanig geen reden om terug te gaan naar een situatie zonder overbouwing. Ook is het bestemmingsplan er in zijn algemeenheid niet het instrument voor om af te dwingen dan een eigenaar bouwvolume ‘verplaatst’, zo dat in dit geval een goed idee zou zijn. Hooguit zou dit de uitkomst van onderhandelingen kunnen zijn, maar dan staat er doorgaans voor de eigenaar wel iets tegenover (een door hem gewenste nieuwe functie bijvoorbeeld). Maar dan nog kan met een bestemmingsplan niet goed worden afgedwongen dat bouwlagen worden verwijderd. De zienswijze is ongegrond.

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen
Verbeelding

Het bestaand trappenhuis, ten noorden van de Kerkstraat wordt op de verbeelding opgenomen met een maximale bouwhoogte van 29 meter.

Planregels

Van artikel 3.1 wordt sub g (bedrijfswoningen/dienstwoningen) geschrapt. De verdere opsomming wordt vernummerd.

Aan artikel 3.1 sub j, dat vernummert naar sub i, wordt toegevoegd: ‘, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.5.’.

Een nieuw artikel wordt toegevoegd:

‘3.5.5. Fietsenstallingen

Fietsenstallingen mogen niet worden ontsloten via de noordzijde van de Kerkstraat,’

In artikel 3.2.8 wordt ‘een hoogte van 4,0 meter’ gewijzigd in ‘een hoogte van 3,70 meter’ en worden de volgende zinnen toegevoegd: ‘De breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom moet minimaal 4,40 meter bedragen’, behoudens ter plaatse van de (hoofd)entree, ten noorden van de Kerkstraat, waar de breedte tussen de gevel en de binnenkant van de kolom over een lengte van maximaal 21,0 meter minimaal 3,70 meter moet bedragen.

In artikel 3.2.10 wordt ‘een hoogte van 4,0 meter’ gewijzigd in ‘een hoogte van 3,70 meter’.

In artikel 8.5 wordt de dieptemaat van de luifel gewijzigd van 3,0 meter naar 6,0 meter.

Toelichting

In paragraaf 1.2 van de toelichting wordt in de eerste alinea achter ‘Borghese Real Estate’ ingevoegd ‘, Keystone Vastgoed en COD’.

Paragraaf 3.4 (Openbare ruimte – arcade) wordt in overeenstemming gebracht met de beantwoording van de zienswijzen van E. Boeker, het Kerkstraatcomité en de Vereniging Bewonersbelangen Kerkstraat en de VVAB.