

TOELICHTING

Bestemmingsplan Burgwallen

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	Inleiding	5	4.2.7	Waterweg/gracht	53
1.1	Aanleiding	5	4.2.8	Primaire waterkering	53
1.2	Doel	5	4.2.9	Tot slot	53
1.3	Bijzondere lokaties	5	5	Milieuaspecten	55
1.4	Beleidsnota's stadsdeel, gemeente en hogere overheden	6	5.1	Geluidhinder	55
1.4.1	Beleidsnota's stadsdeel Amsterdam-Centrum	6	5.2	Duurzaam bouwen	55
1.4.2	Beleidsnota's gemeente Amsterdam	7	5.3	Bedrijfshinder	56
1.4.3	Beleidsnota's provincie Noord-Holland	8	5.4	Water	58
1.4.4	Beleidsnota's rijksoverheid	8	5.5	Flora en Fauna	59
1.5	Opzet	9	5.6	Luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit	59
2	Ruimtelijke beschrijving en uitgangspunten	11	5.7	Luchtkwaliteit	60
2.1	Ligging en grenzen van het plangebied	11	5.8	Externe veiligheid	62
2.2	Beschrijving van het gebied	11	6	Uitvoerbaarheid	63
2.2.1	Historische ontwikkeling	11	6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
2.2.2	Archeologische waarden	19	6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
2.2.3	Beschrijving van de bestaande situatie	21	7	Rapportage overleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985	67
2.3	Ruimtelijke uitgangspunten	27			
2.3.1	Plangebied algemeen	27			
2.3.2	Bijzondere lokaties	31			
2.4	Toelichting waarderingskaart	31			
3	Ontwikkeling en beleid van de functies	33			
3.1	Algemeen	33			
3.2	Wonen	34			
3.3	Kantoren	34			
3.4	Openbare en bijzondere voorzieningen	35			
3.5	Galeries	39			
3.6	Winkels en overige consument-verzorgende dienstverlening	39			
3.7	Hotels	41			
3.8	Horeca	42			
3.9	Bedrijven	45			
3.10	Overige functies	46			
4	De bestemmingen	49			
4.1	Inleiding	49			
4.1.1	Wijzigings- en vrijstellings-bevoegdheden	49			
4.1.2	De plankaart	49			
4.2	De bestemmingen	50			
4.2.1	Gemengde doeleinden	50			
4.2.2	Maatschappelijke doeleinden	52			
4.2.3	Tuinen en erven	52			
4.2.4	Nationaal monument	53			
4.2.5	Openbare ruimte	53			
4.2.6	Openbaar groen	53			

BIJLAGEN

A	Categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen
B	Akoestisch onderzoek
C	Verslagen van het maatschappelijk overleg: verslag informatiebijeenkomst verslag inspraakbijeenkomst

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het plangebied van de Burgwallen, waarvoor dit ontwerpbestemmingsplan Burgwallen is opgesteld, gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde, 1984 (globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht);
2. Bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde, eerste herziening, 1988;
3. Bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde, derde herziening, 1995;
4. Bestemmingsplan Bethaniënbuurt, 1994.

In 1993 is een tweede herziening van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde door de gemeenteraad vastgesteld. Omdat Gedeputeerde Staten haar goedkeuring aan deze herziening onthouden heeft, heeft het echter nooit rechtskracht gekregen.

De plansystematiek van de bovengenoemde bestemmingsplannen is verouderd en aan herijking toe. Op 11 oktober 1995 heeft de toenmalige Commissie voor Volkshuisvesting, Stadsvernieuwing, Ruimtelijke Ordening en Grondzaken ingestemd met de Nota Vernieuwing Bestemmingsplannen binnenstad, waarin is voorgesteld om het juridisch planologische instrumentarium van de binnenstad te herzien. In het kader van de vernieuwingsoperatie is nu een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld voor de gehele Burgwallen, inclusief de Bethaniënbuurt, maar exclusief het Binnengasthuisterrein. Voor dit terrein is recentelijk, te weten in 2002 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, hetgeen inmiddels rechtskracht heeft.

1.2 Doel

Het vervaardigen van een bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht dat door zijn inrichting gewenste ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als functioneel) mogelijk maakt en regels bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Een bestemmingsplan waarmee, met behoud van de cultuurhistorische waarden, een kader wordt geschapen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Bijzondere locaties

Belangrijk uitgangspunt bij het maken van het bestemmingsplan is het behoud en herstel van de historische, stedenbouwkundige structuur van de Burgwallen. In de meeste gevallen leidt dit tot het vastleggen van de bestaande situatie. Voor drie locaties in het bestemmingsplan is van dit uitgangspunt afgeweken, te weten voor:

- Arm (aan weerszijden van de Oudezijds Armsteeg);
- het Blaauwlagenblok (bouwblok tussen Warmoesstraat, Sint Annenstraat, Oudezijds Voorburgwal en Sint Jansstraat).

Voor de locatie Arm is op 26 mei 2005 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), als onderdeel van een fase-III besluit, door de stadsdeelraad vastgesteld. De randvoorwaarden uit dit SPvE zijn overgenomen op de plankaart.

In het Blaauwlagenblok is een deel van het Stedenbouwkundig Plan uit 1998 inmiddels gerealiseerd. Een groot deel van dit plan moet echter nog uitgevoerd worden.

1.4 Beleidsnota's stadsdeel, gemeente en hogere overheden

1.4.1 Beleidsnota's stadsdeel Amsterdam-Centrum

1.4.1.1 Overzicht beleidsplannen

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de vigerende gemeentelijke beleidsplannen. Dit omvat onder andere:

- de nota Wonen boven Bedrijven, 1985;
- het Beleidsplan Binnenstad, 1993;
- de nota Verkeer en Parkeren Binnenstad, 1999;
- Ruimtelijk Economische Structuur van de stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad, 1992;
- Nota waterbeleid, Amsterdam te water, 1995;
- de nota Hotelbeleid Amsterdam-Centrum, 2004-2007 (2004);
- de nota Coffeeshopbeleid in Amsterdam, 2000;
- Horecanota (2003);
- Programma van Eisen Dam (1999);
- Milieubeleidsplan Amsterdam 2004-2006 (2004);
- Beleidsvrijheid hogere waarden-procedures Wet geluidhinder (dRO, 2000);
- Garageverordening Amsterdam-Centrum (2005);
- Nota Bereikbaarheid Binnenstad 2004-2009 (2005).

Ook de uitwerking van de Visie op de economische ontwikkeling Rokin (vastgesteld in het Dagelijks Bestuur in november 2004) zal na bestuurlijke vaststelling worden verwerkt in het bestemmingsplan.

1.4.1.2 Toekomstvisie Burgwallen

In de eerste helft van 2004 is door zowel het Integraal Burgwallen Overleg (IBO) en het Dagelijks Bestuur gewerkt aan een toekomstvisie voor het Burgwallengebied.

Het IBO is gestart in september 2001 op initiatief van politiewijkteam Beursstraat en de toenmalige Dienst Binnenstad. De wens tot een IBO ontstond in het reguliere (Groot) Burgwallenoverleg. Doordat aan dat overleg geen politieke vertegenwoordigers en ambtenaren deelnamen werden problemen (te) laat kenbaar bij het stadsdeelbestuur. Zo is een werkoverleg ontstaan met vertegenwoordiging van de bewoners, ondernemers en de verschillende bedrijfsgroepen waar ambtenaren vanuit alle relevante sectoren aanwezig zijn: het IBO.

Vanuit een zevental invalshoeken, waaronder functiemenging, de openbare ruimte en voorzieningen voor de buurt, is in dit IBO door bewoners en ondernemers een visie ontwikkeld. Het IBO vraagt van het stadsdeel om de buitengewone authentieke sfeer van de buurt te erkennen, te benadrukken, te bewaren en in bescherming te nemen en misbruik tegen te gaan.

Het Dagelijks Bestuur heeft het noordelijke gedeelte van de Burgwallen aangewezen als een gebied waarvoor een integrale, gebiedsgerichte aanpak geldt. Het plan van aanpak hiervoor is in november 2004 door het Dagelijks Bestuur vastgesteld. Dit betekent dat de stadsdeelorganisatie zo werkt dat alle verschillende initiatieven in samenhang en nauw aansluitend worden aangepakt. Vooralsnog loopt de aanpak tot 2010. Een toekomstvisie vormt het kader waarbinnen alle acties in de toekomst kunnen worden uitgevoerd. De visie van het IBO en een workshop waarin door bewoners, ondernemers, raadsleden en ambtenaren gewerkt is aan een toekomstbeeld en benodigde acties, vormen de belangrijkste inbreng voor de visie van het Dagelijks Bestuur. In deze visie wordt het streven van het IBO gedeeld. De kern van de visie bestaat uit het benadrukken, het bewaren en het in bescherming nemen van het unieke karakter van de Burgwallen, en het tegengaan van misbruik (zie verder Hoofdstuk 3: Ontwikkeling en beleid van de functies).

Het bestemmingsplan biedt, met name op de aspecten functiemenging en het handhaven van de historische structuur en bebouwing, een belangrijk functioneel en ruimtelijk kader waarbinnen uitvoering gegeven kan worden aan bovengenoemde visies. In het bestemmingsplan is dan ook, net als bij de in paragraaf 1.4.1.1. genoemde beleidsplannen, aansluiting gezocht bij bovengenoemde visies.

1.4.1.3 Beschermd stadsgezicht

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 hebben de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen en de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de binnenstad van Amsterdam aangewezen als beschermd stadsgezicht, in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988.

De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Bovendien is voor het bestemmingsplangebied een waarderingskaart gemaakt. Op deze kaart is alle bebouwing in het gebied gewaardeerd en afhankelijk van haar betekenis voor het stadsbeeld ingedeeld in een orde. De kaart dient onder meer als toetsingscriterium bij de afweging tussen sloop/nieuwbouw en behoud en herstel. De kaarten en de daarbij behorende regelgeving zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

1.4.2 Beleidsnota's gemeente Amsterdam

1.4.2.1 Structuurplan Amsterdam

De centrale opgave voor Amsterdam in het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2003), is het versterken van het profiel in het regionale netwerk, ook om de regio in haar geheel te versterken. De opgave bestaat uit de volgende thema's:

- ontwikkeling van milieus die juist in Amsterdam kansen hebben;
- het op alle fronten vergroten van de bereikbaarheid van de stad;
- het verhogen van de kwaliteit van water groen en openbare ruimte.

In het plan is ook een opgave voor de regio geformuleerd. Deze betreft het uitbouwen van de positie als internationaal concurrerend stedelijk leef- en vestigingsmilieu.

Opgave voor de binnenstad en de gordels

Het structuurplan bevat een uitwerking voor gebiedsdelen, niet afgeleid van bestuurlijke grenzen (stadsdelen), maar van samenhangende opgaven die in delen van de stad worden herkend.

Voor de binnenstad en de gordels uit de 19^e en 20^e eeuw is het van belang te zoeken naar een optimale balans tussen de verschillende functies in de binnenstad en de gordels daaromheen. Het fijnmazige historische karakter stelt daarbij voorwaarden aan de schaal van bebouwing en functies. Het openbare leven stelt voorwaarden aan functiemenging en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Visie op de binnenstad

De binnenstad moet op lange termijn een gebied blijven met een mix van functies, ongeveer zoals dat nu het geval is. Voorkomen moet worden dat het wonen teveel gaat domineren. Het streven is om het vloeroppervlak van de verschillende soorten functies ongeveer te handhaven op het huidige niveau. Ook in de toekomst zullen er internationale (culturele) instellingen in de binnenstad zijn, een cultuurhistorische setting, kleinschalige gespecialiseerde voorzieningen, creatief onderwijs en productie. Op de IJ-oever, maar ook in goed bereikbare zones buiten de binnenstad wordt alternatieve ruimte geboden aan grootschalige centrumfuncties, toeristische voorzieningen en gemengde woonmilieus in hoge dichtheden. De binnenstad en de gordels daaromheen hebben baat bij investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte, water en groen, met onder andere 'postzegelparken' en binnentuinen.

Het fietsnetwerk wordt verbeterd door kwaliteitsverhoging in uitvoering en onderhoud. De bereikbaarheid per openbaar vervoer wordt verbeterd met uitbreidingen van het metro- en sneltramnetwerk. De bereikbaarheid over de weg mag niet verder afnemen. In de Singelgrachtzone en langs de A10 komen parkeergarages.

1.4.3 Beleidsnota's provincie Noord-Holland

Streekplan Noord-Holland Zuid

Het streekplan voor het zuidelijke deel van de provincie Noord-Holland omvat de regio's Gooi en Vechtstreek, Amstel- en Meerlanden, Zuid-Kennemerland, IJmond, Zaanstreek, Waterland en het grondgebied van Amsterdam. Eén streekplan voor dit hele gebied is belangrijk, omdat er in dit gebied een duidelijke ruimtelijke samenhang bestaat.

Het streekplan formuleert in de vorm van zeven opgaven de algemene hoofdlijnen van het provinciaal beleid. Deze opgaven betreffen ruimte voor water, de ontwikkeling van waardevolle landschappen, een bereikbare netwerkstad, ruimte voor wonen, ruimte voor werken, een economische bestaansbasis voor de landbouw en behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden. Het streekplan is op 17 februari 2003 door de Provinciale Staten vastgesteld.

1.4.4 Beleidsnota's rijksoverheid

1.4.4.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Deze zijn versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota is op 23 april 2004 vastgesteld door het kabinet. Daarna heeft behandeling in de Tweede Kamer plaatsgevonden, de Nota wordt nu voorbereid voor eindstemming in de Tweede Kamer.

1.4.4.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte.

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het kabinet dit wil doen. De Nota is nog slechts een beleidsvoornemen. De inspraakronde is onlangs afgerond. De Nota wordt nu voorbereid voor behandeling in het kabinet.

1.4.4.3 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding gaat uit van integraal waterbeheer en een watersysteembenadering. De hoofddoelstelling van de Nota is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.

Wateren in de stad vormen een integraal onderdeel van regionale watersystemen en zijn dan ook niet als afzonderlijke watersystemen te beschouwen. Echter, de problematiek van (grond)wateroverlast, afvalwater en waterverbruik is anders dan die in het landelijk gebied. De ecologische potenties van het stedelijke watersysteem worden slechts beperkt benut. Water in de stad is een tot nu toe vergeten onderdeel van de regionale watersystemen. Een opwaardering hiervan kan zowel voor de stedelijke wateren als voor de regionale systemen als geheel positief uitwerken. In de afgelopen jaren zijn veelbelovende initiatieven genomen voor een meer duurzaam stedelijk waterbeheer. Belangrijke elementen hiervan zijn waterbesparende maatregelen in de woning, het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering, het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem, en herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

1.5 Opzet

De toelichting op het bestemmingsplan Burgwallen is als volgt opgebouwd:

Vanwege de aanwijzing als beschermd stadsgezicht is onderzoek verricht naar de historische ontwikkeling van het plangebied en de archeologische waarden. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in hoofdstuk 2. Verder wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van de analyse van de bestaande ruimtelijke situatie. E.e.a. heeft geresulteerd tot de ruimtelijke uitgangspunten voor het plangebied.

Hoofdstuk 3 is een beschrijving van de in het plangebied voorkomende functies en het gemeentelijk beleid ter zake. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten van het bestemmingsplan en wordt een verantwoording gegeven van de in de planvoorschriften gemaakte keuzes. Hoofdstuk 5 betreft de milieuaspecten, n.l. geluid, duurzaam bouwen, bedrijvigheid, luchtkwaliteit, water, flora en fauna en het luchtverkeer. Ook zal in dit hoofdstuk de archeologische waarden van het plangebied worden beschreven. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komen aan de orde in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is de rapportage van het artikel 10-overleg met de diverse partners opgenomen.

2 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING EN UITGANGSPUNTEN

2.1 Ligging en grenzen van het plangebied

De Burgwallen liggen ten westen van de Nieuwmarkt en vormen de oostelijke helft van de middeleeuwse stad. De grenzen van het bestemmingsplangebied worden gevormd door de Geldersekade, de Nieuwmarkt en de Kloveniersburgwal aan de oostzijde; het Binnengasthuisterrein aan de zuidzijde; de voorgevels van de bebouwing aan het Damrak en het Rokin aan de westzijde en de voorgevels van de bebouwing aan de Prins Hendrikkade aan de noordzijde.

De grenzen van het bestemmingsplan sluiten aan op de grenzen van het bestemmingsplan Nieuwmarkt (oostzijde), het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.(zuidzijde), het bestemmingsplan Noordzuidlijn (westzijde) en het bestemmingsplan IJ-oever (noordzijde).

2.2 Beschrijving van het gebied

2.2.1 Historische ontwikkeling

Dijkenstelsel

In de ontstaansgeschiedenis van het stadshart hebben de structuur van het landschap en de bodemgesteldheid een belangrijke rol gespeeld. In eerste instantie heeft de slingerende loop van de Amstel gefungeerd als ruggengraat van de stedenbouwkundige structuur van Amsterdam. In de loop van de Middeleeuwen werden op de stroomruggronden van de rivier dijken aangelegd, die het beginpunt vormden van de ontginning en later de verstedelijking van het veengebied langs de rivier. De dijken dienden niet alleen als waterkering, maar ook als verkeersweg (de aanwezigheid, tot 1618, van de Sint Olofspoort op de kop van de Warmoesstraat duidt op de aanwezigheid van een verbinding over land) en als ontsluiting van de gebouwen. Niet alleen het stratenpatroon met de wat slingerende rooilijnen, maar ook de structuur van bouwblok en perceel werden bepaald door de loop van water, oevers en dijken.

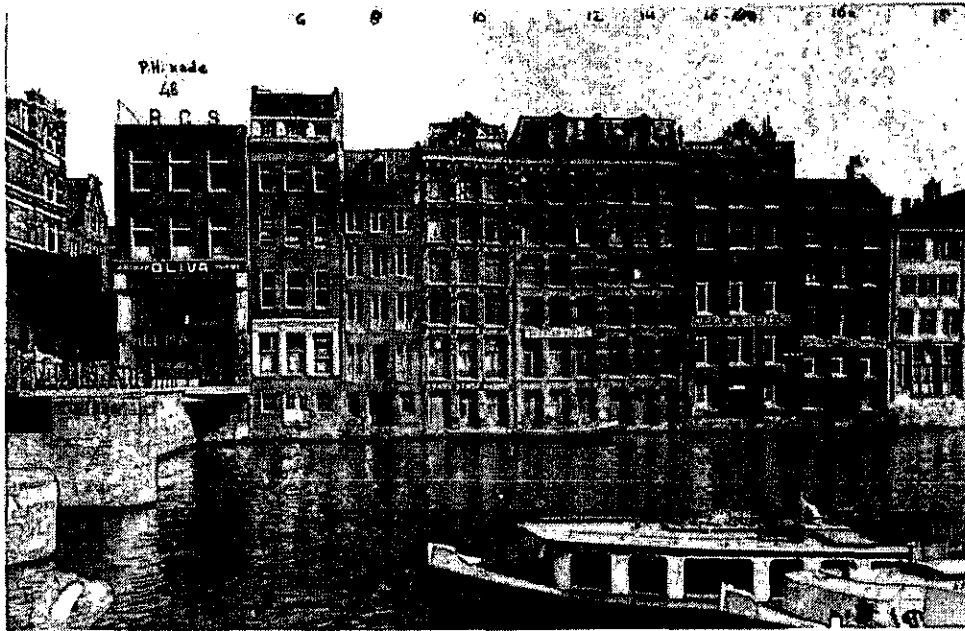
De huidige Zeedijk maakte deel uit van de middeleeuwse IJdijk, die van Amsterdam langs de zuidelijke IJ-oever richting Muiden loopt. In de stad is het tracé nog te zien op de route Zeedijk-Sint-Antoniesbreestraat-Jodenbreestraat. De Zeedijk en de Warmoesstraat zijn de breedste straten in de middeleeuwse stad. De maatvoering komt voort uit hun verleden als waterkering.



De Oudezijds Achterburgwal in 1930

Warmoesstraat en omgeving

In de loop van de vijftiende eeuw ontstond een klasse van rijke en machtige kooplieden, die zich vestigden tussen de Warmoesstraat en het Damrak. De kavels waarop zij hun woon- en pakhuizen bouwden, lagen aan het water van de Amstel. De ligging en de maat van de kavels was afgestemd op een karakteristieke bouwvorm, de *spijker*, waar de kooplieden woonden boven hun pakhuizen. De gebouwen hadden een tweezijdige oriëntatie, op de straat en op het water. Het woongedeelte van de huizen was gericht op de Warmoesstraat. Het gedeelte dat diende voor opslag en overslag van goederen was direct op de buitenhaven - het Damrak - ontsloten. Tussen de spijkers liepen smalle stegen naar het Damrak. Deze vroeger openbare verbindingen tussen het transportnet over water en dat over land worden ook wel *waterstoepen* genoemd.



Het Damrak, met de achterzijde van de gebouwen in de Warmoesstraat

Gedurende de tweede helft van de zestiende eeuw was de Warmoesstraat de duurste straat van Amsterdam. Tussen de Beurs en het Centraal Station is nog een aantal van deze spijkers te zien. Aan de andere kant van de Warmoesstraat is de bebouwing anders georganiseerd: de strook land tussen de Warmoesstraat en de Oudezijds Voorburgwal was breed genoeg voor een dubbele verkaveling: woonhuizen aan straat en gracht, met op de achtererven allerlei ongeregelde bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing breidde zich uit naarmate de druk op de ruimte groter werd, en vooral nadat de voor de handelaren ideale ruimte aan de haven was volgebouwd. De binnenterreinen waren vaak door middel van stegen vanaf de Oudezijds Voorburgwal ontsloten. In het begin van de zeventiende eeuw werd bij de handeldrijvende burgerij een scheiding tussen wonen en werken doorgevoerd. De rijkere kooplieden woonden niet langer boven hun pakhuis. Ze verlieten de Warmoesstraat om aan een van de grachten een nieuw woonhuis te laten bouwen. Met de aanleg van de grachten verloor de Warmoesstraat geleidelijk zijn status als woonplaats van de (super)rijken.

In de negentiende eeuw was de Warmoesstraat samen met de Nes een van de uitgaanscentra van Amsterdam. Veel herbergen en bierhuizen waren in de straat gevestigd.

In de negentiende eeuw begon, eerst geleidelijk, de schaalvergroting van de bebouwing. Een belangrijk beeldbepalend element was in de negentiende eeuw het beursgebouw van J.P. Zocher jr. uit 1845, waarvoor een deel van het Damrak werd gedempt. In 1883 werd het Damrak verder gedempt, tot aan de Oudebrugsteeg. Deze demping maakte deel uit van de golf van cityvorming, die in het laatste kwart van de negentiende eeuw zorgde voor een enorme schaalvergroting van de bebouwing rondom de Dam en het Centraal Station, dat in 1888 werd opgeleverd.



Het deel van de Warmoesstraat dat in de negentiende eeuw bij de Dam werd getrokken, gezien in noordelijke richting, met aan de rechterkant de Pijlsteeg.

In 1896 werd begonnen met de planning van de nieuwe Beurs over de loop van de Amstel en de aanleg van het Beursplein, beide ontworpen door H.P. Berlage. Door deze ingreep stond de westelijke bebouwing van de Warmoesstraat tussen de Oudebrugsteeg en de Dam niet langer aan het water, maar aan de nieuwe Beursstraat. Na de ingebruikname van de Beurs werd het oude Beursgebouw gesloopt om plaats te maken voor de Bijenkorf. Enkele jaren later werden in de Warmoesstraat 26 panden gesloopt om de bouw van de nieuwe Effectenbeurs van Jos. Th. J. Cuypers mogelijk te maken. Dit gebouw kwam gereed in 1913. Ook het gebouw van de Industriële Club, op de hoek van de Dam en het Rokin, is gebouwd in dezelfde periode.



De Beurs van Berlage en het Beursplein, vlak na de oplevering in 1903

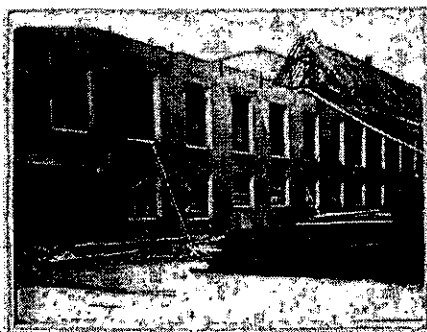
In 1938 werd het uit de jaren 1911-1915 daterende gebouw van de Bijenkorf uitgebreid aan de kant van de Warmoesstraat. Hierbij werd een groot aantal panden gesloopt en werd een deel van de Beursstraat van ruim zestig meter bebouwd. Aan de Warmoesstraat kreeg het complex een uitgesproken moderne achtergevel, naar ontwerp van D. Brouwer. In 1980 werden een parkeergarage (naar ontwerp van F. Van Gool) en laad- en losruimtes toegevoegd. Hierdoor is het laatste deel van de noordelijke Beursstraat verdwenen. In de schaal van de bebouwing is dan ook een duidelijk onderscheid te maken tussen het zuidelijk en het noordelijk deel van de straat. In het noordelijk gedeelte van de Warmoesstraat is de middeleeuwse schaal van de gebouwen nauwelijks gewijzigd, maar in de buurt van de Dam wordt het aanzicht van de westelijke gevelwand bepaald door drie grote gebouwen: de Effectenbeurs en de achtergevels van de Bijenkorf. Deze gebouwen zijn allemaal georiënteerd op het Damrak, en hebben het deel van de Warmoesstraat tussen de Papenbrugsteeg en de Dam getransformeerd van hoofdstraat tot achterstraat, met een sterke asymmetrie in het profiel.

Het gebied rond de Nes

Ter hoogte van het huidige Stadhuis-Muziektheater zit een bocht in de Amstel. In de buitenbocht van de rivier stroomde het water het snelst; hier ontstond een steile oever. In de binnenbocht stroomde het water nauwelijks, zodat een moerasachtig gebied ontstond. Zo'n gebied werd 'nes' genoemd; de dijk die op die plaats langs de Amstel liep en ook diende als ontginningsbasis en verkeersroute, kreeg dezelfde naam.

De stad werd in de Middeleeuwen geleidelijk zuidwaarts uitgebreid. Oorspronkelijk vormde een sloot ter hoogte van de Wijde en Enge Lombardsteeg de zuidelijke stadsgrens. Rond het midden van de veertiende eeuw werd de Grimborgwal aangelegd. Tot 1420 lag hier de grens van de stad. De drassige grond bleef vrij lang onbebouwd. De aanwezigheid van veel relatief goedkope grond maakte het gebied rond de Nes een geschikte vestigingsplaats voor kloosters en gasthuizen. In de veertiende eeuw werd het Sint Pietersgasthuis gebouwd, waar verschillende stegen hun naam aan hebben overgehouden. In de loop van de tijd werden ten zuiden van het gasthuis zes kloosters gesticht, die in de loop van de tijd steeds meer grondgebied in beslag namen. De kloosters begonnen vaak in een woonhuis, en groeiden tot grote complexen. Het waren sterk naar binnen gerichte, hofachtige structuren. Een groot deel van de gevelwanden in de Nes bestond - ook toen - uit blinde muren. Net als in de Warmoesstraat stond de bebouwing aan de Nes oorspronkelijk met de achtergevels direct aan de Amstel.

Na 1578, toen het katholieke, koningsgezinde stadsbestuur werd vervangen door een prinsgezind, gereformeerd bestuur, werden de kloosters in rap tempo opgedoekt. In 1585 werd het laatste klooster gesloten. Het vastgoed, de grond en de gebouwen, werden door de stad opgeëist. Aan het einde van de zestiende eeuw groeide Amsterdam snel. De kloosterterreinen werden binnen korte tijd verkaveld en bebouwd met woningen en bedrijfsgebouwen. Hierbij ontstond een aantal nieuwe straten en stegen, die de grote kloostercomplexen toegankelijk maakten. De twee kloosterkapellen die op de plaats staan van theater De Brakke Grond werden ingericht als vleeshal. Deze vleeshal werd in 1930 gesloopt en herbouwd met een kantoorbestemming. Ook andere vrij grootschalige bedrijvigheid vond een plaats rondom de Nes.



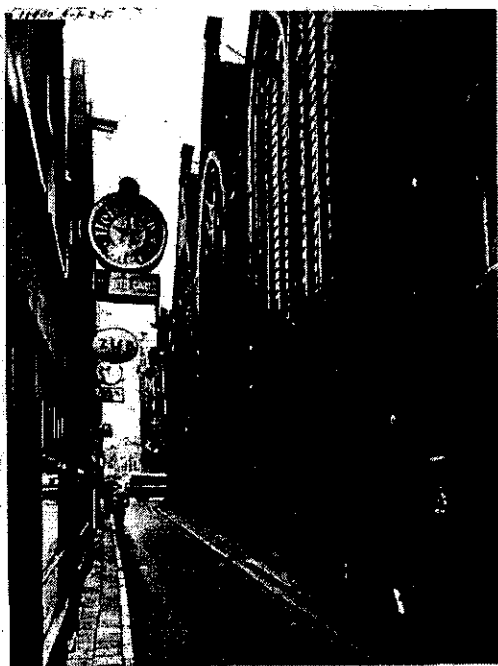
De Sint-Pietershal, die in de jaren dertig werd herbouwd als kantoorgebouw

In de negentiende eeuw werd de Nes een centrum van vermaak: vooral de wat plattere uitgaansgelegenheden vonden hier een plaats. Tot de opkomst van het Rembrandtplein als uitgaansgebied, aan het eind van de eeuw, waren in de Nes en de stegen die erop uitkwamen tientallen theaters, variétés en cafés gevestigd. Rond 1890 werd die functie overgenomen door het Rembrandtplein en de Amstelstraat. Tegenwoordig zijn de theaters weer terug. Net als de oorspronkelijke kloosters en de later gebouwde grootschalige kantoorpanden zijn het introverte gebouwen, die weinig op de straat gericht zijn.

De overgang van de Warmoesstraat naar de Nes was tot in de negentiende eeuw totaal anders dan nu: oorspronkelijk liepen de straten in elkaar over, zonder dat de Dam er tussenin lag. Een smal straatje, de Vijgendam, liep van de Dam naar de Nes en Warmoesstraat. In de negentiende eeuw werd de Halsteeg verbreed tot de Damstraat, waarmee de toegankelijkheid van het stadscentrum sterk werd vergroot. Tot 1912 heeft op het oostelijk deel van de Dam het Commandantshuis gestaan, een groot classicistisch gebouw uit 1775. In 1914 werd de Dam oostwaarts uitgebreid door het slopen van een bouwblok tussen de Dam en de Warmoesstraat. Samen met een sterke schaalvergroting in de bebouwing van de Dam zorgde dat voor het verbreken van de logische route tussen Nes en Warmoesstraat.

De burgwallen

De dam in de Amstel was het symbolische en waterbouwkundige middelpunt van een zich symmetrisch ontwikkelend stelsel van grachten, dijken en sluizen, waarmee de waterstanden konden worden gereguleerd. De Dam markeerde de overgang van zoet naar zout water, en van de invloedssfeer van de getijden. De stad werd uitgebreid door parallel aan de Amstel steeds een nieuwe gracht of burgwal aan te leggen, waarmee het oppervlak van de kades en het aantal te bebouwen percelen werden vergroot. De burgwallen speelden een rol in de afwatering van het gebied rondom de Amstel. Verder dienden de grachten als riool en als vaarweg. Met behulp van sluizen kon het stadswater worden doorgespuid. De burgwallen komen samen op de plaatsen waar oorspronkelijk de stadspoorten stonden. De poorten hoefden op die manier bij de uitleg van de stad niet te worden vervangen. De Sint-Olofspoort stond op het einde van de Warmoesstraat. Na de sloop van de poort is de oostelijke zijmuur blijven staan als onderdeel van de Sint-Olofskapel; de kapel maakt tegenwoordig deel uit van een hotelcomplex.

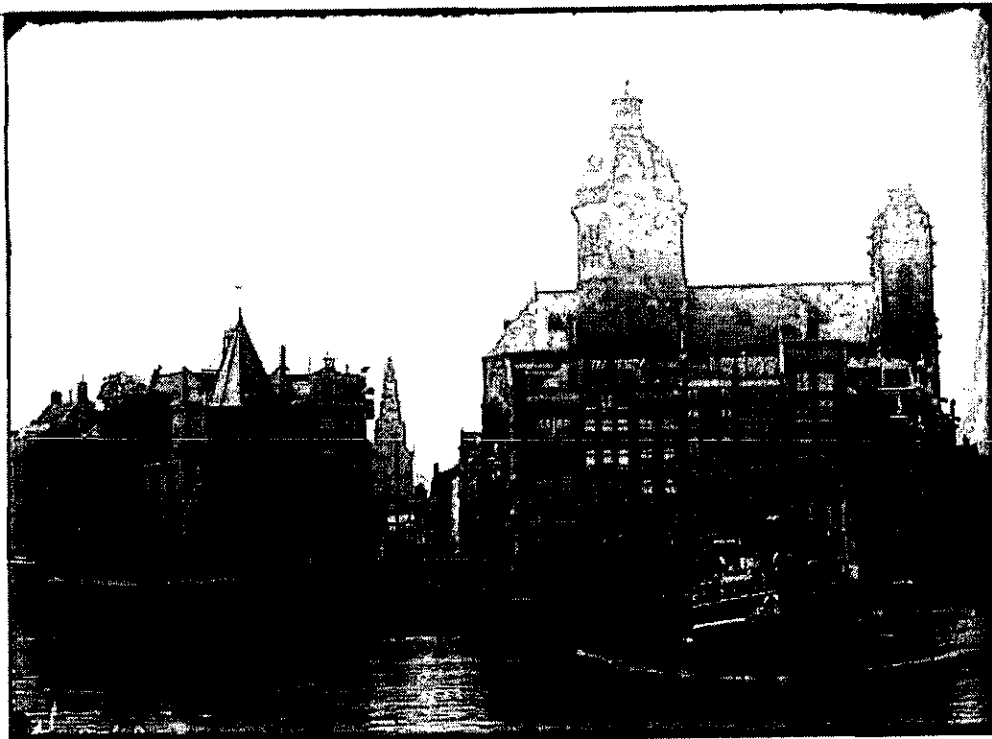


De Nieuwebrugsteeg met de Sint-Olofskapel

Haaks op de burgwallen ontstond een fijnmazig stelsel van straatjes en stegen, dat een aanvullend transportnet voor het verkeer over land vormde en diende als ontsluiting van de woningen. Het centrum van de stad lag rond de Dam. Het stelsel van straatjes ging daardoor in de loop van de tijd fungeren als radiale structuur. Het Rusland, dat wat breder is, is een gedempt grachtje. Het bouwterrein dat met de aanleg van de burgwallen binnen de stad kwam te liggen bestond uit lange stroken.

De breedte van de stroken wisselt sterk: de ruimte tussen de Warmoesstraat en de Oudezijds Voorburgwal is meer dan twee keer zo breed als die tussen de Voor- en Achterburgwal. Dit had gevolgen voor de verkaveling: op de smalste delen van de te bebouwen strook stonden de huizen rug aan rug. Waar het breder werd was de mogelijkheid om achter de huizen een tuin of erf aan te leggen. Daarbij werd het mogelijk om ook aan de dwarsstegen huizen te situeren. Op nog bredere stukken, zoals in de buurt van de Oude Kerk, werd parallel aan de burgwallen een secundair systeem van stegen aangelegd, om het terrein tussen de Warmoesstraat en de Oudezijds Voorburgwal met een maximale dichtheid te kunnen verkavelen en bebouwen.

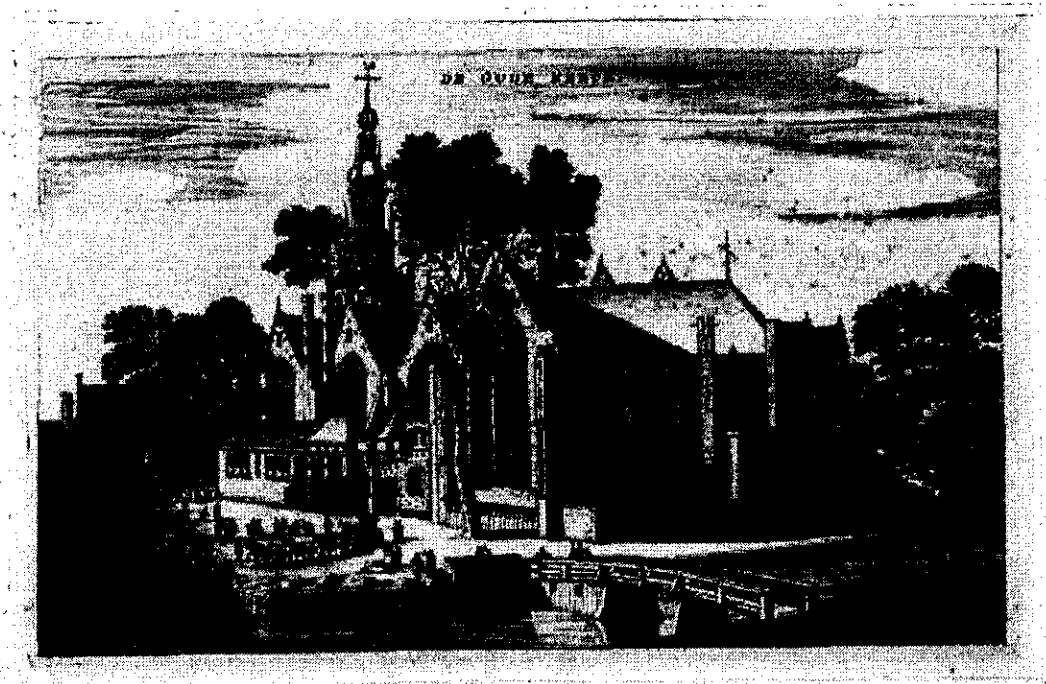
De kosten van het uitbreiden van de stad en het bouwrijp maken van de grond waren hoog. Het streven naar een maximale bebouwingsdichtheid kwam voort uit de noodzaak zeer spaarzaam om te gaan met de in de stad beschikbare ruimte. In de jaren 1480 werd een hoge bakstenen verdedigingsmuur om het complex heen gelegd; de muur was voorzien van torens en rondelen (een soort voorloper van de latere bolwerken). Het waaggebouw op de Nieuwmarkt en de Schreierstoren zijn overgebleven van deze muur. De Schreierstoren maakt deel uit van het Kampershooft, een verdedigingswerk van waaruit een groot deel van het IJ kon worden bestreken.



Het Kampershooft met de Schreierstoren; rechts de Sint Nicolaaskerk. Foto Jacob Olie, 1897.

De Oude Kerk

De Oude Kerk werd ingevoegd in de structuur van de burgwallen. Het gebouw werd niet aangelegd in combinatie met een openbare ruimte met een vorm, die de functie ervan kon ondersteunen. De kerk is georiënteerd (op het oosten gericht); de richting van de hoofdas van het gebouw, waarop de entree, het altaar en het koor liggen, lag iets gedraaid ten opzichte van de stedenbouwkundige structuur van de burgwallen. Oorspronkelijk liep deze as alleen door het gebouw zelf, en was van enige aanpassing van de structuur in geen sprake. Later is tussen de kerk en de Warmoesstraat de Wijde Kerksteeg aangelegd, de eerste doorbraak in Amsterdam. De kerk had een maat die ternauwernood paste in de strook tussen de Warmoesstraat en de Oudezijds Voorburgwal. Het koor van kerk ligt uit de rooilijn langs de gracht; aan de knik in de kade is te zien dat de kerk is gebouwd na de aanleg van de burgwal. Doordat de schaalvergroting aan het burgwallengebied is voorbijgegaan, is de kerk nog steeds het enige grote gebouw in zijn omgeving. Andere uitzonderingen zijn de zeventiende-eeuwse Waalse kerk, de Sint Nicolaaskerk en hotel The Grand, het voormalige stadhuis.



De Oude Kerk en de Oudezijds Voorburgwal in de zeventiende eeuw

Literatuur:

E.H.P. Cordfunke, F.W.N. Hugenholtz, K.I. Siersma (red.), *De Hollandse stad in de dertiende eeuw*, Zutphen 1988.

Caspar van der Hoeven en Jos Louwe, *Amsterdam als stedelijk bouwwerk: een morfologische analyse*, Nijmegen 1985.

J. Kam, *Waar was dat huis in de Warmoesstraat*, Amsterdam 1968.

E.R.M. Taverne, *In 't land van belofte: in de nieuwe stad*, Maarssen 1978.

E.R.M. Taverne en I. Visser (red.), *Stedebouw: De geschiedenis van de stad in de Nederlanden van 1500 tot heden*, Nijmegen 1993.

H.J. Zantkuijl, *Bouwen in Amsterdam*, Amsterdam 1997.

2.2.2 Archeologische waarden

Vanuit beleidsmatig oogpunt geldt dat in het kader van de Monumentenwet en de nieuwe Malta-wetgeving behoud en documentatie van het archeologisch erfgoed noodzakelijk is. Dit betekent dat bij bodemverstorende (bouw)activiteiten archeologisch onderzoek in de vorm van een IVO (Inventariserend Veldonderzoek) of een AO (Archeologische Opgraving) in de bouwplanning en bouwbegroting dient te worden opgenomen. Dergelijke onderzoeken vereisen een PvE (Plan van Eisen) om de uitgangspunten, de werkwijze en de planning vast te leggen. De duur van een dergelijke IVO of AO is afhankelijk van de omvang van de bouwlocatie. Voor het opstellen van een PvE met een nadere inpassing van het archeologisch werk in de bouwplanning kan contact worden opgenomen met het bureau Monumenten & Archeologie Amsterdam.

Beschrijving archeologische waarden

Het Burgwallengebied, is een stedelijk gebied met een hoge archeologische waarde. Er bevindt zich hier onder straatniveau en onder de bestaande bebouwing een bijzonder rijk archeologisch erfgoed. Het houdt verband met de oudste geschiedenis van de stad en getuigt van een grote mate van continuïteit in het proces van de stedelijke ontwikkeling van Amsterdam. Het gebied vormt de kern van de middeleeuwse stad en vervulde eeuwenlang een centrumfunctie binnen de stad.

Er zijn in dit gebied tot nu toe circa 100 archeologische vindplaatsen gelokaliseerd. Op 28 daarvan heeft de archeologische dienst van Amsterdam opgravingen uitgevoerd en van de overige circa 70 plekken zijn vondsten afkomstig die tijdens waarnemingen aan het daglicht zijn gekomen. Deze vindplaatsen hebben belangrijke informatie verschaft over de ontwikkeling en topografie van Amsterdam en zijn een onmiskenbare graadmeter voor het potentieel van het nog aanwezige bodemarchief.

Het gebied kenmerkt zich door een continu gebruik vanaf de 13^e eeuw waarbij sprake was van een combinatie van woon- en werkfunctie en een brede verspreiding van stedelijke voorzieningen. Deze ontwikkelingsgeschiedenis heeft geresulteerd in de vorming van uiterst gevarieerd bodemarchief met tal van verschillende elementen zoals:

- een stedelijke infrastructuur met landwinning in de vorm van aanplempingen en ophogingslagen met daarin deposities van stadsafval (scherven, voorwerpen etc.)
- het stedelijk en vooral ook pre-stedelijke natuurlijke landschap met paleo-ecologische overblijfselen (zaden, pollen, plantenresten, botten etc.)
- kadewerken die samenhangen met de ontwikkeling van de vroegste havenactiviteiten aan de oevers van de Amstel en de Kop van de Zeedijk
- religieuze en maatschappelijke voorzieningen, waaronder de oudste kerk van Amsterdam, kapellen, kloosters en een gasthuis
- stadspoorten uit de 14^e en laat 15^e eeuw
- een grote variëteit aan burgerlijke woonhuizen met de daarbij behorende bouwresten waarin de overgang van de houtbouw uit de 13^e eeuw naar het stenen woonhuis in de 14^e en 15^e eeuw wordt weerspiegeld. Het afval in de beerputten bij de huizen vormt belangrijk onderzoeksmateriaal naar de materiële cultuur als neerslag van sociaal-economische ontwikkelingen door de eeuwen heen.
- voorzieningen die verband houden met de ontwikkeling vanaf de vroegste ambachtelijke specialisatie in de 13^e eeuw tot een grote verscheidenheid van 18^e en 19^e-eeuwse nijverheid.



Oudezijds Voorburgwal vanaf Korte Nieuzel



Oudezijds Achterburgwal vanaf Korte Nieuzel

2.2.3 Beschrijving van de bestaande situatie

Algemeen

Het plangebied van de Burgwallen vormt de oostzijde van het middeleeuwse stadshart. Sinds de veranderingen aan het eind van 19^e en begin 20^e eeuw, vooral aan de westzijde, heeft het gebied weinig grote transformaties meer ondergaan. Het middeleeuwse centrum is qua stedenbouwkundige structuur grotendeels intact gebleven. Het kenmerkt zich door grachten in noord-zuidrichting met hoge bebouwing en relatief smalle straten en stegen in oost-westrichting. De bouwblokken zijn veelal dicht bebouwd en hebben nauwelijks tuinen meer. Veel van de hoofdbebouwing gaat gepaard met achterbebouwing van ongeveer dezelfde hoogte. Soms bevindt zich hierachter ook nog één- of tweelaagse bebouwing op de oorspronkelijke binnenterreinen. Deze is meestal ontsloten door gangen en stegen.

Het gebied is onder te verdelen in twee delen; de noordelijke Burgwallen en de zuidelijke Burgwallen. De grens tussen deze twee delen wordt gevormd door de Damstraat en in het verlengde daarvan de Oude Hoogstraat. Het zuidelijke deel kenmerkt zich door relatief grootschalige bebouwing. Deze bebouwing is ontstaan doordat hier veel kloosters en andere instellingen gebouwd zijn. Het noordelijke deel heeft zich door de relatie met de haven ontwikkeld van handelsgebied naar uitgaansgebied en rosse buurt.

Aan de westzijde van het plangebied liggen de Warmoesstraat en de Nes. Deze straten zijn ontstaan op de voormalige waterkering van de Amstel. Doordat langs deze waterkering is verkaveld, hebben deze straten een licht meanderende rooilijn. In het noordelijke deel van het plangebied ligt de Zeedijk. De Zeedijk is een onderdeel van de voormalige dijk langs het IJ.

De randen van het gebied geven een andere ruimtelijke indruk dan het hart van het gebied. Dit komt door de grote gebouwen aan de westzijde (Damrak en Rokin) en de brede grachten (Kloveniersburgwal en Geldersekaai) aan de oostzijde. Het hart (Oudezijds Voor- of Achterburgwal) is kleinschaliger. Bovendien sluiten de bouwblokken aan de rand het gebied als het ware af in visuele zin. Afgezien van de Damstraat zijn er geen zichtlijnen vanuit het gebied, door de randen naar het omliggend gebied. Deze beslotenheid, in combinatie met de specifieke menging van functies en de centrale ligging in de stad maakt de Burgwallen een uniek gebied.

De Oudezijds Voor- en Achterburgwal

De Oudezijds Voor- en Achterburgwal vormen samen het centrale deel van het plangebied Burgwallen. De twee wallen verschillen aanzienlijk van maat. De Voorburgwal is bijna twee keer zo breed als de Achterburgwal; respectievelijk gemiddeld 38 meter en 20 meter gemeten van gevel tot gevel. Het water is respectievelijk gemiddeld 20 meter en 9 meter breed. De bebouwing is over het algemeen ook hoger aan de Voorburgwal. Zoals gezegd concentreren de seksfuncties en horeca zich in het noordelijk deel van het gebied.

In de bouwblokken tussen de Oudezijds Voor- en Achterburgwal grachten ontbreken binnenterreinen; door de geringe diepte staat een groot deel van de bebouwing rug aan rug. Aan weerszijden van deze strook liggen bouwblokken die een grotere maat hebben. Door deze verkaveling is in deze bouwblokken ruimte gebleven voor binnenbebouwing die wordt ontsloten via gangen en stegen. De verkaveling is in eerste instantie op het water georiënteerd en in tweede instantie op dwarsstraten, indien deze voldoende lengte hebben.

Warmoesstraat - Damrak

Als onderdeel van de waterkering is de Warmoesstraat afwijkend opgebouwd. In plaats van bouwblokken is langs de Warmoesstraat lintbebouwing ontstaan. Op sommige plekken is een steeg gemaakt naar het Damrak. Deze "waterstoepen" maakten het mogelijk om vanaf de dijk bij het water van het Damrak te komen. De panden hebben een dubbele oriëntatie, de woonkant aan de Warmoesstraat en de pakhuiskant aan het Damrak. Deze panden zijn uniek in Amsterdam. Het zijn enkele van de weinige panden die met "de voeten in het water" staan.

De structuur van de Warmoesstraat is grotendeels bewaard gebleven met uitzondering van het deel rond het Beursplein. Met de bouw van de Beurs van Berlage is de locatie van de voormalige beurs van Zocher aan de Dam vrij gekomen. Op deze plek is later de Bijenkorf gebouwd. In de loop der tijd is hier de parkeergarage en het laad-en-losplatform bij gekomen. Hierdoor is in het zuidelijkste deel van de Warmoesstraat de kleinschaligheid grotendeels verdwenen.



Spijkers aan het Damrak

Damstraat – Oude Doelenstraat – Oude Hoogstraat

De Damstraat en het verlengde daarvan, de Oude Doelenstraat en Oude Hoogstraat, is de enige straat die volledig doorloopt van west naar oost. Dit is een gevolg van een 19^e eeuwse doorbraak, overigens de enige die in het gebied is uitgevoerd. Om deze reden is het ook de belangrijkste (langzaam) verkeersroute. De doorbraak verklaart ook de afwezigheid van bebouwing van vóór 1850. Afgezien van het Rusland is het de enige straat die breder is dan 10 meter. Bovendien is het de belangrijkste winkelstraat in het gebied. Samen met de Nieuwe Hoogstraat vormt het een lang winkellint tussen Dam en Sint Antoniebreestraat.



Damstraat

De Nes

Ook de Nes vormt een onderdeel van de oude waterkering langs de Amstel. In tegenstelling tot de Warmoesstraat heeft dit deel van de waterkering zich niet ontwikkeld tot handelsgebied. Door de drassige ondergrond is een andere verkaveling ontstaan die bestaat uit bouwblokken met instellingen en kloosters. Deze bouwblokken sluiten aan de rand aan op de stedelijke structuur maar zijn in het blok vaak onderverdeeld in kleinere eenheden. Ook is veel binnenbebouwing in deze bouwblokken ontstaan die ontsloten is door middel van kleinere straten en stegen. Een voorbeeld hiervan is het blok rond het Gebed zonder End. In functionele zin bestaat nog een opvallend verschil tussen de westzijde van de Nes, waar veel kantoren zijn gevestigd en de oostzijde, waar zich een relatief groot aantal theaters heeft gevestigd. De kantoorpanden zijn hoofdzakelijk georiënteerd op het Rokin en hebben daardoor weinig uitstraling naar de Nes.

De Zeedijk en het Kamperhoofd

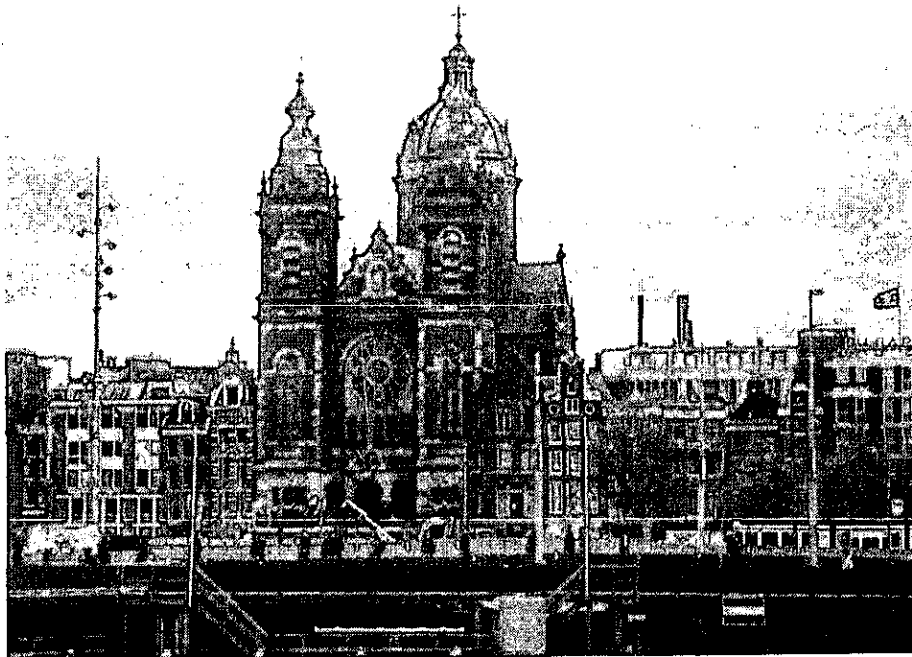
De Zeedijk was vroeger onderdeel van het stelsel dijken aan het IJ, samen met onder meer de Haarlemmerdijk, de Nieuwendijk en de Hoogte Kadijk. Behalve de naam herinneren slechts twee elementen nog aan de waterkerende functie: de sluis in de Oudezijds Kolk en het kleine hoogteverschil ten opzichte van de Oudezijds Achterburgwal. Desondanks heeft de Zeedijk nog steeds de functie van waterkering. Zijn bochtige tracé is ook te verklaren uit zijn ligging langs de toenmalige oever van het IJ. Deze liep aan de oostkant van de binnenstad veel verder naar het zuiden dan de huidige oever van het IJ: van Zeedijk via Sint Antoniebreestraat en Jodenbreestraat naar de Kadijken.

De bebouwing aan de Zeedijk volgt tussen de Prins Hendrikkade en de Stormsteeg de bocht van de Zeedijk naar binnen, waardoor de percelen haaks altijd op de straat staan. Vanaf de Stormsteeg tot de Nieuwmarkt houden de percelen dezelfde richting als de bebouwing aan de Oudezijds Achterburgwal terwijl de Zeedijk weer afbuigt naar buiten. Daardoor staan de percelen hier schuin op de straat.

De Chinese Tempel tussen de Boomsteeg en de Molensteeg vormt een apart element in de kleinschalige bebouwingsstructuur. Het onderbreekt de hierboven beschreven structuur in schaal en architectuur. De terugliggende trap achter de Chinese poort vormt een soort semi-openbare ruimte.

*Zeedijk*

Het Kampershooft is het gedeelte ten noorden van de Zeedijk, de uiterste punt van de Burgwallen. Het wordt doorsneden door de Oudezijds Kolk. Aan de westkant van de Oudezijds Kolk staat de bebouwing met “de voet in het water”. De bebouwing wordt volledig gedomineerd door de grote en hoge Sint Nicolaaskerk, die ook vanaf het Centraal Station, Prins Hendrikkade en het IJ een belangrijk element is in de sky-line van de binnenstad.

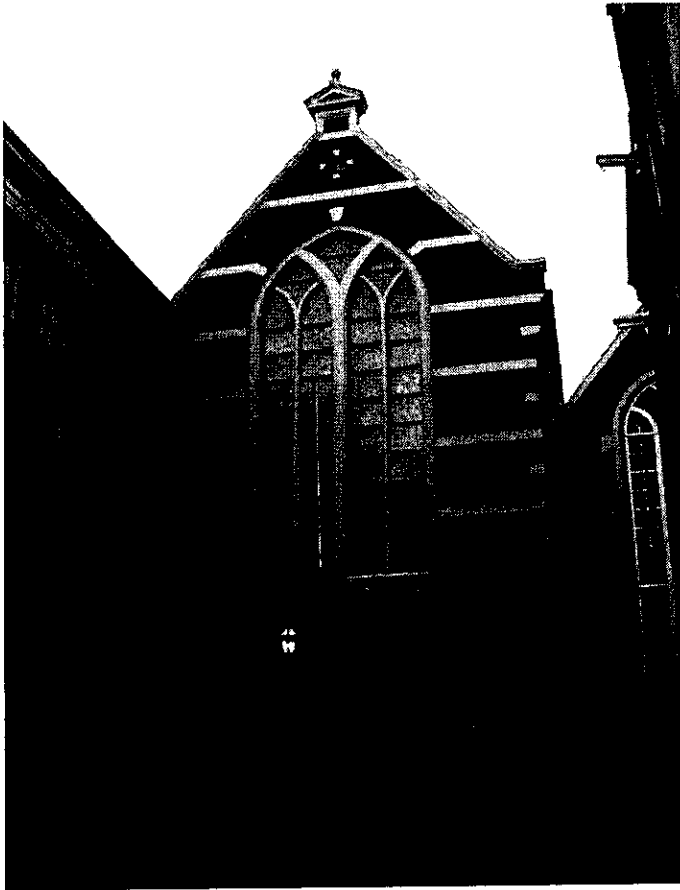
*Sint Nicolaaskerk vanaf de Prins Hendrikkade*

Gebouwencomplexen in het zuidelijk deel

Zoals gezegd zijn ten zuiden van de Damstraat diverse bouwblokken in gebruik geweest bij maatschappelijke of kerkelijke instellingen. Een aantal zijn dan ook bebouwd als complex; een samenstelling van gebouwen die met elkaar verbonden zijn. De complexen hebben een interne ontsluitingsstructuur bestaande uit pleinen en stegen.

Het grootste complex vormt die van de Universiteit van Amsterdam tussen de Oudezijds Achterburgwal, Spinhuissteeg, Kloveniersburgwal en Oude Hoogstraat. Het kent een aantal grote gebouwen, waaronder de Waalse Kerk. Het Walenplein scheidt de kerk van de Oudezijds Achterburgwal. De overige vier pleintjes zijn ofwel volledig omsloten door bebouwing of liggen aan een steeg. De Dwars- en Korte Spinhuissteeg snijden een hoek van het blok af. Overigens bevat het bouwblok ook kleinschaligere bebouwing die niet toebehoort aan de UvA.

Andere soortgelijke bouwblokken zijn die tussen Prinsenhofsteeg, Sint Agnietenstraat en Oudezijds Voor- en Achterburgwal, het voormalige Stadhuis waar nu Hotel the Grand is gehuisvest en het blok aan de Nes van theater de Brakke Grond.



De Waalse Kerk vanaf de Oudezijds Achterburgwal

Openbare ruimte

Het Burgwallengebied kent een aantal kleine pleintjes. Deze pleintjes zijn voor de Burgwallen zeer waardevol omdat in de middeleeuwse structuur relatief weinig open ruimtes voorkomen. Samen met de grachten vormen dit de plekken die meer licht en lucht toelaten tot de bebouwing. Naast de kleinere pleintjes midden in het gebied, liggen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan ook een aantal grotere en belangrijke pleinen; de Dam het Beursplein. De Nieuwmarkt grenst direct aan de Burgwallen.

De Dam maakt deel uit van de zogenaamde “rode loper” vanaf het Centraal Station via Damrak naar Rokin. Het vormt een van de belangrijkste openbare ruimtes van de stad. Het plein biedt ook plaats aan nationale manifestaties als demonstraties en de jaarlijkse dodenherdenking. Daarin speelt het Nationaal Monument een centrale rol. De Dam heeft dan ook een betekenis op nationaal niveau en geniet bekendheid op internationaal niveau. Het Beursplein is kleiner en heeft een rustiger karakter. Het functioneert voornamelijk als voorplein van de Beurs van Berlage en de Effectenbeurs. De Nieuwmarkt ligt niet binnen de grenzen van het plangebied maar is toch van belang voor de Burgwallen als grote open ruimte aan de oostzijde. Het is een buurtplein met veel horeca maar biedt ook ruimte aan andere faciliteiten zoals een supermarkt, politiebureau en een markt.

‘Gewone’ straten zijn in het plangebied bijna een uitzondering; typerend voor de Burgwallen zijn de twee grachten en de grote hoeveelheid smalle stegen. De meeste stegen zijn openbaar toegankelijk. Sommige ervan zijn d.m.v. een hek van de openbare weg afgesloten, omdat ze anders moeilijk te beheren zijn.

Autoverkeer

De gehele binnenstad is aangewezen als 30 km/u gebied. Uitzondering hierop vormt (50 km/u) de Prins Hendrikkade. Aan de westzijde loopt over het Rokin en het Damrak de stadshartlus. Prins Hendrikkade, Damrak, Dam en Rokin vormen samen het hoofdnet auto. De capaciteit van het wegennet is laag in verhouding tot de hoeveelheid functies die er in het gebied zijn. Dit is enerzijds het gevolg van de binnenstedelijke situatie. Het historische stadshart is niet ingericht op de hoeveelheid en het soort verkeer van tegenwoordig. Daarnaast is het beleid van het Dagelijks Bestuur gericht op het verder autoluw maken van de binnenstad. De Burgwallen zullen, na de herprofilering van de Oudezijds Achterburgwal die naar verwachting in 2005 gereed is, daadwerkelijk autoluw gemaakt worden door middel van het plaatsen van verzinkbare palen (vezips). Rondom de Warmoesstraat zijn eerder al vezips geplaatst waardoor de straat tussen 12.00 en 07.00 uur is afgesloten voor autoverkeer. Deze blijven gehandhaafd.

Aan de rand van het plangebied zijn een aantal gevaarlijke kruispunten. De grootste is de Prins Hendrikkade ter hoogte van het Damrak. Het gebruikelijke verkeer tussen Centraal Station en de Dam in combinatie met de werkzaamheden aan de Noord-Zuidlijn en de tijdelijk gewijzigde verkeerssituatie is daar de oorzaak van. De kruising van de Dam met het Rokin behoort tot de ‘black spots’. Het is mogelijk dat het verkeer nog moet wennen aan de nieuwe inrichting van de Dam. Het derde punt is de kruising van Geldersekade en Prins Hendrikkade, waar veel autoverkeer kruist met fietsverkeer. Tot het voltooien van de Noord-Zuidlijn, de veranderingen rond het Stations- en Oosterdokseiland en de ‘knip’ in de Prins Hendrikkade zullen extra maatregelen geen zin hebben. Een verbeterde verkeerssituatie op de Prins Hendrikkade is rond 2010 te verwachten.

Parkeren

Onder het huidige locatiebeleid valt het plangebied aan te merken als a-locatie met de daarbij toe te passen parkeernorm voor kantoren en woningen. Deze norm houdt in: één parkeerplaats per 250 m² BVO kantoren en bedrijven en één parkeerplaats per twee woningen.

Binnen de Burgwallen is een aantal gebouwde parkeervoorzieningen. De belangrijkste daarvan zijn de garage van en onder de Bijenkorf en de garage in de Sint Jansstraat van hotel Krasnapolsky. Parkeervoorzieningen van deze omvang hebben een grote verkeersaantrekkende werking. Beide garages liggen aan de stadshartlus waardoor de bereikbaarheid gegarandeerd blijft.

Fiets

De Damstraat, Oude Doelenstraat en Oude Hoogstraat verbinden als onderdeel van het hoofdnet fiets de Dam met de Sint Antonies Breestraat. Het is de enige oost-west verbinding van het hoofdnet fiets door het oude stadshart. Het is daarom een drukke route, met bovendien veel voetgangers. Ook Prins Hendrikkade, Damrak, Dam en Rokin maken deel uit van het hoofdnet fiets. De belangrijke fietsroute over de Gelderse kade valt net buiten het plangebied.

Voetgangers

De noordelijke burgwallen zijn vooral 's avonds het domein van de voetganger. De rosse buurt trekt veel bezoekers, die voornamelijk te voet komen omdat het voor een groot deel toeristen betreft. Fietsers en automobilisten kunnen dan moeilijk doorgang vinden hoewel het voor hen nog wel toegankelijk is. Vooral op de Oudezijds Achterburgwal is de situatie soms onoverzichtelijk. Het autoluw maken is ook bedoeld om deze onduidelijke situatie op te heffen. De Oudezijds Achterburgwal wordt dan duidelijk voetgangersgebied.

Openbaar vervoer

Hoewel in het plangebied zelf geen openbaar vervoersvoorzieningen aanwezig zijn is het gebied aan de randen goed aangesloten op het OV-netwerk. Aan de noordzijde ligt het Centraal Station. Vanaf rijden bus- en tramverbindingen naar de hele stad, evenals busdiensten voor de regio en treinen naar nationale en internationale bestemmingen. Vanaf het Centraal Station rijdt ook de metro richting Amsterdam Zuidoost en Amstelveen. Deze metrolijn heeft daarnaast een halte aan de Nieuwmarkt, op loopafstand van de Burgwallen. Over het Damrak en het Rokin rijden tramlijnen 4,9,16, 24 en 25. Deze lijnen hebben haltes nabij de Dam en de Munt. De Prins Hendrikkade, het Damrak, de Dam en het Rokin vormen tevens het hoofdnet OV.

In 2003 is gestart met de aanleg van de Noord-Zuidlijn. Naar verwachting zal de metro in 2011 rijden en halteren bij het Centraal Station en op het Rokin. Het is de bedoeling dat door deze extra OV-voorziening het gebruik van de auto verder zal afnemen.

2.3 Ruimtelijke uitgangspunten

2.3.1 Plangebied algemeen

Stratenpatroon

Vanwege het cultuurhistorische belang van het stratenpatroon en de stedenbouwkundige verkaveling zijn nieuwe grootschalige ontwikkelingen hoogst ongewenst. Dat houdt in dat de verkaveling in het huidige patroon zal worden gehandhaafd. Nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bestaande verkavelingspatroon om de historische structuur niet te doorbreken. Bepalend voor het straatbeeld zijn de individueel vormgegeven gebouwen die, vanwege de rechte voorgevelrooilijnen, toch één geheel vormen. Daarom is in de voorschriften opgenomen dat de bebouwing in de voorgevelrooilijn dient te worden gerealiseerd.

Stegen

In een groot aantal bouwblokken bevinden zich nog (resten van) historische stegen en gangen. In het bestemmingsplan zijn deze stegen en gangen op twee verschillende manieren bestemd. Stegen die onderdeel zijn van een bouwblok en bebouwing op het binnenterrein ontsluiten zijn bestemd tot openbare ruimte, ook al zijn deze niet openbaar toegankelijk omdat zij bijvoorbeeld met een hek of een deur van de openbare weg zijn afgesloten. Stegen of gangen die deels bebouwd of overdekt zijn, zijn bestemd tot Gemengde doeleinden maar hebben de aanduiding 'te handhaven steeg' gekregen waarmee deze niet (verder) bebouwd kunnen worden. Op deze wijze worden de bestaande stegen en gangen beschermd en de historische structuur zoveel mogelijk behouden.

Bouwdiepte

De schaarse binnenterreinen in de Burgwallen zijn veelal dichtbebouwd. Hierdoor is het voor deze bouwblokken soms onmogelijk om open binnenterreinen tot Tuinen en erven te bestemmen. Om deze reden is voor de bebouwing in deze blokken geen achtergevelrooilijn aangegeven. Er wordt echter wel een onderscheid gemaakt in de bouwhoogte van de hoofd- en achterbebouwing door middel van een hoogtescheidingslijn.

Bouwhoogten

In het plangebied is de gevarieerde goot- en bouwhoogte aan de grachten en straten mede oorzaak van het waardevolle stedelijke beeld. In het algemeen zijn de maximale goot- en bouwhoogten gebaseerd op de bestaande hoogten. Hierbij is gebruik gemaakt van een aantal "hoogtecategorieën", die zijn afgeleid van het aantal bouwlagen. De verscheidenheid aan bouwhoogten in de bouwblokken maakt het vrijwel onmogelijk om elk pand van een eigen bouwhoogte te voorzien. Per (deel van een) aaneengesloten straatwand is daarom de overwegend aanwezige goot- en bouwhoogte bepaald en ingedeeld in de bijbehorende categorie. Voor bijzondere gebouwen, zoals de Oude Kerk, Sint Nicolaaskerk en de Beurs van Berlage is de bestaande bouwhoogte opgenomen.

De toegepaste categorie-indeling is als volgt:

max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte	aantal bouw- lagen
8.00 m	11.00 m	3
11.00 m	13.00 m	4
13.50 m	16.00 m	5
16.00 m	18.50 m	6
19.00 m	21.50 m	7

In de voorschriften zijn aanvullende regels opgenomen, waarmee bijgedragen wordt aan de variatie in goot- en bouwhoogten. Zo kunnen gebouwen met een grotere goot- of bouwhoogte, dan de aangegeven goot- en bouwhoogte op de plankaart, worden gehandhaafd. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de afmetingen van deze bebouwing, met inbegrip van het aantal bouwlagen en de kapconstructie. Toetsingscriteria hierbij zijn het behoud, herstel en versterking van het stadsbeeld en de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

Rijks- en gemeentemonumenten worden beschermd door de monumentenwetgeving (waaronder onder andere vergroting van het bouwvolume en de goot- en bouwhoogten worden begrepen.) Voor panden met orde 1 en orde 2 (zie pagina 25) is voor de goot- en bouwhoogten een speciale regeling opgenomen. Voor deze panden geldt dat de maximale bouw- en goothoogte gelijk is aan de huidige bouw- en goothoogte. Orde1- en orde 2-panden met een lagere goot- en bouwhoogte dan op de plankaart aangegeven is, mogen slechts verhoogd worden tot het op de plankaart aangegeven niveau na vrijstelling. Voor panden die hoger zijn dan de op de plankaart ingetekende goot- en bouwhoogte geldt dat dit grotere volume in principe mag worden teruggebouwd.

Zoals hiervoor is beschreven, is bij een aantal zeer ondiepe bouwblokken of volledig bebouwde bouwblokken gekozen om deze geheel te bestemmen tot Gemengde doeleinden. Voorbeelden van deze bouwblokken bevinden zich tussen de Oudezijds Voor- en Achterburgwal. In deze bouwblokken wordt, in de vorm van een hoogtescheidingslijn onderscheid gemaakt tussen de bouwhoogte van de hoofdbebouwing aan de straatzijde en de veelal lagere bouwhoogte van de bebouwing op het binnenterrein. Dit is gedaan om voldoende licht- en luchttoetreding in deze dichtbebouwde blokken te

waarborgen. Bij het bepalen van de bouwhoogte van de achterbebouwing is gekeken naar het overwegend aanwezige aantal bouwlagen dat voorkomt in de bestaande situatie.

Straatwand en gevelopbouw

Met betrekking tot de straatwand en de gevelopbouw, in het bijzonder voor de parcellering (verticale geleiding), de aansluiting op belendingen en de driedeling van het gevelvlak (horizontale geleiding), zijn in het bestemmingsplan onderstaande regels opgenomen om de ruimtelijke structuur van het plangebied te handhaven c.q. te versterken.

1 Perceelbreedte

Het plangebied bestaat grotendeels uit (gesloten) bouwblokken. De bebouwing is ingedeeld in percelen. De breedte van de percelen bepaalt in sterke mate de variatie in de bebouwing, de ritmiek in de wand en de indeling van de plint. Om te voorkomen dat de schaal van de nieuwbouw voor breuken in de continuïteit van de gevelwand zorgt, is de bestaande perceelbreedte uitgangspunt voor nieuwbouw.

2 Driedeling

In het gebouw/gevelvlak dient een driedeling te worden aangebracht, te weten begane grond (plint), gevelvlak en beëindiging.

3 Plintheogte/functie

Bij veel oude binnenstedelijke bebouwing is de plintheogte veel hoger dan in naoorlogse bebouwing gebruikelijk is. Om aan te sluiten bij deze belangrijke ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van de straatwand dient, in geval van nieuwbouw, de begane grondlaag een minimale hoogte van 3,50 meter te krijgen. Hiermee wordt bovendien uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt. Het karakter van straten wordt in grote mate bepaald door de functies in de plint. De verblijfsfunctie van de straat krijgt meerwaarde als de voorgevels van gebouwen op de begane grond in zekere mate toegankelijk en transparant zijn. Gesloten gevels op de begane grond zijn daarom niet gewenst. Bergingen worden daarom in principe niet aan de straatzijde toegestaan, met uitzondering van het souterrain.

Gevelverkoop en open-puiverkoop

Onder gevelverkoop wordt verstaan het vanuit de gevel van een gebouw, gelegen aan de openbare weg, goederen of eetwaren verkopen. Open-puiverkoop betreft het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel, op straatniveau geheel of grotendeels ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingsuren kan worden geopend. Deze verkoopvormen hebben in de binnenstad een grote vlucht genomen, hetgeen een aantal negatieve effecten teweeg heeft gebracht (hinder voor het overige gebruik van de openbare ruimte, vervuiling op straat, aantasting van de openbare orde en aantasting van het uiterlijke aanzien van het stadsbeeld). Uitbreiding van deze vormen van verkoop is dan ook niet toegestaan.

Gevelvlak

In het plangebied kenmerken de gevelwanden met historische bebouwing zich door het nagenoeg ontbreken van grote reliëfelementen zoals erkers en balkons. Voor nieuwe situaties geldt daarom dat aan de straat vlakke gevels moeten worden gemaakt. Voor buitenruimtes van woningbouw geldt bovendien dat een te expliciete confrontatie van de publieke ruimte met privé-gebruik van buitenruimtes de kwaliteit van beiden benadeelt. Voor de voorgevel hangende balkons, alsmede achter de gevel gelegen loggia's zijn daarom niet toegestaan. Voor smalle straten geldt bovendien dat balkons afbreuk doen aan de lichttoetreding. Daarom zijn balkons alleen via een vrijstelling mogelijk aan de achterzijde van de bebouwing.

Beëindiging van gebouwen

Om gebouwen van een duidelijke beëindiging te voorzien worden maximale goot- en bouwhoogtes op de plankaat aangegeven. Boven de bestaande of maximale goothoogte dient binnen een hellingshoek van maximaal 60 graden te worden gebouwd. De vaak noodzakelijke dakopbouwen ten behoeve van

onder andere liften, schoorstenen, centrale verwarmingsinstallaties e.d. kunnen het silhouet van het stadsbeeld hinderlijk verstoren. In het bestemmingsplan zijn nieuwe dakopbouwen en dergelijke, voor zover deze de maximale bouwhoogte overschrijden dan ook slechts na een vrijstelling mogelijk.

Ten aanzien van dakterrassen geldt dat de binnenstad wordt gekenmerkt door een duidelijke scheiding tussen het openbaar gebruik van de openbare ruimte en het privé-gebruik, dat zich achter de voorgevel en op het binnenterrein afspeelt. Voor het openbaar gebied heeft de duidelijke scheiding tussen openbaar en privé dan ook onder meer tot gevolg, dat de binnenstad van Amsterdam een zeer homogeen stadsgezicht heeft. Om deze karakteristiek te behouden wordt de vrijstelling voor dakterrassen alleen verleend, indien het dakterras is gelegen aan de achterzijde van het hoofdgebouw of op een bijgebouw op het binnenterrein. Voorts zal in de belangenafweging de privacy van omwonenden en gebruikers van de binnenterreinen worden betrokken.

Antenne-installaties

Met plaatsing van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie moet in het beschermde stadsgezicht zorgvuldig worden omgegaan om aantasting van het stadsbeeld te voorkomen. In februari 2002 is de Beleidsregel Antenne-installaties Binnenstad vastgesteld. Hierin wordt veel aandacht besteed aan de bescherming van de volksgezondheid en de bescherming van het stadsgezicht.

Openbare ruimte en openbaar groen

Alle grachten, straten en pleinen zijn opgenomen in de bestemming Openbare ruimte. Daarop mag niet worden gebouwd, met uitzondering van 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming'. Openbaar gebied waar een groene invulling beeldbepalend is, heeft de bestemming Openbaar groen, zoals op het binnenterrein van het bouwblok tussen de Barndesteeg en de Bloedstraat. Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de inrichting van de openbare ruimte maar uitsluitend over het gebruik van de gronden.

Behoud en versterking van de waardevolle groenstructuur, alsmede kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte wordt onder meer uitgewerkt in het kader van het Handboek Inrichting Openbare Ruimte. Het stratenpatroon blijft, vanwege de grote cultuurhistorische waarde, geheel gehandhaafd. Zoals al eerder opgemerkt blijven de voorgevelrooilijnen daartoe ongewijzigd.

Het Nationaal Monument heeft, vanwege de belangrijke culturele en historische betekenis een eigen bestemming gekregen.

Parkeren

Verlichting van de parkeerdruk wordt niet gezocht in uitbreiding van parkeerplaatsen, maar in het autoluw maken en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Om gevels met een gesloten karakter te voorkomen worden direct aan de straat gelegen inpandige parkeergarages op de begane grond niet zonder meer toegestaan. Het gemeentelijk beleid is gericht op het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de open lucht/openbare ruimte en het verminderen van het autogebruik.

Water

Omdat het water van de grachten bijdraagt aan het typisch Amsterdamse karakter van het plangebied dient de waterstructuur beschermd te worden. Privatisering van het water en de walkant dient te worden vermeden om dit karakter niet aan te tasten. Dempingen zijn niet toegestaan. Voor de gehele binnenstad zal een totaalplan voor het water worden opgesteld.

Voor de gehele binnenstad is een 'Visie op de inrichting en het gebruik van het water van de binnenstad' in voorbereiding. In afwachting van de bestuurlijke besluitvorming van deze visie is in dit bestemmingsplan slechts de huidige situatie ten aanzien van steigers en ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen opgenomen. Het betreft hier een aantal steigers en één ligplaats voor een bedrijfsvaartuig in het Damrak.

De bestaande primaire waterkering (Zeedijk) en de Kolksluis zijn als zodanig op de plankaart aangegeven, waarbij als uitgangspunt geldt dat de waterkerende functie niet mag worden tenietgedaan.

Sociale Veiligheid

De sociale veiligheid wordt in het bestemmingsplan bevorderd door een aantal ruimtelijke en functionele aspecten. Het ruimtelijk uitgangspunt dat in de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd dient te worden en er vlakke voorgevels gemaakt moeten worden, voorkomt het ontstaan van vreemde, donkere hoeken in de openbare ruimte. De eisen aan de plintheogte en de openheid van de plint zorgen voor een relatie tussen binnen en buiten, waardoor de sociale controle wordt vergroot. Over het algemeen is voor de bebouwing aan de stegen een lager maximum-bouwhoogte gegeven zodat de lichtinval gegarandeerd is, ter voorkoming van een gevoel van onveiligheid. Het beleid voor de functies is gericht op een sterke menging van woningen, horeca, kantoren en voorzieningen. Hiermee wordt getracht de buurt zowel 's nachts als overdag levendig te houden en gedurende de gehele dag een mate van sociale controle te verkrijgen. Tot slot wordt er met het wonen-boven-winkels-beleid gestimuleerd dat leegstaande verdiepingen boven winkels weer bewoond worden waardoor in de winkelstraten ook na sluitingstijd meer mensen op straat zullen zijn.

2.3.2 Bijzondere lokaties

Belangrijk uitgangspunt bij het maken van het bestemmingsplan is het behoud en herstel van de historische, stedenbouwkundige structuur van de Burgwallen. In de meeste gevallen leidt dit tot het vastleggen van de bestaande situatie. Voor twee locaties in het bestemmingsplan wordt hier van afgeweken, te weten voor Arm en het Blaauwlakenblok. Dit zijn locaties waarvoor planontwikkeling in voorbereiding is, dan wel is afgerond maar nog niet gerealiseerd.

Voor de locatie Arm is op 26 mei 2005 het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), als onderdeel van een fase-III besluit, door de stadsdeelraad vastgesteld. De randvoorwaarden uit dit SPvE zijn overgenomen op de plankaart.

Voor het Blaauwlakenblok is in 1998 een Stedenbouwkundig Plan vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor het vastleggen van functies, de rooilijnen en goot- en bouwhoogten in het blok, ondanks dat een deel van dit plan nog niet is uitgevoerd.

2.4 Toelichting waarderingskaart

Op deze kaart met orden zijn door de, toenmalige dienst Binnenstad in samenwerking met het Bureau Monumentenzorg (nu Bureau Monumenten en Archeologie) alle panden in het plangebied gewaardeerd. Om de kaart zo leesbaar mogelijk te maken is, uit grafisch oogpunt, gekozen om de gehele panden van een kleur of arcering te voorzien. Dat wil echter niet zeggen dat ook altijd/overal het gehele pand de aangegeven orde heeft.

Het doel van de kaart is het aangeven van de in het kader van het beschermd stadsgezicht belangrijke onderdelen van het stadsbeeld. De opgave die hier door de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt gesteld is het behoud van deze gebouwen en/of de straatwanden waar ze in staan. Voor de overige bebouwing ligt de opgave vooral in het voeren van architectuur- en welstandsbeleid, het stimuleren van de kwaliteit van het architectonisch ontwerp en het opdrachtgeverschap, kortom een zeer hoge norm voor nieuwbouw.

Op de kaart zijn de volgende categorieën gehanteerd:

Nieuwbouw:

Voor de bebouwing van na 1940 is geen kwaliteitsoordeel aangegeven. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan vaak buitengewoon lastig; de benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze gebouwen zijn in het kader van de ordenkaart geen bijzondere regels opgenomen.

Te vervangen gebouwen en te bebouwen gaten:

Dit zijn gebouwen die in architectonische zin op geen enkele wijze bijdragen aan het stadsbeeld en niet passen in de gevelwand waarin ze staan. Vaak gaat het om gebouwen waarvan grote delen zijn verdwenen (zoals onderstukken). Onbebouwde open plekken doorbreken de continuïteit van de gevelwand op storende wijze en dienen dan ook te worden bebouwd.

Orde 3:

Dit zijn gebouwen van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren behoren tot deze categorie.

Vervanging van deze bebouwing is mogelijk. In de voorschriften van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stedenbouwkundige kaart zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het volume en het uiterlijk van de nieuwbouw moeten voldoen. Evenals de bestaande bebouwing dient de nieuwbouw te passen in de gevelwand.

Orde 2:

Dit zijn gebouwen die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn. De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. Het gaat in veel gevallen om gebouwen uit de periode 1850-1940, die pas relatief kort de aandacht van de monumentenzorg heeft. Een aantal van deze gebouwen zal in het kader van het Monumenten Selectie Project of het Gemeentelijk Monumenten Project de status van beschermd monument krijgen. De gebouwen die zijn aangemerkt als orde 2 zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld. Sloop van deze gebouwen is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld bij bouwvalligheid) kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. Dit zal in de praktijk betekenen dat een aantal gevelwanden, met name aan de grachten, hun huidige aanzien (vrijwel) geheel zullen behouden. Orde 2 zal de huidige categorie beeldbepalende panden vervangen.

Orde 1:

Dit zijn gebouwen die beschermd zijn als monument op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening.

Ensembles en seriebouw

Al sinds de zeventiende eeuw worden in Amsterdam meerdere panden in één bouwstroom neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, bijvoorbeeld door een symmetrie die over verschillende gevels loopt, noemen we dat een ensemble. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd, noemen we seriebouw.

Voor ensembles én seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Bij verbouwingen waarbij het beeld van de gevel wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden.

Bij seriebouw die een orde 3 heeft, kan het Dagelijks Bestuur voor sloop en/of bouwvergunning verlenen, mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

3 ONTWIKKELING EN BELEID VAN DE FUNCTIES

3.1 Algemeen

Het Burgwallengebied kenmerkt zich door een intensieve menging van uiteenlopende grootstedelijke voorzieningen en functies: kantoren, horeca-, seks- en andere uitgaansvoorzieningen en winkels. Het toeristische karakter komt ook tot uiting in de aanwezigheid van veel hotels. Tegelijkertijd wordt er van oudsher in hoge mate gewoond.

Rondom Damrak-Rokin ligt een belangrijke concentratie van financiële en zakelijke dienstverlening. Dit komt onder andere tot uiting in de aanwezigheid van de AEX-Effectenbeurs aan Beursplein 5 en aanwezigheid van de Fortisbank aan het Rokin (in het pand van de voormalige AEX-Optiebeurs). Het Rokin is aangewezen als kerngebied voor kantoren.

Aan de Oude Hoogstraat (hoek Kloveniersburgwal) zijn faculteiten Sociale Wetenschappen van de Universiteit van Amsterdam (UvA) gevestigd. Tezamen met de UvA-gebouwen op het niet bij dit plangebied behorend Binnengasthuisterrein, vormen zij een universitair onderwijscluster.

Het gebied huisvest enkele belangrijke culturele voorzieningen met jaarlijks een groot aantal bezoekers: de Oude Kerk, Museum Amstelkring (Onse Lieve Heer Op Solder), en de theaters aan de Nes (De Brakke Grond en De Engelenbak).

Op en rond de Dam staan meerdere voorzieningen met een stedelijke en nationale betekenis: de Nieuwe Kerk, de Beurs van Berlage, de Bijenkorf en het Koninklijk Paleis. De Dam zelf is van bijzondere betekenis, onder andere als het plein waar jaarlijks bij het Nationaal Monument de dodenherdenking wordt gehouden.

Het noordelijke deel van het plangebied kent een grote publieksdruk, terwijl het zuidelijke deel veel rustiger van karakter is. De Damstraat, Oude Doelenstraat en Oude Hoogstraat vormen in dit opzicht een duidelijke grens in de spreiding van seks- en andere publieksfuncties op de Burgwallen.

In het Programmakkoord stadsdeel Amsterdam-Centrum 2002-2006 is voor het Wallengebied opgenomen dat de functiemenging in het gebied verloren dreigt te gaan en dat zal worden onderzocht hoe de overlast het best kan worden bestreden. In de visie 'Gebiedsgerichte aanpak noordelijke Burgwallen, Plan van aanpak' (2004) is voor het noordelijk deel van het plangebied aangegeven dat het unieke karakter van de Burgwallen benadrukt, bewaard en in bescherming wordt genomen en dat misbruik in het gebied wordt tegengegaan. Eén van de instrumenten om dit te bewerkstelligen is het bestemmingsplan, maar het bestemmingsplan kent daarin beperkingen.

Enerzijds maakt de algemene bestemming 'Gemengde doeleinden' gewenste ontwikkelingen mogelijk, maar daar staat tegenover dat het bestemmingsplan gewenste ontwikkelingen niet kan afdwingen. Zo kan het bestemmingsplan het realiseren van toegangen voor hoger gelegen woningen in winkelstraten mogelijk maken, maar niet verhinderen dat leegstand van woningen of bedrijfsruimte optreedt. Evenmin kan in een bestemmingsplan worden geregeld dat er meer buurtwinkels moeten komen, aangezien geen onderscheid mag worden gemaakt in winkelbranches, zoals een drogisterij, supermarkt of souvenirwinkel.

Anderzijds kan het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. Zo is, om de balans in de functiemenging in het gebied te bewaren, voor een aantal functies (waaronder horeca en seks) geregeld dat uitbreiding niet is toegestaan. Echter, voor het wegbestemmen (het op termijn laten verdwijnen) van functies die niet gewenst zijn, is het bestemmingsplan alléén niet het juiste instrument.

Hieronder volgt per functie een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen en de beleidsdoelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

3.2 Wonen

Zoals hierboven aangegeven, is het Burgwallengebied met een veelheid en diversiteit aan uitgaans- en toeristische functies.

In het plangebied wonen rond 4.300 inwoners in circa 2.200 woningen. Ten opzichte van 1996 is zowel het aantal inwoners als het aantal woningen licht gestegen (respectievelijk met 150 en 100). Voor een aantal delen van het plangebied is het wonen-boven-winkels-beleid van belang. Dit beleid is erop gericht om het wonen te bevorderen in hogere bouwlagen die niet als woning, maar als opslag van de eronder gelegen winkels in gebruik zijn. Om deze situatie te voorkomen, en daar waar die zich voordoet op te lossen, is voor de winkelstraten de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk, Rokin en Langebrugsteeg opgenomen dat in de begane grond toegangsdeuren of –hallen mogen worden gerealiseerd om bovengelige woningen te ontsluiten. Ditzelfde geldt voor de Dam, waar in de plint eveneens publieksfuncties gewenst zijn.

Uitgangspunten

Wonen wordt overal in het plangebied toegestaan, met uitzondering van de begane-grondlaag in de als winkellint aangeduide straten. De aangewezen winkelstraten zijn de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk, Rokin en Langebrugsteeg. De begane-grondlaag van de Dam is eveneens aangemerkt als winkellint.

Door in deze straten op de plekken waar nu op de begane grond geen woningen zitten, geen nieuwe woningen toe te staan, wordt bewerkstelligd dat langs deze doorgaande routes het lint van winkels en andere publieksfuncties zoveel mogelijk in stand blijft. (zie verder paragraaf 3.6 – *Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening*)

Om de mogelijkheden voor het realiseren van woningen boven winkels (en andere niet-woonfuncties) te bevorderen, is het wel toegestaan om in de begane grond van de Dam, de Damstraat, de Oude Doelenstraat, de Oude Hoogstraat, de Warmoesstraat, de Zeedijk, het Rokin en de Langebrugsteeg in (delen van) winkelruimten toegangs- en entreehallen te realiseren voor de erboven gelegen woningen. Daar waar op de begane grond reeds een ontsluiting naar de woningen op de hogere bouwlagen bestaat, dient deze te worden gehandhaafd.

Tevens geldt dat in niet-woonpanden (of combinaties daarvan) die groter zijn dan 1.000 m² (en op de plankaart de aanduiding ‘woningen niet toegestaan’ hebben) niet mag worden gewoond. (zie verder paragraaf 3.3 - *Kantoren*)

3.3 Kantoren

Het aantal kantoorvestigingen in het plangebied is de afgelopen tien jaar aanzienlijk toegenomen: met 100 tot in totaal 380. De werkgelegenheid in de kantoren is in verhouding nog sterker gegroeid: met 1.400 tot in totaal 3.100. Deze sterke groei is vooral het gevolg geweest van de vestiging van de Fortisbank en de AEX-Optiebeurs (inmiddels eveneens Fortisbank) aan het Rokin.

Het Rokin is een belangrijke concentratie van financiële en zakelijke dienstverlening en aangewezen als ‘kerngebied voor kantoren’ (Beleidsplan Binnenstad 1993). Dit betekent dat het gewenst is om aan het Rokin kantoorfuncties te behouden. De komst van de Noord-Zuidlijn, met in- en uitgangen van het metrostation aan het Rokin, biedt daartoe ook uitstekende mogelijkheden.

In de binnenstad zijn de afgelopen jaren niet-woonpanden omgezet in appartementen. De marktwerking, de gunstige prijsontwikkeling van (dure) appartementen in verhouding tot die van kantoren, is hier debet aan. Het blijkt in veel gevallen lucratief te zijn om kantoren en andere niet-woonfuncties om te zetten in appartementen omdat de afzetrisico's voor appartementen lager worden ingeschat dan die voor kantoren. Dit wil echter niet zeggen dat de verhuur als kantoorpand (al dan niet na renovatie) niet rendabel is. Bij het omzetten van niet-woonfuncties in woonappartementen is sprake van splitsing en verkoop aan meerdere, verschillende eigenaren. Bij grote panden is meestal ook sprake van horizontale splitsing in een aantal eenheden. Hierdoor komen er meerdere eigenaren op één vloer en een groot aantal eigenaren in het gehele pand. Vestiging op termijn van een groter kantoor of een andere, meer grootschalige werkfunctie wordt hiermee vrijwel onmogelijk gemaakt.

Bij omzetting van een kantoor tot een culturele voorziening of onderwijsvoorziening blijft splitsing van het eigendom achterwege. Een eventuele toekomstige omzetting in een andere grote werkfunctie blijft daarmee wel mogelijk.

In het plangebied staan relatief veel werkpanden die groter zijn dan 1.000 m². Het merendeel daarvan staat aan en in de omgeving van het Rokin, de Dam en rond de kop van de Zeedijk. In de rest van het plangebied gaat het bij deze grote panden vooral om grootschalige(r) hotels.

Uitgangspunten

Het beleid is gericht op handhaving van de functiemenging en versterking van de centrumpositie van de binnenstad als het belangrijkste werkgebied in Amsterdam. Bij de afweging tussen woon- en werkfuncties in het geval van nieuwbouw en herbestemming wordt een sterker accent gelegd op de bevordering van de werkfunctie en het economisch functioneren van de binnenstad.

Om in het plangebied de functiemenging en de werkgelegenheid te behouden en te versterken is vestiging van kantoren overal in het plangebied toegestaan. Om voor kantoorfuncties, maar ook voor werkfuncties en andere niet-woonfuncties in het algemeen, ruimte beschikbaar te houden, mogen panden en combinaties van panden met een bruto bedrijfsvloeroppervlak groter dan 1.000 m² en waarin geen zelfstandige woningen zijn gevestigd, niet worden omgezet naar woningen.

De panden die op de plankaart zijn opgenomen met de aanduiding 'woningen niet toegestaan' (door middel van een 'ster' op het pand of op de combinatie van panden), hebben deze aanduiding gekregen op basis van de huidige situatie en het bruto bedrijfsvloeroppervlak. De begrenzing van de aanduiding is aangegeven met een zogenaamde functiescheidingslijn (---).

Bij combinaties van panden die op de plankaart de aanduiding 'woningen niet toegestaan' hebben, bestaat de mogelijkheid om in voorkomende gevallen (en uitsluitend via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid) één van de buitenste of beide buitenste panden te wijzigen van niet-wonen in woningen. Daarbij geldt als voorwaarde dat het bruto bedrijfsvloeroppervlak van het resterende pand of van de combinatie van panden niet beneden 1.000 m² komt en de architectonische eenheid van de combinatie niet wordt aangetast.

In de als zodanig aangewezen winkelstraten (de Dam, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk, Rokin en Langebrugsteeg) is vestiging van kantoren alleen toegestaan als deze een publieks- en/of baliefunctie bevatten (kantoren II), zoals een makelaar, een bankfiliaal of een reisbureau. De vestiging van kantoren zonder publieks- of baliefunctie is hier niet toegestaan.

3.4 Openbare en bijzondere voorzieningen

De 'voorzieningen' omvatten een grote groep van diverse soorten functies, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar (1) openbare voorzieningen en (2) bijzondere voorzieningen.

In dit bestemmingsplan heeft een aantal onderwijspanden de aparte bestemming Maatschappelijke doeleinden gekregen. Daarmee zijn deze panden gereserveerd voor een onderwijsfunctie en overige maatschappelijke voorzieningen. Binnen de bestemming Gemengde doeleinden zijn zowel openbare als bijzondere voorziening als maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Eén 'voorziening' heeft gezien zijn nationale functie een eigen bestemming gekregen: het Nationaal Monument op de Dam.

Overigens maken 'consumentverzorgende diensten' geen deel uit van de openbare en bijzondere voorzieningen. Bij dit soort dienstverlening worden geen goederen verkocht, maar wordt in de vorm van tijd (uren) een dienst aangekocht of ingehuurd (bemiddeling) bij een zelfstandige ondernemer. Deze diensten hebben in de regel dezelfde ruimtelijke uitstraling als winkels (vaak gevestigd in winkelstraten en de diensten worden -net als in winkels- veelal aangeboden via een balie). Deze dienstverlening valt daarom in dezelfde categorie als winkels (zie paragraaf 3.5 - *Winkels en*

consumentverzorgende dienstverlening). Voorbeelden van deze consumentverzorgende diensten zijn: reisbureaus, uitzendbureaus, makelaars, bankfilialen, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapverhuur, sauna's, sportscholen, dansscholen. Als het gaat om 'consumentverzorgende kantoren' dan worden daarmee de in de Voorschriften genoemde 'kantoren II' bedoeld.

Openbare voorzieningen richten zich veelal op de lokale bevolking. Zij kunnen zowel kleinschalig (buurt-, wijk- of stadsdeelniveau) als grootschaliger (stadsdeeloverschrijdend, stedelijk, en in een enkel geval ook stadsoverschrijdend/ regionaal niveau) zijn.

Voorbeelden van kleinschalige(r) openbare voorzieningen zijn basis- en voortgezet onderwijs, centrum voor gezondheidszorg, huisarts, kinderopvang, opvang van bepaalde doelgroepen en gemeentelijke instellingen en diensten zoals een wijkvoorziening van de Sociale Dienst of buurt- en wijkcentra.

Voorbeelden van grootschalige(r) openbare voorzieningen zijn middelbaar en hoger onderwijs, centraal-stedelijk bestuur en gemeentelijke diensten zoals stadhuis, hoofdbureau van politie, een ziekenhuis of openbare nutsbedrijven.

Openbare voorzieningen bieden dus diensten en goederen aan die een 'basisbehoefte' vormen en daarom voor een ieder toegankelijk (moeten) zijn. In de regel worden dit soort voorzieningen daarom aangeboden of door de overheid zelf, of door niet-commerciële instellingen die subsidie ontvangen.

Bijzondere voorzieningen hebben in het algemeen een groter verzorgingsgebied dan alleen de lokale bevolking. Deze voorzieningen hebben veelal een culturele doelstelling, zowel in de betekenis van (1) het informeren, verspreiden, tentoonstellen en/of opvoeren van kunst, ontspanning en vermaak, als (2) in de zin van het uiting geven aan waarden en normen (voorzieningen met een ideële, religieuze en/of levensbeschouwelijke doelstelling). Ook de bijzondere voorzieningen kunnen zowel kleinschalig als grootschalig zijn.

Voorbeelden van kleinschalige(r) bijzondere voorzieningen zijn een buurttheater, openbare bibliotheek in de buurt/wijk of kerkgenootschappen.

Voorbeelden van grootschalige(r) bijzondere voorzieningen zijn theaters, musea, recreatieve voorzieningen als Madame Tussaud, NEMO (New Metropolis) of Holland Experience, tentoonstellingsruimten, bioscopen, centrale Openbare Bibliotheek of gemeentelijke zwembaden, sporthallen en dergelijke.

De aangeboden diensten en goederen behoren in het algemeen niet tot de basisbehoeften voor de gehele bevolking. Voor deze voorzieningen geldt bovendien dat zij niet alleen worden aangeboden door de overheid of door niet-commerciële instellingen die subsidie ontvangen, maar ook door (commerciële) ondernemingen met winstoogmerk.

Bij *maatschappelijke voorzieningen* gaat het om voorzieningen die voor de samenleving onmisbaar zijn of die daaraan een belangrijke bijdrage leveren. Dit *maatschappelijk belang* komt vaak tot uiting in de exploitatievorm (en vaak ook in de vorm van specifiek geformuleerd beleid).

Bij de maatschappelijke voorzieningen gaat het daarmee om voorzieningen die worden aangeboden:

- door de overheid zelf, of
- door niet-commerciële, door de overheid of uit algemene middelen gesubsidieerde instellingen.

Het kan hierbij zowel gaan om openbare als om bijzondere voorzieningen. Voorbeelden van maatschappelijke voorzieningen zijn openbare voorzieningen als onderwijs, gezondheidszorg en gesubsidieerde kinderopvang, en bijzondere voorzieningen als bibliotheken, gesubsidieerde musea, lokale media of media met een bijzondere doelgroep, zwembaden en sporthallen en dergelijke.

Deze maatschappelijke voorzieningen komen (naast onderwijs) als eerste in aanmerking om zich te vestigen in de panden die tot Maatschappelijke doeleinden zijn bestemd, maar mogen zich ook vestigen in panden met de bestemming Gemengde doeleinden (zie onderstaande overzichten).

Openbare en bijzondere voorzieningen die *niet* vallen onder de maatschappelijke voorzieningen, mogen zich pas in deze panden vestigen nadat de bestemming Maatschappelijke doeleinden is omgezet in Gemengde doeleinden.

Aangezien veranderende marktverhoudingen en maatschappelijke ontwikkelingen voortdurend voor verschuivingen zorgen, is het niet mogelijk om voorzieningen permanent aan één bestemming toe te delen. Een dergelijke ontwikkeling is de privatisering van de openbare nutsvoorzieningen tot 'particuliere nutsvoorzieningen'. Zo werd gas en electriciteit in het verleden aangeboden door het Gemeentelijk Energie Bedrijf (GEB), een openbare voorziening. Nu wordt dat gedaan door een commerciële onderneming met winstoogmerk (NUON). Een voorziening kan op een bepaald moment dus passen in de bestemming Maatschappelijke doeleinden, en op een ander moment vallen onder de bestemming Gemengde doeleinden (en andersom).

Soorten voorzieningen:		Wanneer is sprake van een maatschappelijke voorziening die past in de bestemming Maatschappelijke doeleinden:	
Een voorziening is een openbare voorziening of een bijzondere voorziening		<i>Aanbieder van de voorziening:</i>	<i>Past in / valt onder bestemming:</i>
Een deel van de openbare en bijzondere voorzieningen behoort tot de maatschappelijke voorzieningen		Overheid of niet-commercieel met subsidie: <u>maatschappelijke voorzieningen</u>	Past in Maatschappelijke doeleinden en mógen ook in Gemengde doeleinden
Dat deel van de voorzieningen die tot de maatschappelijke voorzieningen behoort, komt als eerste in aanmerking om terecht te kunnen in de bestemming Maatschappelijke doeleinden (de onderwijspanden die conform het Structuurplan gereserveerd zijn voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen).		Commercieel of niet-commercieel zonder subsidie (geen overheid)	Past niet in Maatschappelijke doeleinden, wél in Gemengde doeleinden

Onderwijs

In het plangebied zijn geen basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs of scholen voor lager-, middelbaar- en hoger beroepsonderwijs gevestigd. Op de hoek Oude Hoogstraat - Kloveniersburgwal zijn de panden van de Universiteit van Amsterdam (UvA) in gebruik als onderwijsruimte van de faculteit Sociale Wetenschappen.

Welzijn en overheid

Voor wat betreft welzijn is in het plangebied, naast een aantal bevolkingsverzorgende voorzieningen, een relatief groot aantal opvanggelegenheden voor doelgroepen (daklozen, verslaafden, mensen in psychische nood) en maatschappelijke organisaties gevestigd. Voorbeelden hiervan zijn meerdere vestigingen van het Leger des Heils, de Stichting Onderdak en de Stichting Oecomenisch Kerkwerk (alle gevestigd aan de Oudezijds Voorburgwal). Daarnaast is er een huisartsenpraktijk en een eerste-hulp post.

In de Beursstraat is het wijkbureau van politie (voorheen bureau Warmoesstraat) gevestigd.

Cultuur, recreatie en sport

In het plangebied zijn diverse theaters, musea en tentoonstellingsruimten gevestigd. Het gaat onder andere om de Oude Kerk en Museum Amstelkring (Onse Lieve Heer Op Solder). Aan de Nes liggen meerdere theaters: de Brakke Grond, Frascati, de Engelenbak en het Cosmic Theater.

Het plangebied huisvest tevens relatief veel religieuze en levensbeschouwelijke instellingen. Voorbeelden hiervan zijn de Sint Nicolaaskerk aan de Prins Hendrikkade, de Stichting Jeugd Met Een Opdracht, het Zusters Augustinessenklooster, de Amsterdamse Chinese Kerk (Oudezijds Voorburgwal), de Waalse Kerk en de Chinese tempel aan de Zeedijk.

Uitgangspunten

Openbare en bijzondere voorzieningen, zoals onderwijs, kerken, bioscopen, theaters en welzijns- en medische voorzieningen, zijn overal in het plangebied toegestaan. Aan openbare en bijzondere voorzieningen is geen maximum maat verbonden.

In het vigerend bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde is opgenomen die de vestiging van openbare en bijzondere voorzieningen met een buurtoverschrijdend karakter beperkt. Gezien het specifieke karakter van de buurt (er zijn reeds veel buurtoverschrijdende voorzieningen, zoals musea, theaters en opvangvoorzieningen) zijn voorzieningen die gericht zijn op een groter gebied dan het plangebied in dit bestemmingsplan pas toegestaan na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet alleen voor nieuwe vestigingen, maar ook als het gaat om de verplaatsing binnen het plangebied van een bestaande voorziening.

Maatschappelijke doeleinden

In Amsterdam is, naar aanleiding van het landelijk locatiebeleid en een behoefte aan fusies en schaalvergroting, een ontwikkeling op gang gekomen waarbij instellingen van hoger beroepsonderwijs (hbo) en beroeps- en volwasseneneducatie (bve) verhuizen naar knooppunten van openbaar vervoer (bijvoorbeeld metrohalte Wibautstraat en het Amstelstation en omgeving). Om huisvesting op deze nieuwe locaties financieel haalbaar te maken, is het eigendom van de panden die de onderwijsinstellingen voor de verplaatsing in gebruik hadden, overgedragen aan de instellingen zelf. De panden kunnen daarmee door de instellingen tegen marktwaarde worden verkocht.

Tegelijkertijd bestaat bij allerlei maatschappelijke voorzieningen behoefte aan ruimte voor uitbreiding en/of betaalbare huisvesting. Leegkomende onderwijspanden zijn daarvoor een mogelijkheid, maar in de regel zijn deze tegen marktwaarde aangeboden onderwijspanden hiervoor te duur.

Om voor deze voorzieningen toch ruimte ter beschikking te hebben, is in het Structuurplan Open Stad (1996) voor vrijkomende onderwijspanden een prioriteitsvolgorde opgenomen. Als in de binnenstad een onderwijspand leeg komt:

- komt dit het eerst in aanmerking voor ander onderwijs
- dan voor maatschappelijke voorzieningen
- en pas als blijkt dat bij beide geen belangstelling voor het pand bestaat, voor andere functies (waaronder de openbare en bijzondere voorzieningen die geen deel uitmaken van de maatschappelijke voorzieningen); in de binnenstad wordt daarbij prioriteit gegeven aan werkfuncties, en wordt omzetting naar wonen in deze panden uitgesloten.

Om de invulling met onderwijs of andere maatschappelijke voorzieningen te coördineren is de Werkgroep Invulling Vastgoed Onderwijs (WIVO) in het leven geroepen, onder leiding van de dienst Ruimtelijke Ordening, en met vaste deelname van onder andere de dienst Welzijn Amsterdam en het Grondbedrijf. Deze werkgroep coördineert en inventariseert de ruimtebehoefte van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen op (groot)stedelijk niveau.

Bovenstaande prioriteitsvolgorde uit het Structuurplan is in het plangebied vertaald door de aanwezige onderwijspanden (de panden die bij de Universiteit van Amsterdam als onderwijsruimte in gebruik zijn) te bestemmen tot Maatschappelijke doeleinden. Daarmee zijn deze panden dus gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen..

Als een onderwijspand leeg komt, dan dient binnen een bepaalde tijd (via de WIVO of via het stadsdeel zelf) bekend te zijn of andere onderwijsinstellingen of maatschappelijke voorzieningen het pand in gebruik zullen nemen. De termijn die hiervoor geldt is maximaal drie maanden na de datum waarop het pand feitelijk leeg komt.

Als blijkt dat er binnen die termijn geen gegadigden zijn, dan kan de bestemming van het pand na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid van het Dagelijks Bestuur worden omgezet in Gemengde doeleinden.

3.5 Galerries

Het culturele klimaat van Amsterdam is een van de belangrijkste toeristische trekkers van de stad. In het plangebied zijn her en der kleine (kunst)galerries gevestigd.

Uitgangspunten

Om de aantrekkingskracht van Amsterdam voor toeristen te behouden en te vergroten dient cultuur te worden versterkt. Galerries zijn onderdeel van dit culturele klimaat. Galerries zijn in het algemeen kleinschalig, hebben nauwelijks verkeersaantrekkende werking, zeer beperkte reclame-uitingen en over het algemeen een positieve uitstraling. Galerries zijn daarom overal in het plangebied toegestaan.

3.6 Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening

Door het plangebied loopt een aantal belangrijke loop- en winkelroutes.

Tussen de Dam en de Sint Anthoniesbreestraat vormen de Damstraat, de Oude Doelenstraat en de Oude Hoogstraat (samen met de net buiten het plangebied gelegen Nieuwe Hoogstraat) één van de belangrijkste oost-westroutes in de binnenstad. Langs vrijwel deze gehele route zijn kleinschalige winkels en horeca gevestigd. De Zeedijk is een doorgaande route tussen de Nieuwmarkt en het Centraal Station. Een groot deel van de hier gevestigde winkels en horeca draagt bij aan het Chinese karakter van de Zeedijk en Nieuwmarkt. De Warmoesstraat vormt een belangrijke verbindingroute tussen de kop van de Zeedijk en de Dam en is eveneens een winkelstraat.

In het zuidelijk deel van het plangebied vormt de Langebrugsteeg een belangrijke toegang tot dit deel van het Burgwallengebied. De Langebrugsteeg is eveneens een winkelstraat(je).

De Bijenkorf op de Dam is het bekendste warenhuis van Amsterdam (en Nederland). Aan de Dam is het eveneens gewenst dat de begane grond van de gebouwen een publieksfunctie hebben.

Na de aanleg van het station van de Noord-Zuidlijn zal de uitstraling van het Rokin aanzienlijk verbeteren en zal het aantal passanten toenemen. Om van het Rokin een levendig gebied te maken, is het gewenst dat in de plint van het Rokin allerlei winkels en publieksfuncties komen.

Afhankelijk van de stedenbouwkundige structuur zijn voor winkels en consumentverzorgende diensten maximum maten opgenomen.

Uitgangspunten

Om langs de belangrijke winkel- en looproutes een doorlopende publieksplint te behouden, worden op de begane grond van de Dam, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk en Langebrugsteeg alleen publieksfuncties in de vorm van winkels, consumentverzorgende dienstverlening (waaronder kantoren met een baliefunctie) toegestaan. Om aan het Rokin de levendigheid te behouden en te bevorderen, geldt ditzelfde voor de begane-grondlaag langs het Rokin. Daarmee zijn deze straten aangeduid als 'winkellint'. Hier zijn, op de plekken waar op dit moment niet wordt gewoond, alleen winkels, consumentverzorgende diensten en niet-woonfuncties (zoals kantoren, bedrijven en voorzieningen) met een publieks- of baliefunctie toegestaan. Op de plekken waar op dit moment niet wordt gewoond, is vestiging van nieuwe woningen, inpandig parkeren en kantoren, bedrijven of voorzieningen zonder publieksfunctie niet toegestaan.

Een uitzondering geldt voor entrees voor woningen op de hogere bouwlagen. Om aan de Dam, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk, Rokin en Langebrugsteeg het wonen-boven-winkels te bevorderen, is het realiseren van entrees voor woningen op hogere bouwlagen in (delen van) winkelruimten toegestaan (zie ook paragraaf 3.2 - *Wonen*). Aangezien de begane grond van Warmoesstraat 71 in gebruik is geweest als woning in combinatie met een atelier, en hier een winkelpui ontbreekt, is in dit specifieke pand in de begane grond wonen wel toegestaan.

Aangezien het algemeen beleid is om het rustige karakter van grachten te bewaren, zijn winkels op grachten, met uitzondering van hoekpunten met straten, in principe niet toegestaan.

Het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde staat winkelvevestigingen niet toe langs de Oudezijds Voorburgwal, de Oudezijds Achterburgwal, de Grimborgwal en de Kloveniersburgwal. Aan de andere

grachten, zoals de Gelderserkade, zijn winkels wel toegestaan. Deze regeling is ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Een uitzondering hierop is het deel van de Kloveniersburgwal-Nieuwmarkt tussen de Oude Hoogstraat en de Zeedijk. Hier zijn winkels en consumentverzorgende diensten wel toegestaan. Op deze wijze wordt langs de Warmoesstraat, Damstraat-Oude Doelenstraat-Oude Hoogstraat, de Kloveniersburgwal-Nieuwmarkt en de Zeedijk een 'gesloten winkel-lus' rondom het noordelijke deel van het plangebied mogelijk.

Langs de (delen van) grachten waar winkelvestiging niet gewenst is, is de bestaande detailhandel op de plankaat vastgelegd. Deze winkels zijn dus niet wegbestemd. Uitbreiding van winkels is hier echter niet toegestaan. Daar waar langs deze grachten een sekswinkel is gevestigd (zie ook paragraaf 3.10 - *Overige functies*) mag tevens een 'reguliere' winkel worden gevestigd. Dit is mogelijk gemaakt, omdat deze grachten van oudsher worden gekenmerkt door een levendig karakter (met kleinschalige bedrijven) en omdat vestiging van een 'reguliere winkel' (zoals een bloemen- of plantenzaak) een andere (in de regel betere) ruimtelijke uitstraling heeft dan een sekswinkel.

In het recent vastgestelde SPvE cluster ARM zijn voor het project Oudezijds Armsteeg (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgenomen. Deze randvoorwaarden zijn in dit bestemmingsplan opgenomen en vertaald. Voor dit project ligt er een initiatief voor vestiging van een bartenders-academie, het terugbrengen van een 19^e-eeuwse stijlkamer en het vestigen van een lounge aan de Oudezijds Armsteeg, in combinatie met een winkel annex ingang (en annex tentoonstellingruimte) voor de bartenders-academie aan de Oudezijds Voorburgwal 30. Dit initiatief vormt niet alleen een unieke invulling van (onder andere) het 19^e eeuwse veilinghuisje op het binnenterrein, maar betekent ook aanvulling voor de binnenstad en een bijdrage aan de opwaardering van het woon- en leefklimaat van deze locatie en de directe omgeving. Hoewel langs de hierboven aangegeven (delen van) grachten nieuwe winkelvestigingen in principe niet zijn toegestaan, maakt in dit geval het vestigen van een winkelruimte aan de Oudezijds Voorburgwal 30 onderdeel uit van het totaal-concept van dit gewenste initiatief. Om die reden is aan de Oudezijds Voorburgwal 30 een winkel toegestaan.

Gezien het kleinschalige karakter van de Burgwallen geldt in het plangebied voor winkels en consumentverzorgende diensten een maximum maat van 150 m², met een vrijstelling tot maximaal 300 m².

Voor de Prins Hendrikkade, die deel uitmaakt van het Hoofdnet Auto, is een uitzondering gemaakt vanwege de ligging aan deze verkeersstraat en de aanwezigheid van grootschalige panden. Langs de Prins Hendrikkade geldt daarom een maximum van 300 m² met een vrijstelling tot 600 m². Zowel de Dam als (na realisatie van de Noord-Zuidlijn) het Rokin hebben een grootstedelijk karakter. Omdat vestiging van grote winkels hier geen bezwaar is, gelden voor de Dam en het Rokin geen maximum maten voor winkels. De komst van de Noord-Zuidlijn, met in- en uitgangen van het metrostation aan het Rokin, biedt ook uitstekende mogelijkheden voor grotere winkelvestigingen.

Winkels zijn alleen toegestaan in de begane grond. Mits passend in het maximum bruto vloeroppervlak mogen winkels de kelder/souterrain in gebruik hebben voor opslag.

Voor winkels en consumentverzorgende diensten geldt dat het construeren of veranderen van de gevel ten behoeve van gevelverkoop niet is toegestaan, omdat daarmee de kans op verstoring van de gevelwand wordt vergroot. Bovendien veroorzaakt gevelverkoop een minder gewenst gebruik van de openbare (publieke) ruimte. Open puin zijn evenmin toegestaan.

Een aparte detailhandelsfunctie is de smartshop. In deze winkels worden zogenaamde psychotrope stoffen verkocht. Dit zijn stoffen die wijzigingen teweegbrengen in de zielstoestand en geestelijke gesteldheid. Daarbij gaat het niet om genotsmiddelen als koffie, thee, drop, tabak et cetera. De ruimtelijke uitstraling van dit soort zaken verschilt van die van de reguliere winkels. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de producten die worden verkocht en anderzijds door het publiek dat wordt aangetrokken. In de binnenstad is de tendens gesignaleerd dat zich in een aantal buurten concentraties van smartshops voordoen, waaronder in het Burgwallengebied.

Een dergelijke concentratie van ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinig investeringen eisende massatoerisme, tast het vestigingsklimaat voor andere, hoogwaardiger en meer diverse functies aan, en daarmee de leefbaarheid in deze buurten. De veiligheid en leefbaarheid worden voorts aangetast door het agressieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en (smart)drugs, en het feit dat dealers de directe omgeving van drugstoeristen opzoeken. De uitstraling is vergelijkbaar met die van geldwisselkantoren. Daarom is in het plan voor smartshops dezelfde regeling opgenomen als die voor geldwisselkantoren, automatenhallen, telefoneerinrichtingen en dergelijke (zie verder bij paragraaf 3.10 - *Overige functies*).

3.7 Hotels

De Burgwallen is één van gebieden in de binnenstad met de hoogste hotelcapaciteit. In het gebied zijn in totaal 50 hotels en/of jeugdhôtels gevestigd, met in totaal 2.500 bedden.

Het gaat zowel om kleinschalige als grootschalige hotels. Enkele grote hotels beslaan (bijna) een geheel bouwblok, zoals het Barbizon op de kop van de Zeedijk, het SAS-hotel aan het Rusland en The Grand in het voormalig stadhuis aan de Oudezijds Voorburgwal.

Voor Monnikenstraat 19 is er een plan om het pand om te zetten in een hotel. Dit kan alleen onder de Het Dagelijks Bestuur acht het gewenst om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid dat deze ontwikkeling op de plankaart is opgenomen met de aanduiding 'hotel toegestaan'.

Het pand Monnikenstraat 19 A-G is in het ontwerpbestemmingsplan mede tot hotel bestemd. Met de sloop van het hotel The Last Waterhole aan de Oudezijds Armsteeg ontstond op grond van het vigerende bestemmingsplan ruimte om in het plangebied weer één hotelontwikkeling mogelijk te maken. Bij de afweging om deze hotelmogelijkheid te benutten voor het pand Monnikenstraat 19 hebben wij getoetst aan de voorwaarden voor hotelontwikkeling, zoals die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen. Die afweging heeft ertoe geleid dat, mede omdat de verhuur van deze hotelruimte gericht is op het zakelijke publiek en niet op de toeristische markt, wij deze ontwikkeling gewenst achten. Het gaat hierbij overigens uitsluitend om het pand Monnikenstraat 19 A-G. Voorwaarde is dat het onttrekken van de woningen financieel wordt gecompenseerd.

Naast het verzoek om in het pand Monnikenstraat 19 een hotel te mogen realiseren, speelt al geruime tijd een initiatief voor de uitbreiding van een hotel aan de Oudezijds Achterburgwal 47 met de panden Monnikenstraat 5-7. De uitbreiding van dit hotel behelst een beperkt aantal bouwlagen aan de Monnikenstraat en een beperkt aantal kamers. Zo maakt de woon-werkruimte op de verdieping van Monnikenstraat 7 - met een verkregen woonrecht - geen deel uit van de uitbreiding. Het hotel zal door deze uitbreiding worden opgewaardeerd van 1 naar 2 sterren en de snackbar op huisnummer 7 zal worden vervangen door een ontbijtruimte annex restaurant/lunchroom. Daarmee betekent deze uitbreiding verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Gelet op het gelijkheidsbeginsel en op de kwaliteitsimpuls die van de uitbreiding van het hotel aan de Oudezijds Achterburgwal zal uitgaan, zijn ook de panden Monnikenstraat 5-7 mede tot hotel bestemd. Het gaat hierbij uitsluitend om de tweede bouwlaag van het pand Monnikenstraat 5, een deel van de derde bouwlaag van dit pand en de eerste bouwlaag van het pand Monnikenstraat 7.

Uitgangspunten

Een van de uitgangspunten in het hotelbeleid voor de binnenstad is dat hotelvoorzieningen meer worden gespreid richting het oostelijke deel van het stadsdeel. Daar komt bij dat de hotelcapaciteit in het plangebied reeds hoog is en dat in (delen van) het plangebied tevens reeds veel andere functies aanwezig zijn die een hoge druk uitoefenen op het woon- en leefmilieu (zoals smartshops en horeca).

Om die reden is hotelontwikkeling in dit plangebied niet gewenst. Alleen bij hoge uitzondering, namelijk in het geval dat hotelontwikkeling een kwaliteitsimpuls voor de locatie en/of omgeving betekent (inclusief het woon- en leefmilieu), kan uitbreiding dan wel nieuwe hotelontwikkeling aan de orde komen.

De vestiging van nieuwe hotels dan wel de uitbreiding van bestaande hotels is alleen mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid en uitsluitend na strenge toetsing aan de criteria ten aanzien van (onder andere) verkeersaantrekkende werking, mogelijke effecten op het woon- en leefmilieu en de functiemenging.

Bed & Breakfast-accommodaties worden niet in het bestemmingsplan opgenomen. Volgens de beleidsregels geldt voor Bed & Breakfast onder andere dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft, dat de woning bewoond dient te worden door de hoofdbewoner en dat (omdat de hoofdbewoner ter plaatse dient te wonen) het bestemmingsplan in het desbetreffende pand wonen toestaat. Als aan deze (en een aantal andere) voorwaarden wordt voldaan, dan is sprake van bewoning. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, dan is sprake van een logeerverblijfsinrichting, hetgeen in strijd met het bestemmingsplan kan zijn.

3.8 Horeca

In het gehele plangebied zijn in totaal 330 horeca-gelegenheden gevestigd. Het merendeel daarvan bevindt zich in het noordelijk deel van het plangebied en komt dus gemengd voor met de seks- en andere uitgaansvoorzieningen. In het plangebied zijn relatief veel horeca-gelegenheden met hasj-verkoop gevestigd.

De bestaande horeca in het plangebied is op de plankaart opgenomen zoals hierna aangegeven. Een verplaatsing van horeca kan wenselijk zijn als dit leidt tot een betere situatie met betrekking tot de functiemenging, een verbetering van het woon- en leefklimaat en/of in verband met de bewoners- en/of bedrijfsbelangen. Door een dergelijke verplaatsing van horeca mogelijk te maken, kan bijvoorbeeld een café dat nu zit op een plek waar de druk op de functiemenging en/of het woon- en leefklimaat hoog is, op een andere plek als bijvoorbeeld een restaurant terugkeren. Zo kan tevens een opwaardering van de horeca worden bewerkstelligd. Hiermee is ook verplaatsing van horeca naar het Rokin mogelijk. Dit laatste past in 'De economische visie op het Rokin, het economisch functioneren van het Rokin na de aanleg van de Noord-Zuidlijn'.

De verplaatsing van horeca is alleen mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze regeling geldt uitsluitend voor de verplaatsing van horeca binnen het plangebied zelf. Bij een verplaatsing wordt de aanduiding 'horeca toegestaan' van de plankaart verwijderd op de locatie waar het horecabedrijf zat.

In het Programma van Eisen Inrichting Dam (1999) is opgenomen dat aan de noordzijde (de zonzijde) van de Dam de mogelijkheid tot vestiging van horeca niet moet worden uitgesloten. Echter, daarbij moet niet één functie (bijvoorbeeld winkels of horeca) overheersen. In het plangebied Burgwallen gaat het bij de noordzijde van de Dam om de wand tussen het Damrak en de Warmoesstraat. In de gevel tussen de Bijenkorf en de Warmoesstraat zijn op dit moment twee horeca-gelegenheden gevestigd. Een toename van horeca zou betekenen dat horeca in deze wand gaat domineren. Daarom zijn ook aan de Dam alleen de reeds aanwezige horecagelegenheden bestemd en is verdere toename hier uitgesloten.

Café-restaurant 'Kapitein Zeppos' aan de Nes 3-5 heeft toestemming gevraagd voor uitbreiding van zijn zaak met een restaurant op de eerste verdieping. De horeca III in de begane grond heeft een bruto vloeroppervlak van 340 m². De uitbreiding van de vestiging met horeca IV op de eerste verdieping (220 m²), betekent dat het totale bruto vloeroppervlak dat in gebruik is als horeca uitkomt op 560 m². Dit is een omvang die vergelijkbaar is met brasserie Harkema aan de Nes. Omdat de uitbreiding geen aantasting van het woon- en leefklimaat vormt en bijdraagt aan het culturele klimaat, is op de plankaart de aanduiding 'horeca IV toegestaan' opgenomen voor de eerste verdieping (de tweede bouwlaag).

Het oude bestemmingsplan biedt voor het stuk Zeedijk tussen de Prins Hendrikkade en de (Korte) Stormsteeg de mogelijkheid om voor nog een horeca-gelegenheid vrijstelling te verlenen, mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de Zeedijk als straat met eethoreca. Voor de Zeedijk 43-43A ligt er een initiatief voor vestiging van een restaurant dat tevens doorloopt tot aan de Geldersekkade. Het Dagelijks Bestuur acht het gewenst om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, aangezien die met name voor de Geldersekkade het positieve effect heeft dat hiermee een publieksfunctie (alsmede openheid in de plint) ontstaat. Dit heeft ertoe geleid dat deze ontwikkeling op de plankaart is opgenomen met de aanduiding 'horeca IV toegestaan in de eerste bouwlaag' op de panden Zeedijk 43-43A en Geldersekkade 40.

In navolging van een eerder dit jaar verleende bouwvergunning, is in de eerste bouwlaag (begane grond) van het perceel Rokin 81-83 vestiging van een horeca III toegestaan.

In 2002 is een bouwvergunning verleend voor horeca III in de eerste en tweede bouwlaag (begane grond en eerste verdieping) van het pand Warmoesstraat 93. Vanwege funderingsherstel is deze vergunning nog niet uitgevoerd, maar zij heeft wel rechtskracht. Daarom is deze horeca III als zodanig op de plankaart gezet.

Hierboven is in paragraaf 3.6 - *Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening* aangegeven dat de in SPvE cluster ARM de (stedenbouwkundige) vastgestelde randvoorwaarden voor het project Oudezijds Armsteeg in dit bestemmingsplan zijn opgenomen en vertaald. Het SPvE staat maakt aan de Oudezijds Armsteeg vestiging van één zelfstandige horecagelegenheid in de categorie IV (restaurant) mogelijk. Daarbij is een terras op het binnenterrein behorend bij die zelfstandige horeca niet gewenst, vanwege mogelijke overlast in de avonduren voor omwonenden.

Hierboven is reeds aangegeven dat er voor dit project een initiatief ligt voor vestiging van een bartenders-academie, het terugbrengen van een 19^e-eeuwse stijklamer, het vestigen van een winkel annex ingang (en annex tentoonstellingsruimte) voor de bartenders-academie aan de Oudezijds Voorburgwal 30 in combinatie met het vestigen van een lounge aan de Oudezijds Armsteeg. De verzochte lounge behoort tot de horeca-categorie III en past daarmee niet in het ontwerpbestemmingsplan. Net als winkelvestiging aan de Oudezijds Voorburgwal 30 levert een lounge eveneens een goede bijdrage aan realisatie van dit gewenste initiatief, dat als geheel een kwaliteitsimpuls voor de locatie en het gebied betekent. Om die reden is in het bestemmingsplan in de te realiseren nieuwbouw aan de zuidzijde van de steeg (Oudezijds Armsteeg 6-14) de vestiging van één zelfstandige horecagelegenheid in de categorie III mogelijk gemaakt. Een terras op het binnenterrein behorend bij die zelfstandige horeca is niet gewenst.

Uitgangspunten

Gezien de reeds aanwezige horeca is het niet gewenst dat verdere uitbreiding van horeca wordt toegestaan. De bestaande horecagelegenheden zijn als zodanig bestemd. Het bestemmingsplan maakt verplaatsing van horeca in principe mogelijk, maar uitsluitend als wordt voldaan aan de volgende criteria. Verplaatsing van horeca is mogelijk indien:

- de functiemenging in de omgeving wordt bevorderd;
- het woon- en leefklimaat wordt verbeterd;

Verplaatsing van horeca is alleen mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Tervisielegging en inspraak maken onderdeel uit van deze procedure.

Aan horecavestigingen is een maximum maat verbonden van 150 m², met een vrijstelling tot maximaal 300 m². Deze vrijstelling kan alleen worden gegeven als het gaat om horeca III of IV. De vrijstelling is opgenomen om horeca-gelegenheden in deze categorieën de mogelijkheid te geven in de kelder of in het souterrain keukens, toiletten en/of bergingen te realiseren. Bestaande horecavestigingen die groter zijn dan bovenstaande maat zijn toegestaan.

De horeca in het plangebied is volgens de hieronder gegeven categorie-indeling op de huidige locatie en bouwlagen bestemd. Uitbreiding van horeca naar hogere bouwlagen is niet toegestaan. De actualisering van het horecabeleid voor de binnenstad sluit nauw aan op de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen voor de binnenstad. Per bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt op zowel planologisch gebied (bestemmingsplan) als vanuit het woon- en leefklimaat (Algemene Plaatselijke Verordening - APV). Om de horecaregeling in het bestemmingsplan en de horecaregeling in de APV op elkaar af te stemmen, moeten in beide regelingen dezelfde uitgangspunten gehanteerd worden. De APV-regeling kent een aantal soorten horeca: nachtzaken, zaalverhuur, horeca met hasjverkoop, fastfoodzaken, cafés, additionele horeca en alcoholvrije of -arme horeca. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening kunnen de in de APV-regeling onderscheiden acht soorten horeca worden ondergebracht in vier clusters:

Horeca I:

Fastfood (onder andere automatiek, snackbar en fastfood-restaurants)

Horeca II:

Nachtzaken en zalenverhuur (onder andere dancings, nachtcafés, discotheken en sociëteiten)

Horeca III:

Cafés (onder andere cafés, eetcafés en bars)

Horeca IV:

Restaurants en alcoholvrije of -arme horeca (onder andere restaurants, koffiehuisen, lunchrooms en ijssalons)

Additionele horeca, horeca die uitsluitend bezocht wordt door bezoekers van een instelling met een andere hoofdfunctie dan horeca (bijvoorbeeld een hotel of een museum), is in het kader van dit bestemmingsplan in de zin van bovengenoemde categorieën geen horeca. In het bestemmingsplan wordt in dat geval alleen de hoofdfunctie aangeduid. Horeca die niet uitsluitend bezocht wordt door bezoekers van de hoofdfunctie is slechts toegestaan voorzover ter plaatse zelfstandige horeca is toegestaan. In het plangebied gaat het daarbij om een aantal zelfstandige horeca-gelegenheden in hotels. Deze zelfstandige horeca is als zodanig bestemd.

Per categorie kan het beleid als volgt worden geformuleerd:

Horeca I

Uitbreiding van fastfoodzaken is niet toegestaan vanwege de ongewenste functiemenging, de overlast op de openbare ruimte die dergelijke zaken met zich meebrengen en de ongewenste ruimtelijke uitstraling (vaak open-puiverkoop en opzichtige reclame-uitingen). Omzetting van fastfoodzaken (horeca I) naar cafés of restaurants (respectievelijk horeca III en IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën minder overlast veroorzaakt.

Horeca II

Nachtzaken zijn vanwege de ruimtelijke uitstraling (vaak een gesloten gevel) en vanwege het vertrek van bezoekers op een nachtelijk tijdstip niet toegestaan. Om dezelfde reden is vestiging van zalenverhuur zeer beperkt toegestaan: alleen waar deze zaken nu al gevestigd zijn. Uitbreiding van zalenverhuur is niet toegestaan. Omzetting van nachtzaken (horeca II) naar cafés of restaurants (respectievelijk horeca III en IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën minder overlast veroorzaakt.

Horeca III

Cafés en eetcafés geven over het algemeen minder overlast dan fastfood- en nachtzaken en hebben daarenboven een andere ruimtelijke uitstraling dan horeca I en II. Omzetting van cafés (horeca III) naar restaurants (horeca IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorie in de regel minder overlast geeft.

Horeca IV

Restaurants, koffiehuizen, lunchrooms en dergelijke geven in principe de minste overlast en mogen daarom overal worden gevestigd waar in het plangebied horeca is toegestaan. Omzetting van restaurants (horeca IV) naar andere categorieën (III, II of I) is niet toegestaan.

Voor de bepaling waar welke categorie horeca is toegestaan, is gekeken naar de categorie-indeling van de huidige horecavestiging. De bestaande horeca-vestigingen zijn op huidige locatie en de in gebruik zijnde bouwlagen bestemd en als zodanig op de plankaart aangeduid binnen de bestemming Gemengde doeleinden.

Hoewel in het bestemmingsplan de verkoop van softdrugs niet kan worden geregeld, is er voor de binnenstad voor horeca met hasj-verkoop wel beleid geformuleerd in de nota Coffeeshopbeleid in Amsterdam (1998).

In deze nota zijn de volgende in de Burgwallen gelegen 'softdrugs-concentratiegebieden' opgenomen:

- de Warmoesstraat vanaf het begin tot de Wijde Kerksteeg,
- de Oudebrugsteeg tussen Damrak en Warmoesstraat,
- de Lange Nieuwe,
- en de Damstraat, de Oude Doelenstraat en de Oude Hoogstraat.

Voor horeca-gelegenheden met hasj-verkoop *binnen* deze 'softdrugs-concentratie-gebieden' geldt de volgende regeling. Bij verkoop/overdracht van het bedrijf aan een andere exploitant, dient de verkoop van hasj te stoppen. De horeca mag wel worden voortgezet in dezelfde categorie waarin de horeca met hasj-verkoop functioneerde. Een hasj-café mag dus worden voortgezet als een café; een hasj-coffeeshop mag worden voortgezet als een lunchroom, koffie- of theehuis etc..

Voor horeca-gelegenheden met hasj-verkoop *op andere plekken in het plangebied* geldt dat een hasj-café na verkoop/overdracht van het bedrijf aan een andere exploitant mag worden voortgezet: óf als café zonder hasj-verkoop, óf als alcoholvrij bedrijf met hasj-verkoop (hasj-coffeeshop). Een hasj-coffeeshop mag bij verkoop/overdracht wel als zodanig worden voortgezet.

Vanwege de overlast die horeca in hogere bouwlagen kan veroorzaken voor de bewoners die direct naast of boven de vestiging wonen, is horeca alleen in de eerste bouwlaag toegestaan, tenzij een horecabedrijf zich reeds op hogere bouwlagen bevindt. Horeca op hogere bouwlagen of in kelders is alleen op de plankaart opgenomen indien het gaat om publieksruimten, dat wil zeggen ruimten met tafeltjes en stoeltjes. Opslag, toiletten en/of keukens op hogere bouwlagen of in kelders is niet op de plankaart aangeduid.

Net als bij winkels, geldt ook voor horeca dat het construeren of veranderen van de gevel ten behoeve van gevelverkoop en open-puilverkoop niet is toegestaan.

Sinds juni 1992 is het gemeentelijk beleid om geen nieuwe gebouwde terrassen toe te staan, onder andere om 'privatisering' van de openbare ruimte tegen te gaan. Ongebouwde terrassen worden, voorzover deze zich in de openbare ruimte bevinden, niet in het bestemmingsplan geregeld. Regels daaromtrent zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening, afdeling 2 horecabedrijven, artikel 3.5 Terrassen. Het gebruik van de binnenterreinen ten behoeve van horeca-terrassen is niet toegestaan.

3.9 Bedrijven

Het aantal ambachtelijke en productiebedrijven in het plangebied is de afgelopen tien jaar aanzienlijk afgenomen. Dit is overigens een algemene ontwikkeling geweest in de binnenstad. De redenen daarvoor zijn divers en per bedrijf verschillend. Deels zijn bedrijven vertrokken als gevolg van verscherpte milieu-eisen begin jaren '90, maar ook ontwikkelingen in de techniek (betere machinale productiemethoden), huurprijsontwikkelingen en bereikbaarheid hebben een rol gespeeld bij het opheffen of naar elders verhuizen van bedrijvigheid.

Uitgangspunten

Het is algemeen binnenstadsbeleid om broedplaatsen en startermilieus te stimuleren. De vestiging van bedrijven en ateliers in het plangebied draagt bij aan de (kleinschalige) functiemenging en is daarom overal mogelijk. Uitzondering hierop is de eerste bouwlaag (begane-grond) in de als winkellint aangeduide straten (Dam, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, Zeedijk, Rokin en Langebrugsteeg). Hier mogen nieuwe bedrijven zich alleen vestigen als zij tevens een publieks- en/of baliefunctie hebben, bijvoorbeeld een fietsreparatiebedrijf dat tevens (deels) als fietswinkel functioneert.

In het algemeen geldt dat alleen nieuwe bedrijven en ateliers zijn toegestaan die behoren tot de bedrijfscategorieën I of II zoals die worden genoemd in de Staat van Inrichtingen behorend bij dit bestemmingsplan. Reeds gevestigde bedrijven die in categorie III of hoger vallen, zijn als zodanig en op de locatie opgenomen in artikel 13 (Bedrijven) van de voorschriften. Deze bedrijven zijn dus niet wegbestemd. In de Staat van Inrichtingen is tevens de maximale omvang van bedrijven geregeld.

3.10 Overige functies

Onder de 'overige functies' vallen allerlei soorten gebruik die voor een hoge druk op het woon- en leefklimaat kunnen zorgen. Een uitbreiding van deze functies is daarom niet gewenst. In het Burgwallengebied, en dan met name in het noordelijke deel, bevindt zich van oudsher een concentratie van dit soort functies.

Allereerst gaat het hierbij om raamprostitutie en seksinrichtingen: seksclubs, -winkels en -bioscopen. Voor seksinrichtingen en raamprostitutie geldt geen uitsterfbeleid, en verplaatsing van een seksinrichting of raamprostitutie is in principe mogelijk.

Een tweede groep 'overige functies' omvat de in het plangebied aanwezige automatenhallen, telefoon- en/of faxservice, geldwisselkantoren en smartshops. Voor deze tweede groep 'overige functies' geldt wel een uitsterfbeleid.

Op de Oudezijds Achterburgwal 97 en 106 zijn seksinrichtingen gevestigd die tot op heden een exploitatievergunning hebben voor zelfstandige horeca. Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn op deze adressen uitsluitend seksinrichtingen toegestaan. De hoofdactiviteit in deze seksinrichtingen is die van seks theater, waarin aanvullend (additioneel) drank mag worden geschonken. De eerder verleende exploitatievergunningen voor zelfstandige horeca zullen worden omgezet naar een additionele horecavergunning. Hierover is reeds overleg gevoerd met de Bestuursdienst. E.e.a. heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering en de openingstijden. Het voordeel voor de horecaondernemer is dat er één vergunning vervalt. Op de exploitatievergunning voor de seksinrichting zullen de openingstijden worden vermeld. Overeenkomstig deze correctie van de exploitatievergunningen is de plankaart aangepast door op de Oudezijds Achterburgwal 97 en 106 de aanduidingen 'zelfstandige horeca toegestaan' te schrappen. De aanduidingen 'seksinrichting toegestaan' blijven op de plankaart staan.

Uitgangspunten

Vanwege de wens tot behoud van de attractiviteit van gebieden in het algemeen en van (winkel)straten in het bijzonder, zijn nieuwe seksclubs, -winkels en -bioscopen, en (raam)prostitutie in principe niet toegestaan. De bestaande seksinrichtingen en raamprostitutie zijn op de huidige locatie en bouwlagen bestemd.

In het Burgwallengebied doet zich een concentratie voor van seksinrichtingen en raamprostitutie. De verplaatsing van seksinrichtingen en raamprostitutie kan wenselijk zijn als dit leidt tot een betere situatie met betrekking tot de functiemenging of in verband met de bewoners- en/of bedrijfsbelangen. De verplaatsing van seksinrichtingen en raamprostitutie is daarom mogelijk gemaakt, maar alleen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Deze regeling geldt zowel voor de verplaatsing van seksinrichtingen en raamprostitutie binnen het plangebied zelf als voor de verplaatsing van seksinrichtingen en raamprostitutie van buiten naar binnen het plangebied.

Opgenomen is, dat bij een verplaatsing op de plek waar de seksinrichting of raamprostitutie voordien was gevestigd, de aanduiding 'seksinrichting toegestaan' of 'prostitutie toegestaan' van de plankaart wordt verwijderd. Voorts mag bij een verplaatsing de omvang van het bedrijf niet toenemen.

Om dezelfde reden (behoud van de attractiviteit van straten en gebieden) zijn nieuwe vestigingen van geldwisselkantoren, telefoneer- en/of faxinrichtingen, automatenhallen en amusementshallen en smartshops niet toegestaan. De bestaande vestigingen worden eveneens op de plankaart opgenomen op de huidige locatie en bouwlagen. Voor deze functies geldt bovendien dat als er een is vervangen door een wel toegestane functie, een 'niet-toegestane functie' hier niet mag terugkeren. Voor het beleid ten aanzien van de smartshops in het plangebied wordt hier verwezen naar bovenstaande paragraaf 3.6 - *Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening*.

4 DE BESTEMMINGEN

4.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de bestaande toestand, waaronder de cultuurhistorische ontwikkeling van de Burgwallen beschreven en geanalyseerd en is het gemeentelijk en stadsdeelbeleid dienaangaande verwoord.

Vanzelfsprekend speelt hierbij de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht een grote rol.

Het plangebied maakt hiervan immers deel uit. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de vertaling van het beleid in de voorschriften, de plankaarten en de waarderingskaart, die te samen het bestemmingsplan vormen.

Het bestemmingsplan kent negen bestemmingen zonder uitwerkingsplicht. Dit is één van de doelstellingen van de vernieuwingsoperatie voor de binnenstad: het vaststellen van bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarnaast is één van de uitgangspunten bij het opstellen van de voorschriften om zo weinig mogelijk weg te bestemmen. Dit geldt zowel voor de functies als voor de bebouwing. Indien en voor zover functies en/of bebouwing als ruimtelijk ongewenst zijn aangemerkt, zijn hiervoor speciale regels opgenomen. Het overgrote deel van de functies is ondergebracht in de bestemming Gemengde doeleinden. De reden hiervoor is het zoveel mogelijk tot uitdrukking brengen van de dynamiek van de functies en het waarborgen van die dynamiek. De andere bestemmingen zijn: Maatschappelijke doeleinden, Tuinen en erven, Nationaal Monument, Openbare ruimte, Openbaar groen, Waterweg/gracht, Primaire waterkering waarboven Openbare ruimte en Primaire waterkering waarboven Gemengde doeleinden. In paragraaf 4.2. zullen de bestemmingen aan bod komen.

De bestemmingsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk B van de voorschriften.

4.1.1 Wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden

Met het bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande toestand in het plangebied te regelen en het gemeentelijk beleid te vertalen. Dit heeft tot de opname van een groot aantal gebruiksbepalingen geleid, waaronder de bebouwingsvoorschriften mede zijn begrepen. De instrumenten om een bestemmingsplan voldoende flexibel te houden zijn de wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Deze hebben als voordeel dat in voorkomende gevallen planherzieningen en vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen worden voorkomen. De vrijstellingsbevoegdheden zijn bedoeld voor de bebouwingsvoorschriften (bijvoorbeeld een vrijstelling van de maximale goothoogte). De wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld voor de functies (bijvoorbeeld voor ondergrondse parkeervoorzieningen). In de voorschriften en in de algemene beschrijving in hoofdlijnen zijn deze bevoegdheden zoveel mogelijk van criteria voorzien. De objectieve begrenzingen zijn opgenomen in de bestemmingen zelf, terwijl de meer beleidsmatige criteria zijn terug te vinden in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in artikel 12.

Ook artikel 15, de algemene vrijstellingsbevoegdheden, bevat een beschrijving in hoofdlijnen. Het belangrijkste criterium in beide beschrijvingen is dat de toepassing van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Elk verzoek om toepassing van één van deze bevoegdheden zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan zal leiden. Ruimtelijke ordening is immers belangenafweging.

4.1.2 De plankaarten

Het plangebied is onderverdeeld in vier plankaarten. In de legenda van elke plankaart zijn de bestemmingen te vinden. Op de plankaarten zijn de maximale goot- en bouwhoogtes ingetekend. Daarnaast komen op de plankaarten aanduidingen voor. Daar wordt in de voorschriften naar verwezen (en op die manier juridisch bindend gemaakt). Een voorbeeld hiervan is de aanduiding “woningen niet toegestaan”.

De plankaarten zijn getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:500. Op elk perceel is een huisnummer aangegeven, zodat eenvoudig is na te gaan welke bestemming ter plaatse geldt. Zoals in hoofdstuk 2 reeds uitvoerig is omschreven, maakt ook de waarderingsskaart deel uit van het bestemmingsplan. Deze kaart is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000.

4.2 De bestemmingen

4.2.1 Gemengde doeleinden

De meeste gronden en bebouwing zijn bestemd tot Gemengde doeleinden. In lid 1 van artikel 3, de doeleindenomschrijving, is aangegeven welke functies zijn toegelaten. De belangrijkste zijn de volgende:

4.2.1.a. Woningen

Woningen zijn overal toegestaan, behalve daar op de plankaart de aanduiding “woningen niet toegestaan” voorkomt en in de eerste bouwlaag van bebouwing aan de Dam, de Damstraat, de Oude Doelenstraat, de Oude Hoogstraat, het Rokin, de Warmoesstraat, de Zeedijk en de Langebrugsteeg (winkellinten). De woonfunctie wordt beschermd door de Huisvestingsverordening. De gemeente voert beleid om woningonttrekking tegen te gaan. De aanduiding “woningen niet toegestaan” is op kantoorpanden of panden met een openbare en bijzondere voorziening gelegd waarvan het bruto vloeroppervlak 1000 m² of meer bedraagt; zij bevatten geen zelfstandige woning. In hoofdstuk 3 is aan de achtergrond van deze keuze aandacht besteed. In het kort is het beleid erop gericht omzetting naar woningen te voorkomen teneinde werkgelegenheid voor de binnenstad te behouden (functiemenging). Immers, vanwege de splitsing van het eigendomsrecht is het niet of nauwelijks meer mogelijk om hierin een werkgelegenheidsfunctie te laten terugkeren.

4.2.1.b. Kantoren

Kantoren zijn overal toegestaan, maar kantoren zonder baliefunctie (I) zijn niet toegestaan in de eerste bouwlaag van de hierboven genoemde winkellinten.

4.2.1.c. Openbare en bijzondere voorzieningen

Openbare en bijzondere voorzieningen zijn overal toegestaan, mits zij qua aard gericht zijn op het plangebied zelf. In de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de winkellinten is deze functie alleen toegestaan, voor zover zij een publieksfunctie bevat. In de voorschriften van het plan is een wijzigingsbevoegdheid voor het Dagelijks Bestuur opgenomen voor openbare en bijzondere voorzieningen die qua aard het plangebied overschrijden. Een definitie van dit verzamelbegrip is opgenomen in artikel 1 van de voorschriften.

4.2.1.d. Galeries

Galeries zijn overal in het plangebied toegestaan.

4.2.1.e. Winkels en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

Deze functies zijn in principe overal in de eerste bouwlaag van bebouwing toegestaan.

Een uitzondering is gemaakt voor bebouwing langs de vaarwegen/grachten (Oudezijds Voorburgwal, Oudezijds Achterburgwal, Grimburgwal en Kloveniersburgwal).

Van deze uitzondering wordt afgeweken voor zover het gaat om bestaande winkels (dit is uitdrukkelijk op de plankaart aangegeven met de bijbehorende bouwlaag) en op hoeken van deze vaarwegen/grachten met straten (alleen in de eerste bouwlaag). Mochten zich langs deze vaarwegen/grachten sekswinkels bevinden, dan mogen deze in ‘gewone’ winkels worden omgezet. In de eerste bouwlaag van de bebouwing in de winkellinten (Dam, de Damstraat, de Oude Doelenstraat, de Oude Hoogstraat, het Rokin, de Warmoesstraat, de Zeedijk en de Langebrugsteeg) zijn woningen, parkeervoorzieningen, kantoren zonder baliefunctie, bedrijven zonder baliefunctie en openbare en bijzondere voorzieningen zonder baliefunctie uitdrukkelijk uitgesloten.

In lid 2 van artikel 3, de beschrijving in hoofdlijnen, zijn regels te vinden over het maximaal toegestane bedrijfsploeroppervlak. Het opnemen van een maximum bedrijfsploeroppervlak is noodzakelijk om overmatige overlast door bevoorrading met (groot) vrachtverkeer te beperken en om aantasting van het stedenbouwkundige karakter van smalle straten als gevolg van grootschalige winkelpuien te voorkomen. Voor de Dam en het Rokin gelden geen maximale maten.

4.2.1.f. Hotels

Alleen daar waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt, is een hotel toegestaan. Het Hotelbeleid van het stadsdeel is streng. In hoofdstuk 3 is hieraan aandacht besteed. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd het plan te wijzigen voor de uitbreiding dan wel nieuwvestiging van een hotel. De criteria waaraan wordt getoetst zijn opgenomen in artikel 12.

4.2.1.g. Horeca

Horeca is uitsluitend toegestaan daar waar dit op de plankaart uitdrukkelijk is aangegeven. Nadere regels over horeca zijn opgenomen in lid 2, de beschrijving in hoofdlijnen. Voor de verplaatsing van horeca binnen het plangebied is een wijzigingsbevoegdheid voor het Dagelijks Bestuur opgenomen. Hiermee kan de functiemenging worden bevorderd en het woon- en leefklimaat worden verbeterd.

4.2.1.h. Bedrijven

Bedrijven zijn overal toegestaan, behalve in de eerste bouwlaag van bebouwing aan de winkellinten (voor zover zij niet over een publieksfunctie beschikken). Om te voorkomen dat zich (te) hinderlijke bedrijven in het plangebied vestigen, is in artikel 13 van de voorschriften een nadere regeling opgenomen. Hierin is onder meer bepaald dat bedrijven behorende tot de categorieën I en II van de in de bijlage opgenomen Staat van Inrichtingen zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die behoren tot categorie III en/of hoger van de Staat van Inrichtingen zijn in dit artikel omschreven en toegestaan. Dit artikel bevat verder een aantal flexibiliteitsbepalingen aangaande de Staat van Inrichtingen. Zo kunnen bedrijven worden toegevoegd en bedrijven in een andere categorie worden ingedeeld.

4.2.1.i. Prostitutiebedrijven en seksinrichtingen

Beide functies zijn op de plankaart aangegeven. Daarnaast zijn darkrooms toegestaan, uitsluitend en voor zover zij voorkomen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Darkrooms vallen onder de definitie van een seksinrichting. Voor prostitutiebedrijven en seksinrichtingen is in de voorschriften nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de eventuele verplaatsing van zulke bedrijven. Het woon- en leefmilieu mag hierbij niet in onevenredige mate worden aangetast.

4.2.1.j. Automatenhallen, smartshops, geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen

Deze functies zijn vanuit ruimtelijk opzicht ongewenst. Voor deze functies is een uitsterfregeling opgenomen. Zie ook hoofdstuk 3.

4.2.1.k. Parkeervoorzieningen en fietsenstallingen

Deze functies zijn uitsluitend toegestaan daar waar zij nu voorkomen (de peildatum is de terinzagelegging van het ontwerp van het plan). Voor parkeervoorzieningen geldt bovendien dat hiervoor een onherroepelijke garagevergunning is verleend. Voor beide functies is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat nieuwe parkeervoorzieningen en fietsenstallingen pas kunnen worden gerealiseerd nadat het plan is gewijzigd. In artikel 12 zijn de aspecten omschreven die bij de afweging voor een nieuwe inplandige/ondergrondse parkeervoorziening dienen te worden betrokken.

4.2.1.l. Beschrijving in hoofdlijnen

In lid 2 van de bestemming Gemengde doeleinden is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Deze behelst het gemeentelijk beleid over het beschermd stadsgezicht, woningen, openbare en bijzondere voorzieningen, winkels en consumentverzorgende dienstverlening, horeca, prostitutiebedrijf, automatenhallen, smartshops, geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen. De beschrijving maakt onderdeel uit van de voorschriften en is dan ook onderdeel van het toetsingskader bijvoorbeeld voor aanvragen van bouwvergunning.

4.2.1.m. *Bebouwingsvoorschriften*

Lid 3 van artikel 3 bevat de bebouwingsvoorschriften. Enkele bepalingen worden nader toegelicht. De belangrijkste bepaling vanwege het beschermd stadsgezicht is lid 3 sub a.. Bij nieuwbouw en/of verbouw mag de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast. Bovendien mag aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht teneinde de bestaande verkaveling te behouden.

In lid 3 sub c. zijn regels gesteld aan het uitbreiden van bestaande bebouwing. Zo is het vanwege het belang bij voldoende daglichttoetreding niet toegestaan dat nieuw op te richten bebouwing meer dan 2,50 meter voorbij de achtergevelrooilijn van belendende percelen steekt.

Het Dagelijks Bestuur kan van dit voorschrift vrijstelling verlenen. Uiteraard vindt voorafgaand aan de besluitvorming een belangenafweging plaats. De daglichttoetreding is hierbij één van de af te wegen belangen.

De regeling van goot- en bouwhoogtes en de ligging van de achtergevelrooilijn is in hoofdstuk 2 toegelicht. Om te voorkomen dat zogenaamde onderstukken ontstaan (bebouwing in één bouwlaag), waardoor het gewenste gevelbeeld verstoord zou worden, bedraagt de bouwhoogte van gebouwen minimaal 9 meter. Deze bepaling geldt niet voor aan- en uitbouwen en daar waar op de plankaarten een lagere bouwhoogte is ingetekend.

Een belangrijke bepaling is voorts de gegarandeerde ontsluiting van hogere bouwlagen.

In lid 4 zijn de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen van de in lid 3 voorkomende bebouwingsvoorschriften. Voor zover het Dagelijks Bestuur tevens moet toetsen aan beleidsmatige criteria zijn deze opgenomen in artikel 12.

De bestemming Gemengde doeleinden bevat verder een aantal wijzigingsbevoegdheden. Een aantal is hierboven al aan de orde geweest.

De bebouwingsvoorschriften worden gecomplementeerd door een stelsel van nadere eisen in lid 17.

Het Dagelijks Bestuur kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing; hieronder zijn het aantal bouwlagen en de dakconstructie mede begrepen. Nadere eisen kunnen gesteld worden indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsbeeld dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing. Dit laatste zal zich voornamelijk in hoeken van bouwblokken voordoen.

4.2.2 *Maatschappelijke doeleinden*

Deze bestemming is gelegd op een complex van de Universiteit van Amsterdam tussen de Spinhuissteeg en de Oude Hoogstraat. In hoofdstuk 3 is hierover al het een en ander opgemerkt. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor onderwijsvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, medische en sociaal-culturele voorzieningen. Deze regeling volgt uit het structuurplan voor de gehele gemeente. Het gaat er hierbij om dat onderwijspanden worden beschermd. De bestemming kan onder voorwaarden na het volgen van een wijzigingprocedure (artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening) in de bestemming Gemengde doeleinden worden omgezet, met uitzondering van woningen. De bebouwingsregeling is nagenoeg gelijk aan die van de bestemming Gemengde doeleinden.

4.2.3 *Tuinen en erven*

De tuinen en erven behorende bij de in het plangebied voorkomende panden zijn als zodanig bestemd. De bestaande gebouwen zijn met de aanduiding "te handhaven bebouwing ingeval van restauratie/verbetering" op de plankaart opgenomen. Deze gebouwen mogen worden gehandhaafd en verbeterd en geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot. Hierbij dienen de bestaande goot- en bouwhoogten in acht te worden genomen. Peildatum is de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Ingeval de hoofdbebouwing op de gronden met de bestemming Gemengde doeleinden wordt gesloopt, mogen de bestaande (bij)gebouwen op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd. De bestemming bevat vrijstellingsbevoegdheden voor aanbouwen en schuurtjes. De maximale diepte van een aanbouw bedraagt 3 meter. Wel dient op hetzelfde bouwperceel minimaal 4 meter onbebouwde ruimte over te blijven tussen de achtergevel van de aanbouw en de erfgrans.

De schuurtjes zijn eveneens aan bepaalde maten gebonden.

Ook deze bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid voor ondergrondse parkeervoorzieningen en/of fietsenstallingen.

Het dak dient minimaal 1 meter onder het omringende maaiveld te worden geprojecteerd. De bestemming kent verder bijzondere gebruiksbepalingen en een stelsel van nadere eisen.

4.2.4 Nationaal Monument

Het Nationaal Monument is een zeer belangrijk monument voor Nederland. Dit vereist een zelfstandige bestemming.

4.2.5 Openbare ruimte

Deze bestemming is bedoeld voor het verkeersareaal. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven, zoals de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Van belang is dat deze bestemming onder het Beursplein een fietsenstalling toestaat. Dit is een direct bouwrecht.

4.2.6 Openbaar groen

Deze bestemming is toegekend aan plantsoenen en spreekt voor zich.

4.2.7 Waterweg/gracht

Al het water in het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Vanwege de gewenste flexibiliteit is ook in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ondergronds parkeren/stallen. Aanlegsteigers zijn alleen toegestaan daar waar dit op de plankaarten is aangegeven. Ligplaatsen voor woonboten en een bedrijfsvaartuig zijn eveneens op de plankaarten aangeduid. Elders is het innemen van ligplaatsen voor woonboten en/of een bedrijfsvaartuig niet toegestaan.

4.2.8 Primaire waterkering

De in het plangebied voorkomende waterkering is als zodanig bestemd.

De bestemmingsregelingen kennen beschermende bepalingen voor de waterkering, waarnaar in het kort wordt verwezen.

4.2.9 Tot slot

Naast vorenvermelde bestemmingsregelingen bevat het bestemmingsplan meer bepalingen. Deze zijn grotendeels standaard en gevormd door de jurisprudentie. Zo bevat artikel 1 de begripsbepalingen en artikel 2 de wijze van meten.

De bestemmingen zijn te vinden in de artikelen 3 tot en met 11.

De al eerder genoemde algemene beschrijving in hoofdlijnen is opgenomen in artikel 12.

Artikel 13 bevat de nadere regeling voor bedrijven. Artikel 14 geeft een omschrijving van de toegelaten overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en de bebouwingsvoorschriften. Het gaat hierbij om geringe overschrijdingen, vaak bestaand uiteraard maar ook waarvoor een vrijstellingsbevoegdheid een te zwaar middel is.

In artikel 15 zijn algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze gelden voor elke bestemming. Aan de vrijstellingsbevoegdheden in lid 2 is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd, waarin de meer beleidsmatige toetsingscriteria zijn opgenomen.

Artikel 16 bevat de procedureregels voor wijzigingsbevoegdheden in het plan.

In artikel 17 is het belangrijke gebruiksverbod opgenomen. Artikel 18 bevat de noodzakelijke overgangsbepalingen. Illegale bebouwing en gebruik zijn van het overgangsrecht uitgezonderd.

In artikel 19 is geregeld dat overtreding van enkele verbodsbepalingen als een strafbaar feit is aangemerkt. Artikel 20 tot slot bevat de titel van het plan.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Volgens de huidige Wet Geluidhinder zijn wegen met een snelheidsbeperking van 50 km/uur wegen met een zone. Dit betekent dat het verkeerslawaaï dat het autoverkeer op deze wegen produceert getoetst moet worden aan de normen van de Wet geluidhinder. In dit bestemmingsplangebied zijn dat de Prins Hendrikkade, het Rokin en het Damrak.

In een groot deel van het plangebied geldt een snelheidsbeperking van 30 km/uur. Met de geplande wijzigingen van de Wet geluidhinder zal ook de geluidhinder van de drukke 30 km/uur wegen onderzocht moeten worden. Dat zijn de Geldersekeade en de Kloveniersburgwal.

Het bestemmingsplan staat langs deze wegen in beginsel toe dat niet-geluidsgevoelige functies worden omgezet in geluidsgevoelige functies, zoals wonen. Om de geluidswaarde langs deze wegen te bepalen is akoestisch onderzoek verricht. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt langs alle onderzochte wegen overschreden. De maximaal toelaatbare geluidbelasting van nieuwe woningen van 65 dB(A) wordt langs het Rokin, het Damrak en een klein deel van de Prins Hendrikkade overschreden. Voor deze bebouwing zal het omzetten van niet-geluidsgevoelige functies naar woningen niet worden toegestaan. Het betreft de bebouwing langs het Rokin, de Bijenkorf, de Beurs van Berlage en het deel van de bebouwing van de Prins Hendrikkade ter plaatse van de Kamperbrug. Voor de Geldersekeade en de Kloveniersburgwal zal een procedure tot ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden opgestart. Hetzelfde geldt voor een aantal straten en stegen haaks op de Dam, het Rokin, de Geldersekeade en de Kloveniersburgwal. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Spoorwegverkeerslawaaï

Een klein deel van het plangebied, te weten een deel van de twee meest noordelijk gelegen bouwblokken tussen Prins Hendrikkade, Geldersekeade en Zeedijk liggen binnen de zone van het railtracé Amsterdam Centraal – Amsterdam Muiderpoort. Om de geluidswaarde te bepalen is akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek concludeert dat de voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen en geluidsgevoelige voorzieningen (57 dB(A)) op een aantal waarneempunten gelegen aan de Prins Hendrikkade, Oudezijdsdijk en Geldersekeade wordt overschreden. De maximaal toelaatbare waarde van 70 dB(A) wordt nergens overschreden, de hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 64 dB(A).

Voor de Prins Hendrikkade, Oudezijdsdijk en Geldersekeade zal een procedure tot ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden opgestart. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

5.2 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het om bovenwettelijke maatregelen op het gebied van energiebesparing, geluidsisolatie ter voorkoming van overlast door verkeer en/of burelen en om comfortverhoging. Een neveneffect kan zijn dat de woonlasten dalen. Het DB voert een stimulerend beleid op het gebied van duurzaamheid bij het ontwerpen, bouwen, onderhoud en slopen van gebouwen. Beleid hierover is onder andere verankerd in het Programakkoord 2002-2006, het Milieubeleidsplan 2004-2006 en de jaarlijkse milieuprogramma's van stadsdeel Amsterdam-Centrum.

Met de Amsterdamse woningcorporaties zijn afspraken gemaakt over duurzaam bouwen in de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam (BWA). Deze afspraken gelden voor alle nieuwbouwwoningen, waarbij de Amsterdamse corporaties of onderdelen van de gemeente Amsterdam betrokken zijn, dat wil zeggen alle huur- en koopwoningen die zij afzonderlijk of in een combinatieproject samen met particuliere opdrachtgevers tot stand brengen in heel Amsterdam.

In de BWA zijn onder andere afspraken gemaakt over strengere eisen aan de isolatiewaarden van de buitenschil van woningen, over het gebruik van hout met een duurzaam keurmerk en beperkt gebruik van zink en koper (in verband met het uitlogen van deze materialen waardoor het oppervlaktewater ernstig verontreinigd raakt).

De afspraken in het kader van de Basiskwaliteit zullen regelmatig aangepast worden, bijvoorbeeld als landelijke regelgeving wordt geactualiseerd.

5.3 Bedrijfshinder

In het plangebied bestaat de mogelijkheid, zij het in beperkte mate, tot het vestigen van bedrijven. Gezien de stedenbouwkundige situatie in het plangebied en de aanwezigheid van minder of meer hindergevoelige functies, is het noodzakelijk om wat betreft de hinder die door bedrijven wordt veroorzaakt in het bestemmingsplan een en ander te regelen. De belasting van het milieu door bedrijven moet binnen bepaalde grenzen blijven. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt, behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten, af van de omvang en de ligging van het bedrijf ten opzichte van andere functies of bedrijven. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor dat veel betrekkelijk onschuldige kleine vestigingen in de loop van de jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat met name in stedelijke gebieden behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste leefklimaat, biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader, om een goed evenwicht tussen de verschillende functies te bewerkstelligen. Aspecten als het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke, kunnen, naast milieuhygiënische aspecten, bij de besluitvorming worden betrokken.

Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

De Staat van Inrichtingen

Bovenstaande overwegingen hebben ertoe geleid in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het facet milieuhygiëne. In de voorschriften van het bestemmingsplan is daarom een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). Deze staat geeft per bedrijfsoort de potentiële (potentieel: de te verwachten milieubelasting indien wordt uitgegaan van de voor de bedrijfsoort normale bedrijfsvoering) milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V (zie indeling van bedrijven in categorieën, die hierna volgt).

Naarmate de werkfunctie minder intens gemengd is met andere hindergevoelige functies, kunnen de uit milieuoogpunt aan de bedrijvigheid te stellen voorwaarden minder scherp zijn. Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving. De situatie in het plangebied maakt het mogelijk bedrijven toe te staan tot en met categorie II. Door middel van een vrijstellingsbepaling wordt de mogelijkheid geboden, dat eventueel ook bedrijven uit een hogere categorie toestemming krijgen zich te vestigen. Ook is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor bedrijfsoorten die niet op de lijst voorkomen.

Voorwaarden voor het verlenen van vrijstelling is dat het bedrijf in vergelijking met de bedrijfsoorten die volgens de Staat van Inrichtingen in de betrokken zone zijn toegestaan, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu door hinder en/of gevaar. In samenhang hiermee kan als aanvullende eis worden gesteld, dat het bedrijf de nodige voorzieningen treft.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden:

- gevaar als gevolg van opslag (O);
- gevaar als gevolg van handelingen (H);

- uitworp milieuvreemde stoffen (U);
- geluidsoverlast (G);
- verkeersaantrekkend karakter (V).

De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfsoort wordt per aspect in punten uitgedrukt:

- 0 = geen milieubelasting;
- 1 = lichte milieubelasting;
- 2 = matige milieubelasting;
- 3 = zware milieubelasting;
- 4 = zeer zware milieubelasting.

De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van ligging en omgeving. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen, wordt de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen:

- bedrijfsomvang van de vestiging tot 150 m²;
- idem van 150 m² tot 300 m²;
- idem groter dan 300 m².

In totaal wordt dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheidene bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieuaantasting vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som van de aspecten).

Categorie

grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
per aspect	2	2	3	3	>3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

Uitwerking van het milieubeleid.

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een zich in het bestemmingsplangebied nieuw te vestigen bedrijf. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een zich van elders verplaatsend bedrijf. Bezien kan dan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de vrijstellingsbepalingen in werking dienen te treden.

Voor de bestaande bedrijfsvestigingen in het gebied, voor zover zij volgens de Staat van Inrichtingen vallen in een categorie hoger dan toegestaan, gelden de in het bestemmingsplan opgenomen overgangsbepalingen.

Aanleiding tot actief optreden kan ontstaan in de volgende situaties:

- indien het bedrijf initiatieven onderneemt;
- wanneer er sprake is van evidente hinder of gevaar;
- uitvoering van het bestemmingsplan;
- bij behandeling van een bouwaanvraag;
- indien vanuit het overleg de wens daartoe te kennen wordt gegeven;
- bij het voor dit doel beschikbaar stellen van gelden.

Ook dan dient eerst een onderzoek plaats te vinden aan de actuele hinder, terwijl een reeks van factoren mede in de beschouwing dient te worden betrokken:

- de werkgelegenheidsaspecten en de bedrijfseconomische toestand van het bedrijf;
- de betekenis van de bedrijfsvestiging voor de buurt;
- de stedenbouwkundige aspecten;
- de betekenis van de huidige locatie voor het bedrijf;
- de wensen en meningen van de ondernemer;
- de mogelijkheden tot het treffen van extra voorzieningen ter plaatse en de daarmee gepaard gaande kosten;
- de op dat moment voorhanden zijnde financiële regelingen.

Zo kan in ieder afzonderlijk geval een inzichtelijke en overwogen beslissing worden genomen.

A-inrichtingen.

In het plangebied bevinden zich geen zogenaamde A-inrichtingen. Dat zijn inrichtingen die worden begrepen onder Artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Staatsblad 1993, 50).

Dergelijke inrichtingen worden geacht zoveel lawaai te (kunnen) veroorzaken, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt.

Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van een A-inrichting in de omgeving. Teneinde ook in de toekomst een dergelijke milieubelasting uit te sluiten, worden A-inrichtingen in het plangebied niet toegestaan.

5.4 Water

Beleid

Binnen de gemeente Amsterdam is het algemene beleid voor de waterhuishouding, waaronder naast het grondwater ook de verwerking van schoon- en vuilwater wordt begrepen, beschreven in het Waterplan Amsterdam.

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De keur van AGV is van toepassing op alle wateren, keringen en waterstaatkundige werken. De Dienst Waterbeheer en Riolering is de uitvoerende dienst voor dit Hoogheemraadschap, alsmede voor de gemeente Amsterdam (grondwaterzorgtaak en riolering).

Waterkering en sluis

Door het plangebied loopt de oude hoogwaterkering, de huidige Zeedijk, die nu de functie heeft van primaire waterkering.

De primaire waterkering is als zodanig bestemd, waarbij geldt dat de waterkerende functie niet mag worden tenietgedaan

Grondwater

In het plangebied zijn geen grootschalige uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor bebouwing. Het is dan niet nodig te toetsen aan de ontwerpnorm voor grondwater in nieuw in te richten gebied. Het bestemmingsplan maakt ondergronds bouwen wel mogelijk. In procedures is vastgelegd dat, alvorens met de bouw kan worden begonnen, eerst uitgebreid onderzoek wordt gedaan naar de effecten van het bouwen op de stand en de kwaliteit van het grondwater. Vanzelfsprekend mag er geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie ontstaan. Ondergronds bouwen in de vorm van een parkeergarage of anderszins mag dan ook geen belemmering vormen voor de vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater. In de Amsterdamse bouwverordening zijn regelingen opgenomen om te voorkomen dat de grondwaterstand door ondergronds bouwen negatief wordt beïnvloed en voorts is voor dergelijke ondergrondse activiteiten overleg met de waterbeheerder nodig (DWR, sector Waterbeheer).

Riolering

In het plangebied bevindt zich een gemengd rioleringsstelsel. Hierbij wordt al het in het gebied vrijkomende afvalwater, inclusief regenwater, doormiddel van een type leiding ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). Het beleid van AGV/DWR is daar waar mogelijk schoon hemelwater af te koppelen, d.w.z. scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de rzwi ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd. Mocht de mogelijkheid zich in de toekomst voordoen dan zal hier aandacht aan besteed moeten worden.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (verduurzaamd hout), lood, (onbehandeld) zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Aanlegsteigers

De in 4.2.7 toegestane aanlegsteigers zijn ook onderhevig aan de keur van AGV (bv. geen verduurzaamde materialen).

5.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Met deze wet wordt onder meer beoogd de soort beschermingsregeling van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn te implementeren in de Nederlandse rechtsorde.

Het bestemmingsplan Burgwallen is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan voor een binnenstedelijk gebied, waarin slechts op beperkte schaal, structurele veranderingen worden mogelijk gemaakt.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. De aandacht zal daarbij zeker uit (moeten) gaan naar de flora van de kademuren en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied.

Indien uit gegevens of uit onderzoek blijkt, dat er sprake is van een beschermde soort of beschermde soorten en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betrokken (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden, nadat ontheffing of vrijstelling is verleend op grond van de Flora- en Faunawet. Bij de beoordeling van een ontheffing of vrijstelling is de Habitatrichtlijn mede het toetsingskader.

5.6 Luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeerbesluit

Op 1 november 2002 zijn de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel van de luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingbesluit (LIB), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en in het Lucht - havenverkeerbesluit (LVB) dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De regels zijn in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijk met de ingebruik - neming van de vijfde baan van Schiphol, de Polderbaan. Beide besluiten zijn gebaseerd op de gewijzigde Wet luchtvaart.

Deze nieuwe regels moeten in acht worden genomen bij de tot standkoming van bestemmings - plannen, voor gebieden die zijn gelegen binnen de werkingssfeer van de besluiten, en bij de beoordeling van bouwplannen, van aanvragen voor een aanlegvergunning of van een vrijstelling als bedoeld in artikel 17 of 19 WRO.

In het Luchthavenindelingbesluit is het luchthavengebied vastgesteld en is het zgn. beperkingengebied opgenomen. De vaststelling van het luchthavengebied heeft geen consequenties voor het bestemmingsplangebied Burgwallen.

Binnen het beperkingengebied kan onderscheid worden gemaakt in verschillende regimes. Zo zijn er regimes voor de toelaatbaarheid van gebouwen in verband met de externe veiligheid of geluid - belasting, zo zijn er gronden, de sloopzones, waar voor bepaalde gebouwen geldt, dat ze moeten worden gesloopt en gronden waar nieuwe gebouwen niet zijn toegestaan. Voorts zijn er regels met hoogtebeperkingen en regels met beperkingen voor vogelaantrekkende bestemmingen.

Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming zijn (gebracht) met het Luchthavenindelingbesluit. Is daarvan geen sprake, dan geldt het Luchthavenindelingbesluit als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in art. 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daarbij geldt overigens niet de gelimiteerde werkingsduur van een voorbereidingsbesluit.

Het gevolg van het LIB is dan dat alle bouw aanvragen in het plangebied moeten worden aangehouden. Die aanhoudingsplicht kan worden doorbroken met artikel 50 (m.b.t. bouwvergunning) of artikel 46 (met betrekking tot aanlegvergunning) van de Woningwet, voorzover de beperkingen van het LIB in acht worden genomen.

Voor het gebied van het bestemmingsplan Burgwallen geldt volgens het LIB een hoogtebeperking van 146 meter. Nergens in het plangebied is een bouwhoogte toegestaan die deze grens overschrijdt. Voor het gebied van het bestemmingsplan Burgwallen geldt volgens het LIB een beperking van vogelaantrekkende bestemmingen. Nergens in het plangebied wordt mogelijk gemaakt dat (nieuwe) vogelaantrekkende bestemmingen worden gerealiseerd.

Nu de andere regimes van het LIB niet van toepassing zijn op het plangebied en de hoogtebeperking en beperking van vogelaantrekkende bestemmingen van het LIB in acht worden genomen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan Burgwallen in overeenstemming is met het LIB en dat derhalve de aanhoudingsplicht van het LIB niet voor het plangebied geldt.

Omdat het gehele grondgebied van het stadsdeel Amsterdam-Centrum binnen het beperkingengebied is gelegen waarvoor de hoogtebeperking van 146 meter geldt, zoals dit is aangegeven op de bij het LIB behorende kaarten, is het niet mogelijk de contouren van dit gebied aan te geven op de plankaart van het bestemmingsplan Burgwallen.

Het Luchthavenverkeerbesluit ziet op de milieubelasting door het luchthavenverkeer van Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen voor het vliegverkeer, het milieu en de veiligheid rond Schiphol. Het Luchthavenverkeerbesluit heeft, anders dan het Luchthavenindelingbesluit, geen gevolgen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied van de Burgwallen noch legt dit LVB beperkingen op aan die ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

In 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit van kracht geworden. Dit besluit is een vertaling van de overkoepelende Europese richtlijn uit 1996 (richtlijn 96/62/EG). Om de volksgezondheid te beschermen stelt deze Europese richtlijn voor om maximale concentraties van verschillende stoffen in de buitenlucht te stellen. In 2010 moet de luchtkwaliteit in Nederland aan deze normen voldoen. Onlangs is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. In dit nieuwe besluit zijn de normen voor benzeen en koolmonoxide aangescherpt. Verder geldt dat zeezout niet langer hoeft te worden meegerekend bij de vaststelling van de concentraties fijn stof.

Bij beslissingen die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet het Besluit Luchtkwaliteit in acht worden genomen. Het besluit is van toepassing op bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen, zoals artikel 19 WRO. De concentraties van benzeen, koolmonoxide, zwaveldioxide en lood voldoen aan de normen. In de praktijk blijken in Amsterdam alleen de concentraties stikstof (NO₂) en fijn stof (ook wel: zwevende deeltjes, PM₁₀) te hoog te zijn. Met name de uitstoot van wegverkeer

heeft een nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het bevoegd gezag in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit is in de Amsterdamse situatie het college van Burgemeester en Wethouders.

Vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft dit geen invloed op de luchtkwaliteit en is het dus niet in strijd met het Besluit Luchtkwaliteit. Net buiten het plangebied bevinden zich echter wegen met verkeersstromen die van invloed zijn op de luchtkwaliteit in het plangebied. Op de Prins Hendrikkade komt in de huidige situatie veel verkeer voor. De grenswaarden voor NO₂ en fijn stof van 40 µg/m³ zijn in 2003 en 2004 overschreden. De berekende waarde van het jaargemiddelde voor NO₂ in 2004 bedraagt 61 µg/m³. De berekende waarde van het jaargemiddelde fijn stof is 45 µg/m³. Bijzonder voor de betrokken wegvakken is het feit dat veel bussen van en naar het Centraal Station over deze route rijden. Daarnaast is ook sprake van een overschrijding van het aantal keren dat de etmaalwaarde (50 µg/m³) overschreden mag worden. Naast de Prins Hendrikkade zijn er op dit moment ook overschrijdingen van de grenswaarde van NO₂ op de volgende wegvakken. Aan het Damrak is de waarde 38 tot 45 µg/m³, op de Dam 41 µg/m³, op het Rokin 42 tot 44 µg/m³, op de Kloveniersburgwal 40 µg/m³ en op de Damstraat 43 µg/m³. Van deze waarden wordt aangenomen dat deze, door verbeteringen van de techniek allen onder de norm zullen zijn in 2010. Het nemen van extra maatregelen is hier dan ook niet noodzakelijk.

Maatregelen ter verbetering luchtkwaliteit

Het probleem van de luchtkwaliteit wordt onderkend. Na het Rapport Luchtkwaliteit 2004 is nu een Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 in procedure. De besluitvorming hierover vindt begin 2006 plaats. Het actieplan noemt een aantal maatregelen voor het knelpunt op de Prins Hendrikkade. De inzet van Euro-5-bussen en het omleiden van lege lijnbussen kan op zeer korte termijn leiden tot een kleine reductie van de vervuiling. De inzet van waterstofbussen kan op lange termijn tot een reductie leiden.

Door de Gemeenteraad van Amsterdam zijn eerder twee besluiten genomen die een belangrijke positieve invloed op de hoeveelheid verkeer en dus op de luchtkwaliteit op het betrokken deel van de Prins Hendrikkade zullen hebben.

In de eerste plaats zal als gevolg van de aanleg van de Noord-Zuidlijn (geplande oplevering voorjaar 2011) een groot aantal buslijnen haar begin en eindpunt in Amsterdam-Noord krijgen, bij de halte Buikslotermeerplein. De betrokken bussen zullen dan niet meer via de Prins Hendrikkade en de IJtunnel naar het Centraal Station gaan. Dit zal een grote verbetering voor de luchtkwaliteit ter plaatse opleveren.

Het tweede besluit betreft het 'knippen' van de route Haarlemmer Houttuinen – Prins Hendrikkade ter hoogte van het Damrak. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft op 18 februari 1998 een besluit genomen met betrekking tot de stadshartlus, waarbij het doorgaande verkeer rondom de binnenstad wordt geleid. Het besluit om dit plan uit te voeren draagt bij aan een afname van het doorgaande verkeer op het gedeelte van de Prins Hendrikkade. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum heeft dit standpunt overgenomen en expliciet opgenomen in het programmakkoord stadsdeel Amsterdam-Centrum 2002-2006. De uitvoering van de 'knip' staat gepland voor 2010. De gewijzigde verkeerssituatie zal op korte termijn een positieve invloed hebben op de luchtkwaliteit aan de Prins Hendrikkade.

Conclusie

Met het uitvoeren van de maatregelen kan de luchtkwaliteit op de Prins Hendrikkade aanzienlijk worden verbeterd. Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005, gericht op het oplossen van de knelpunten voor 2010 is in procedure. Voorts is reeds een tweetal besluiten genomen die op termijn zullen leiden tot een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit, te weten de Noord-Zuidlijn en de stadshartlus. Het bestemmingsplan sluit aan de Prins Hendrikkade, Damrak, Dam en Rokin nieuwe gevoelige functies uit.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is een getal dat aangeeft hoe groot de kans is, dat iemand overlijdt ten gevolge van een calamiteit met een gevaarlijke stof. De plaats (contour) waar deze kans 1 op de miljoen (10⁻⁶), is maatgevend voor de bebouwing. Het groepsrisico geeft de kans weer op een ramp waarbij meerdere personen omkomen. Daarbij wordt dan getoetst aan de zogenaamde oriënterende waarde van het groepsrisico.

Een klein deel van het plangebied, te weten de noordelijkste bouwblokken langs de Prins Hendrikkade, ligt binnen de effectafstand van calamiteiten van de spoorweg Amsterdam Centraal – Amsterdam Muiderpoort. De afstand tot het IJ bedraagt ruim 230 meter, waarmee het plangebied buiten de effectafstand van het IJ ligt.

In verband met het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, dient bij nieuwbouw binnen de gemaximaliseerde afstand van 200 meter aan weerszijde van de route aandacht te worden besteed aan de externe veiligheid. Een en ander volgens de aanpak, zoals omschreven in de Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen van de ministeries van Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, van Binnenlandse Zaken en van de provincies en gemeenten. Het concept-ontwerpbestemmingsplan Burgwallen is een conserverend bestemmingsplan. Het betreffende deel van het gebied dat binnen de effectafstand ligt kenmerkt zich door vrijwel alleen monumenten. Nieuwbouw, ter vervanging van bestaande panden, valt niet of op zeer kleine schaal te verwachten.

Het PR en GR zijn berekend in januari 2005 ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel", concept AVIV nr. 04728). De risico's liggen onder de norm respectievelijk de oriëntatiewaarde.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met uitzondering van het verstrekken van eventuele subsidies op basis van bestaande of toekomstige subsidieregelingen met betrekking tot het in stand houden of verbeteren van panden zijn voor de gemeente financieel gezien aan het plan geen consequenties verbonden. Dit in verband met de opzet en het karakter van het bestemmingsplan. Hoe groot de kostenpost voor planschade zal zijn is onbekend. Deze vraag kan pas worden beantwoord in de procedure ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze mogelijkheid van planschade maakt het plan in economisch opzicht niet onuitvoerbaar. De gemeente heeft voldoende middelen ter beschikking gesteld voor de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen binnenstad.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 14 december 2004 is een informatieavond gehouden. De inspraakavond vond plaats op 26 januari 2005. Van beide avonden zijn verslagen opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. In deze bijlage zijn ook de schriftelijke inspraakreacties opgenomen.

Uit de inspraakronde kwamen samengevat de volgende zienswijzen naar voren. Deze zijn voorzien van een reactie (*cursief*) van het Dagelijks Bestuur. Het betreft in dit geval reacties die het Dagelijks Bestuur heeft gegeven alvorens het bestemmingsplan ter inzage werd gelegd.

De Stadsdeelraad kan het bestemmingsplan al dan niet naar aanleiding van zienswijzen gewijzigd vaststellen.

Diversen

De opmerkingen over de stegen hebben geleid tot een verduidelijking van de toelichting op dit punt (paragraaf 2.3.1). De opmerkingen over Warmoesstraat 71 en woonboten aan de Gelderse Kade hebben geleid tot aanpassing van de plankaart. De plankaart is voorts gewijzigd voor wat betreft de locatie Stooftsteeg 7/9 (alleen achterzijde) en 11/13 en Oudezijds Achterburgwal 114 (te zamen één horeca III-bedrijf).

Horecaregeling

Op de inspraakavond is de horecaregeling (per pand) ter discussie gesteld. Waarom wordt de horeca niet per gevelwand geregeld?

Het vastleggen van de horecafunctie (naar omvang en soort) heeft als groot voordeel dat het rechtszekerheid biedt aan zowel de ondernemers als de direct omwonenden. Het Dagelijks Bestuur hecht hieraan. In andere vernieuwde bestemmingsplannen in de binnenstad is met deze systematiek inmiddels goede ervaring opgedaan. De Raad van State heeft deze systematiek ook uitdrukkelijk goedgekeurd in het kader van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt.

Wat tegen een horecaregeling per gevelwand pleit, is dat het onvoldoende rechtszekerheid biedt en dat de toekomstige bestemming van een pand afhankelijk wordt gemaakt van een onzeker particulier initiatief. Dit is geen goede ruimtelijke ordening.

Het nadeel van een horecabestemming per pand is overigens wel dat het weinig flexibiliteit biedt.

Op de inspraakavond is de suggestie gedaan om in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de verplaatsing van horecabedrijven, indien dit leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat. Wij nemen deze suggestie over. Het brengt enige flexibiliteit aan in het bestemmingsplan en bovendien kan verplaatsing van een horecabedrijf leiden tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de Burgwallen.

Voordat van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, vindt overigens eerst nog inspraak plaats.

Gebruik van kelders

Op de inspraakavond is opgemerkt dat het bestemmingsplan niets regelt voor kelders, die in gebruik zijn voor bedrijvigheid op de begane grond.

In de voorschriften van het bestemmingsplan is over horeca het volgende bepaald: is horeca toegestaan in de eerste bouwlaag (dit is de begane grond) dan mag de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder of souterrain) worden gebouwd voor en gebruikt als keuken, toiletten en berging voor de daarboven gelegen horecavestiging, uiteraard binnen het aangegeven maximale bedrijfsvloeroppervlak.

In de voorschriften is voor wat betreft bedrijven het volgende bepaald: bedrijven (mits behorend tot categorie I en II van de bij het bestemmingsplan behorende Staat van Inrichtingen behalve garagebedrijven en vuurwerkopslag) zijn overal toegestaan, dus ook in kelders onder bestaande bedrijven. Bevindt zich op de eerste bouwlaag geen bedrijf, dan mag zich in de kelder en/of het souterrain alleen een bedrijf behorende tot categorie I vestigen.

Winkels zijn alleen in de eerste bouwlaag toegestaan. Wij vinden deze regeling te beperkt. Indien een winkel op de eerste bouwlaag is toegestaan, dan mag de daaronder gelegen kelder/souterrain voor opslag worden gebruikt, mits dit uiteraard past in het toegelaten maximum bruto vloeroppervlak voor deze functie. Wij zullen de voorschriften in deze zin aanpassen. De regeling voor winkels wordt dus verruimd.

Met deze regeling is naar onze mening in voldoende mate voorzien in bedrijvigheid in kelders en/of souterrains.

Brasserie Harkema

De exploitant van brasserie Harkema aan de Nes 67 wil zijn bedrijf uitbreiden met de begane grond van Sint Barberenstraat 4. Daarboven (op de tweede verdieping van nr. 4) zullen dan woningen worden gerealiseerd. Het gehele pand heeft echter de aanduiding 'wonen niet toegestaan'. Dit is een schriftelijke inspraakreactie.

De panden die de voormalige tabaksmakelaar Harkema in gebruik had waren het pand Nes 67 / Sint Barberenstraat 2 en 4 (in de Sint Barberenstraat 4 zat de hoofdingang van het bedrijf; aan de Nes zat geen ingang) en het pand Oudezijds Voorburgwal 308. In dit laatste pand zat op de tweede verdieping een bij het bedrijf behorende niet-zelfstandige woning.

Het totale bruto vloeroppervlak (inclusief kelderruimtes) van het bedrijf was:

<i>Pand Nes 67 / Sint Barberenstraat 2-4:</i>	<i>1.534 m²</i>
<i>Pand Oudezijds Voorburgwal 308:</i>	<i>198 m²</i>
	<i>-----</i>
<i>Totaal:</i>	<i>1.732 m²</i>

Nadat Harkema het geheel had verlaten, heeft de gemeente een vrijstelling verleend om in de Nes 67 / Sint Barberenstraat 2 extra horeca (brasserie Harkema) te vestigen, met een eigen ingang aan de Nes. Gezien het totale bruto vloeroppervlak zou de gehele voormalige bedrijfsruimte de aanduiding 'wonen niet toegestaan' moeten hebben gekregen. Echter, omdat Oudezijds Voorburgwal 308 een aparte stedenbouwkundige eenheid is, en omdat er feitelijk (hoewel het om een dienstwoning ging) reeds gewoond werd, is dit pand buiten de aanduiding 'wonen niet toegestaan' gelaten. Het nieuwe bestemmingsplan staat dus in dit pand wonen toe.

Het overblijvende bedrijfspand (Nes / Sint Barberensteeg) heeft een bruto vloeroppervlak van 1.534 m². Dit is aanzienlijk groter dan de in het bestemmingsplan gehanteerde maat van 1.000 m². Daarom heeft het pand Nes / Sint Barberenstraat door middel van de 'ster' (en overeenkomstig het beleid) de aanduiding 'wonen niet toegestaan' gekregen. De horeca (brasserie Harkema) is slechts in een deel van dit pand gevestigd, namelijk in het deel aan de Nes. Omdat horeca apart wordt geregeld en apart op de plankaart wordt opgenomen, is voor de horeca een extra functiescheidingslijn getrokken.

Daarmee lijkt het op de plankaart weliswaar of het hier gaat om twee aparte panden, maar in praktijk gaat het om één pand met een vloeroppervlak groter dan 1.000 m² dat voor een deel tevens een horeca-aanduiding heeft. Om het kaartbeeld te verhelderen, is de aanduiding 'wonen niet toegestaan' aangepast, door op de plankaart de twee afzonderlijke 'niet-woonsterren' te veranderen in één 'niet-woonster' met een verbinding naar de twee afzonderlijke bestemmingsvlakken.

De brasserie aan de Nes heeft een vloeroppervlak van meer dan 600 m². Dit vloeroppervlak is reeds groot voor een horeca-gelegenheid en is in 2002 door middel van een vrijstelling mogelijk gemaakt. Een extra uitbreiding van de horeca (met de begane grond van Sint Barberensteeg 4) zou een uitbreiding van nog eens 196 m² horeca betekenen, waardoor een totaal horeca-oppervlak van 800 m² zou ontstaan. Wij vinden dit niet gewenst en zien geen aanleiding om een dusdanig grote horecavestiging mogelijk te maken. Een nieuwe zelfstandige horeca van 200 m² in Sint Barberenstraat 4 is alleen mogelijk door middel van een artikel 19-procedure (d.i. een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan) of opname in het nieuwe bestemmingsplan. Voor het mogelijk maken van een nieuwe zelfstandige horeca zien wij evenmin aanleiding. Zoals elders aangegeven, maakt het nieuwe bestemmingsplan wel verplaatsing (door middel van een wijzigingsbevoegdheid), maar geen uitbreiding van horeca mogelijk.

Vrijblijvende regeling woonfunctie en gedoogbeleid

Van de heer Muthert is een schriftelijke reactie ontvangen over de vrijblijvende regeling van de woonfunctie en het gedoogbeleid.

Het is juist dat ons beleid gericht is op het versterken van de woonfunctie in het gebied van de Burgwallen. Het bestemmingsplan is één van de bestuurlijke instrumenten die hiervoor kan worden ingezet. Een bestemmingsplan kent echter zijn grenzen voor wat betreft zijn reikwijdte. Zo kan niet de verplichting worden opgelegd om bestemmingen te realiseren. Voor de eigenaar van een pand bestaat dus niet de verplichting om bijvoorbeeld een woonbestemming te realiseren. Het bestemmen van panden tot wonen heeft dan ook niet zoveel zin. De bestemming kan niet worden afgedwongen, tenzij van overheidswege wordt onteigend of de bestemming wordt gerealiseerd (door middel van aankoop). Dit is geen realistisch scenario. Wel is het zo – ingeval van een woonbestemming – dat tegen een ander gebruik dan wonen handhavend kan worden opgetreden. Dan dient het strijdige gebruik bijvoorbeeld kantoor gestaakt te worden. Ook met dat instrumentarium kan de bestemming wonen echter niet worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan is in zijn toepassing dus aan grenzen onderhevig. Het enige dat in het bestemmingsplan kan worden bedongen is dat de woonfunctie alle ruimte krijgt om zich te ontwikkelen. Dat is in dit bestemmingsplan het geval, bijvoorbeeld door middel van het bebouwingsvoorschrift over het ontsluiten van hogere bouwlagen. Ook de beperkende regeling van in potentie overlastgevendende functies zoals horeca, prostitutiebedrijven en seksinrichtingen kan hier een bijdrage aan leveren.

Over de opmerking als zou dit bestemmingsplan illegale verbouwingen en illegaal gebruik legaliseren, merken wij het volgende op. Op grond van wettelijke bepalingen dienen wij voor dit bestemmingsplan onderzoek te doen naar de bestaande situatie in het plangebied. Voor wat betreft de horeca heeft dit geleid tot een inventarisatie van de verleende exploitatievergunningen. Deze inventarisatie heeft geleid tot de opname van de horecafuncties op de plankaart. Deze vergunningen kunnen niet meer in rechte worden aangevochten en zijn voor ons een gegeven. Het niet in acht nemen van de verleende vergunningen zou in strijd zijn met de rechtszekerheid en dus met het recht. Ditzelfde geldt voor de prostitutiebedrijven en seksinrichtingen. Wat verder eventueel met (gedoogde) gebruikswijzigingen wordt bedoeld, is ons niet duidelijk.

Ook de opmerkingen over het gedogen van illegale bebouwing kunnen wij niet onderschrijven. Wij hebben de bestaande situatie in kaart gebracht en de stedenbouwkundige wenselijkheid hiervan getoetst. De neerslag van dit onderzoek is te vinden in hoofdstuk 2 van de toelichting op het bestemmingsplan en op de plankaart. Overigens is het van belang op te merken dat het optreden tegen illegale bebouwing en gebruik mogelijk is totdat het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt (en mogelijk nog daarna). Hiervoor is het noodzakelijk te weten welke gevallen het hier betreft. Op basis van niet onderbouwde beschuldigingen kunnen wij niet reageren en/of in actie komen.

7 RAPPORTAGE OVERLEG EX ARTIKEL 10 BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING 1985

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan Burgwallen is toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid;
2. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam;
3. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
4. VROM inspectie, regio Noord-West, afdeling Volkshuisvesting;
5. Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
6. VROM inspectie, regio Noord-West, afdeling Ruimtelijke Ordening;
7. Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf;
8. VROM inspectie, regio Noord-West, afdeling Milieu;
9. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West;
10. Hoofdingenieur-Directeur van de Provinciale Waterstaat van Noord-Holland;
11. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland;
12. KPN Telecom BV;
13. NUON/Noord West Net;
14. NV Nederlandse Gasunie;
15. ProRail, afdeling Grondverwerving en Juridische Zaken;
16. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht;
17. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam;
18. Dienst Waterbeheer en Riolering;
19. NV Nederlandse Spoorwegen, afdeling Bedrijfs- en Productontwikkeling.

De instanties zoals vermeld onder 1, 2, 11, 15, 17 en 18 hebben een inhoudelijke reactie gegeven.

Hieronder zijn deze kort samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De instanties zoals vermeld onder 3, 4, 6, 8, 12, 14 en 19 gaven te kennen dat het bestemmingsplan hun geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nummer 5) berichtte dat het plan voldoet aan de eisen van een bestemmingsplan, gericht op bescherming, conform artikel 36 Monumentenwet 1988 en voor het overige geen aanleiding geeft tot het maken van nadere opmerkingen.

Van de overige instanties is geen reactie ontvangen.

Samenvatting van de schriftelijke reacties van de partners in het artikel 10-overleg voorzien van een reactie van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Centrum:

1. Provincie Noord-Holland, afdeling Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

De provincie had voor wat betreft de watertoets graag gezien dat ten tijde van het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan al overleg was gevoerd met het waterschap. Voorts wordt verzocht aan te geven of het stadsdeel het advies overneemt of niet.

Tot slot wordt een opmerking gemaakt over de toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Reactie:

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) is de uitvoerende dienst voor dit Hoogheemraadschap.

Ten tijde van het opstellen van een eerder bestemmingsplan in de binnenstad (Nieuwmarkt) is overleg gevoerd met DWR over de watertoets. De opmerkingen die destijds gemaakt zijn, zijn samen met de opmerkingen die DWR heeft gemaakt in het kader van het artikel 10-overleg over datzelfde bestemmingsplan, verwerkt in de paragraaf Water van dit bestemmingsplan. Aangezien het gebied wat

betreft bebouwingsstructuur, hoeveelheid bebouwd oppervlakte en hoeveelheid wateroppervlakte zeer vergelijkbaar is zijn wij van mening dat een apart overleg met DWR niet nodig is, te meer daar DWR ook in het kader van het artikel 10-overleg over dit bestemmingsplan nog een reactie kan geven. Overigens is ten tijde van de inventarisatie van het plan wel overleg gevoerd met DWR over de precieze ligging van de primaire waterkering. Het voorstel van DWR is wat dit punt betreft geheel overgenomen op de plankaart van het bestemmingsplan. Zie ook de beantwoording onder 18..

2. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam

De Kamer pleit voor meer planologische ruimte voor invulling met werkfuncties op het Rokin. Hierbij gaat het om detailhandel en horeca op straatniveau en kantoren in hogere bouwlagen aan beide kanten van het Rokin. Het economisch perspectief van het Rokin wordt momenteel uitgewerkt door de partners van het Rokin-convenant (ondernemersvereniging Rokin, stadsdeel Amsterdam-Centrum en de Kamer van Koophandel). Het bestemmingsplan mag, anticiperend op die uitwerking, niet te beperkend zijn.

Reactie:

Het bestemmingsplan Burgwallen heeft uitsluitend betrekking op de oostzijde van het Rokin. De bestemming Gemengde doeleinden maakt een zeer flexibel gebruik van de panden aan het Rokin mogelijk. Een aantal functies wordt nader geregeld, vanuit algemeen beleid (zoals het beleid ten aanzien van de werkpanden die groter zijn dan 1.000 m²) en vanuit het behoud van de functiemenging dan wel de druk op het woon- en leefklimaat. Horeca is één van de functies die nader is geregeld. Gezien het kwetsbare evenwicht in het plangebied (alsmede de rechtszekerheid) wordt uitbreiding van horeca niet toegestaan. Het bestemmingsplan maakt verplaatsing van horeca binnen het plangebied wel mogelijk, bijvoorbeeld van een andere locatie in het plangebied naar het Rokin. Voor hotels geldt het algemeen beleidskader zoals dat is vastgelegd in het Hotelbeleid stadsdeel Amsterdam-Centrum 2004-2007. Winkels, kantoren en dergelijke zijn langs het Rokin overal toegestaan, met als voorwaarde dat de begane grond langs het Rokin een publieksfunctie dient te behouden dan wel te verkrijgen. Dit loopt (mede) vooruit op het station van de Noord-Zuidlijn (station) Rokin dat hier op dit moment wordt aangelegd.

De Kamer is beducht voor een te conservatieve benadering van de typische cityfuncties “seks, drugs & rock ‘n’ roll”. Binnen de context van een zorgvuldig beheersbeleid (vergunningen, regelgeving en handhaving) moet ook deze grootstedelijke functie in het Burgwallengebied zijn plek behouden. De Kamer neemt waar dat zich van tijd tot tijd vernieuwende, creatieve formules en concepten aandienen, die niet eenvoudig te categoriseren zijn. In algemene zin wordt opgeroepen om deze “brancheoverschrijdende formules” zorgvuldig te toetsen en waar mogelijk de ruimte te bieden.

Reactie:

Wij zijn het met de Kamer van Koophandel eens dat het plangebied zijn grootstedelijke functie moet behouden, maar zijn ons er tevens terdege van bewust dat de druk op het woon- en leefklimaat in het plangebied hoog en de balans in de functiemenging in het gebied kwetsbaar is. Aangezien de discussie over de zogenoemde ‘brancheoverschrijdende formules’ op dit moment nog niet is afgerond, kunnen we hiermee in het nieuwe bestemmingsplan vooralsnog geen rekening houden.

11. Hoofdingenieur-Directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Noord-Holland

De Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn recent herzien. Na deze opmerking volgt een korte samenvatting van de hoofddoelen van deze nota's. Bestemmingsplannen zullen aan het beleid van de Nota Ruimte zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren. Geadviseerd wordt een beschrijving van deze beleidsnota's in de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen. Het gaat hierbij om de beleidsparagraaf 1.3. Dit geldt ook voor de Vierde Nota Waterhuishouding.

Reactie:

Het is inderdaad zo dat bij de beschrijving in de toelichting van de beleidskaders niet het rijks- en provinciebeleid wordt vermeld. Dat is in de bestemmingsplannen die wij tot nu maakten niet gebruikelijk, niettemin zullen wij in hoofdstuk 1 een paragraaf opnemen over de genoemde beleidsplannen van de rijksoverheid. In paragraaf 5.4 Water zijn kort de uitgangspunten genoemd uit de Vierde Nota Waterhuishouding die direct betrekking hebben op de waterhuishouding in de binnenstad. Deze tekst zal naar hoofdstuk 1 worden verplaatst.

De beschrijving van het beleid op het gebied van het water kan beter in paragraaf 1.3 worden opgenomen. In deze paragraaf kan dan de waterhuishouding inhoudelijk worden beschreven. Voor dit plan heeft nog geen watertoets plaatsgevonden, zoals het Bro 1985 dat voorschrijft. Een volledige paragraaf Water/Waterhuishouding dient uit een aantal elementen te bestaan, die worden opgesomd. Het advies van de waterbeheerder moet als bijlage bij het plan worden gevoegd.

Reactie:

Voor wat betreft de beschrijving van het beleid zie de reactie hierboven. Voor wat betreft de watertoets zie de reacties onder 1. en 18. Het is ons bekend dat de paragraaf Water uit een aantal elementen dient te bestaan. Daar het bestemmingsplan niet of nauwelijks wijzigingen voorstelt in de bebouwingsstructuur, de hoeveelheid bebouwd oppervlakte en de hoeveelheid wateroppervlakte zijn lang niet alle elementen uit de opsomming relevant. Derhalve is gekozen voor een beperkt aantal elementen.

Het Besluit Luchtkwaliteit is gericht op het beschermen van de luchtkwaliteit. Dit blijkt uit recente uitspraken van de Raad van State. Maatregelen om verkeersstromen te verplaatsen - zoals in de toelichting - omschreven zullen op basis van deze uitspraken moeten worden getoetst op hun effecten op de luchtkwaliteit op en langs de infrastructuur, die na de verplaatsing het verkeer gaat afwikkelen. Deze uitspraken kunnen de mogelijkheden tot verplaatsing van verkeersstromen beperken.

Reactie:

De besluiten van de gemeenteraad van Amsterdam tot verplaatsing van verkeersstromen (te weten de aanleg van de Noord-Zuidlijn, het verplaatsen van het busstation bij het Centraal Station naar het Buikslotermeerplein in Amsterdam-noord en de knip in de Prins Hendrikkade) betreffen wegen buiten het plangebied, waarbij de vermindering van het verkeer effecten heeft op de luchtkwaliteit in het plangebied. De uitvoering van deze besluiten zal op termijn de luchtkwaliteit in het gebied verbeteren. Met de uitvoering van één van de besluiten, te weten de aanleg van de Noord-Zuidlijn is reeds gestart. Voor de uitvoering van de andere besluiten zal in de ter plaatse geldende of op te stellen bestemmingsplannen uiteraard onderzoek worden gedaan naar de gevolgen van de te wijzigen verkeerssituatie op de luchtkwaliteit.

In de beleidsparagraaf moet ook rekening worden gehouden met de richtlijnen, die in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen (gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004, nummer 147, pagina 16).

Reactie:

In paragraaf 5.8 Externe veiligheid wordt ingegaan op onder meer het vervoer van gevaarlijke stoffen over water en spoor. Zie ook de reactie van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam onder 17.

Een paragraaf Verkeer en Vervoer ontbreekt. Deze paragraaf zou de volgende onderwerpen kunnen behandelen: ontsluiting van het plangebied voor de verschillende verkeers- en vervoersmodaliteiten, de capaciteit van de ontsluitende infrastructuur in relatie tot de functies binnen het gebied, de verkeersveiligheid op de infrastructuur rond en in het plangebied en indien er knelpunten zijn een beschrijving van maatregelen ter verbetering en parkeren.

Reactie:

In de toelichting op blz. 24 is een paragraaf over verkeer en parkeren en een paragraaf over openbaar vervoer opgenomen. De eerste zal aangevuld worden met aspecten over de fiets, omdat deze modaliteit nog ontbrak. De algemene bereikbaarheid van het gebied wordt behandeld in relatie tot de binnenstedelijke situatie.

In lid 3 van artikel 7 (bestemming Openbare Ruimte) is voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een bouwhoogte vastgelegd van 5 meter. Afgevraagd wordt of deze hoogte voldoende is voor het plaatsen van voldoende lichtmasten of ander wegmeubilair.

Reactie:

Dit bestemmingsplan is het elfde in de binnenstad van Amsterdam waarin deze bouwhoogte is opgenomen. Uit de praktijk is gebleken dat deze bouwhoogte voldoende is om de gewenste lichtmasten of ander meubilair te plaatsen.

15. ProRail

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen. Nu het bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die zone mogelijk maakt, is akoestisch onderzoek nodig en dient te worden getoetst aan de normen van dit besluit. Dit onderzoek naar spoorweglawaai ontbreekt. Hierdoor is het voor ProRail niet mogelijk om te beoordelen of haar belangen voldoende worden beschermd.

Reactie:

Inmiddels is een rapport "Akoestisch onderzoek railverkeerslawaai bestemmingsplan Burgwallen" uitgevoerd door Tauw. Op basis daarvan is een ontheffingsverzoek van de voorkeursgrenswaarde voor delen van de Prins Hendrikkade, Oudezijds Kolk en de Geldersekade opgesteld. De procedure daarover loopt op dit moment (mei 2005).

Het onderzoek zal als bijlage bij dit bestemmingsplan worden opgenomen. Het onderzoek heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

17. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

In paragraaf 5.1 is terecht vermeld dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer langs het Rokin, de Bijenkorf, de Beurs van Berlage en het deel van de Prins Hendrikkade ter plaatse van de Kamperbrug te hoog is. In de voorschriften zijn nieuwe geluidsgevoelige functies aan de Prins Hendrikkade echter niet uitgesloten.

Reactie:

De voorschriften zijn op dit punt aangepast. De geluidsgevoelige functies aan Rokin, de Bijenkorf, de Beurs van Berlage en het deel van de Prins Hendrikkade bij de Kamperbrug worden uitgesloten.

De wijzigingsbevoegdheid voor openbare en bijzondere voorzieningen met een buurtoverschrijdend voorzieningsniveau zou uitsluitend moeten gelden voor kleinschalige panden in bouwblokken waar de nadruk op wonen ligt. Voor niet-woonpanden groter dan 1000 m² overschrijdt het verzorgingsniveau immers al heel snel het plangebied.

Reactie:

Dit advies wordt niet overgenomen. Het plangebied overschrijdende karakter van een openbare en bijzondere voorziening wordt eerder bepaald door de aard van een dergelijke voorziening dan door de omvang ervan.

De regeling in het bestemmingsplan voor de panden aan het Rokin (samengevat: het weren van niet-publieksfuncties) zou kunnen botsen met het beleid om de verhuurbaarheid van de panden aan het Rokin als kantoorpand te behouden. Geadviseerd wordt om dit te nuanceren.

Reactie:

Dit advies wordt niet overgenomen. In het bestemmingsplan is voor het Rokin bepaald dat de begane grond zoveel mogelijk een publieksfunctie dient te krijgen. Een combinatie van publieksfuncties in de begane grond en andere (wel of geen) publieksfuncties op de hogere bouwlagen is echter mogelijk. Daarmee behoren diverse combinaties van (verticale) functiemenging tot de mogelijkheden. Bijvoorbeeld één groot kantoor indien dat kantoor in de begane grond (tevens) een publieksfunctie heeft, één grote publieksfunctie in een pand, of een combinatie van een publieksfunctie in de begane grond (bijvoorbeeld een winkel) en een niet-publieksfunctie op de hogere bouwlagen. Daarmee kunnen de panden langs het Rokin dus zeer flexibel worden gebruikt.

In het plan wordt de vestiging van hotels tegengegaan. Aanbevolen wordt om binnen het plangebied panden aan te wijzen waar vestiging van hotelfuncties (al dan niet na een wijzigingsprocedure) wordt toegelaten. Dit vergroot de gebruiksmogelijkheden van panden die voor niet-wonen zijn bestemd en past bovendien in het beleid gericht op behoud van werkgelegenheid in de binnenstad.

Reactie:

Dit advies wordt niet overgenomen. Het Hotelbeleid stadsdeel Amsterdam-Centrum 2004-2007 vormt het algemene beleidskader voor hotelontwikkeling in de binnenstad. In dat algemene hotelbeleid is opgenomen dat hotelontwikkeling in de binnenstad met name gewenst is in het oostelijk deel van de binnenstad en dat in het centrale deel (waaronder het Burgwallengebied) reeds dusdanig veel hotels zijn dat hier zéér zorgvuldig met eventuele (verdere) hotelontwikkeling dient te worden omgegaan. Het op voorhand aanwijzen van panden voor hotelontwikkeling is op zich mogelijk, maar biedt geenszins de zekerheid dat op die locatie ook daadwerkelijk hotels worden gerealiseerd. Het toetsen van hotelinitiatieven door middel van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid met criteria, biedt de mogelijkheid om initiatieven per geval te toetsen op hun gewenstheid, zonder daarvoor op voorhand locaties aan te wijzen.

In het bestemmingsplan is het universiteitscomplex bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. De bestemming kan worden gewijzigd in Gemengde doeleinden, waarbij wonen wordt uitgesloten. Geadviseerd wordt om maxima per functie op te nemen, opdat het complex niet in totaliteit kan worden herbestemd voor één functie.

Reactie:

Dit advies wordt niet overgenomen. Het omzetten van de bestemming Maatschappelijke doeleinden naar de bestemming Gemengde doeleinden is alleen mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit maakt het mogelijk om nieuwe initiatieven eerst ruimtelijk te toetsen op hun gewenstheid en vervolgens wel of niet in procedure te brengen. Wij menen dat daarmee dusdanig maatwerk kan worden geleverd dat voor het op voorhand vastleggen van maxima voor bepaalde functies geen aanleiding is.

De begripsomschrijving van “Kantoren II” kan belemmerend werken, omdat het zich alleen richt op zakelijke dienstverlening. Voorgesteld wordt om het woord “zakelijk” te vervangen door “publieksgerichte”.

Reactie:

In de toelichting is in de paragraaf Openbare en bijzondere voorzieningen uitgelegd wanneer sprake is van publieksgerichte functies en voorzieningen. Daarbij worden ook de ‘Kantoren II’ vermeld. Tot op heden hebben wij geen belemmeringen ondervonden van deze begripsomschrijving.

In het bestemmingsplan is het omzetten van werkpanden groter dan 1000 m² naar woningen niet toegestaan. Naast wonen bestaan er andere opties voor de invulling van dit soort panden, zoals hotel,

onderwijs en cultuur. Gepleit wordt voor de werkwijze van de Werkgroep Invulling Vastgoed Onderwijs: vanuit (binnen)stedelijke optiek voor in aanmerking komende panden een volgorde vaststellen van mogelijk nieuwe bestemmingen.

Voor het overige wordt verwezen naar de brief d.d. 24 maart 2005 over leegstand van kantoren van de heer Huffnagel en de heer Stadig aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Centrum.

Reactie:

Dit advies wordt niet overgenomen. De fysiek-cultuurhistorische kwaliteit, het evenwicht tussen de verschillende functies en de dynamiek van voortdurende vernieuwing maken, samen met de identiteit van het centrum, de unieke kwaliteit en sfeer van de binnenstad uit. Algemeen uitgangspunt van het Dagelijks Bestuur is dat het enerzijds de dynamiek tussen en binnen de verschillende functies koestert maar anderzijds de balans tussen de verschillende functies (wonen, werken en recreëren) wil behouden en waarborgen.

Die variatie willen wij behouden en maken wij mogelijk door in de tegen omzetting naar wonen beschermde panden niet alleen kantoren, maar tevens allerlei andere niet-woonfuncties toe te staan. Niet-woonfuncties zoals culturele voorzieningen, onderwijs of hotels (voorzover dat past in het hotelbeleid voor de binnenstad) komen dus in aanmerking voor vestiging in deze panden. Deze niet-woonfuncties dragen niet alleen bij aan de gewenste variatie in de binnenstad, maar zorgen er tevens voor dat de werkgelegenheid op peil blijft.

Overigens is de regeling enigszins aangepast. Het gaat om een verfijning van bovenstaande regeling voor die gevallen waarbij meerdere architectonische eenheden gezamenlijk bij één niet-woonfunctie in gebruik zijn. Een dergelijke transformatie is verbonden aan criteria en aan een wijzigingsprocedure, en is mogelijk indien:

- *het bij het omzetten van niet-wonen naar wonen uitsluitend gaat om één van de buitenste of beide buitenste panden in een combinatie;*
- *het resterend niet-woonvloeroppervlak niet beneden de 1.000m² komt;*
- *en de architectonische eenheid van de combinatie niet wordt aangetast.*

Het bovenstaande overziend, zien wij geen aanleiding om een aanvullende regeling conform de WIVO in te voeren.

Over de externe veiligheid wordt het volgende opgemerkt:

Ad 5.1: een zeer klein deel van het plan ligt binnen de geluidzone van de metro (niet de Noord-Zuidlijn)

Ad 5.6: de burgwallen vallen niet onder het vogelvrijwaringsgebied van het LIB. De hoogtebeperking is daardoor 146+ NAP.

Ad 5.8: toevoegen als laatste zin: het PR en GR zijn berekend in januari 2005 ("Risico's spoortransport Amsterdam Sloterdijk-Amstel", concept, AVIV nr. 04728). De risico's liggen onder de norm respectievelijk de oriëntatiewaarde.

Bethaniënstraat 24 is een vuurwerkverkooppunt met een kleine risicozone.

Reactie:

De opmerkingen c.q. aanvullingen zijn overgenomen in de toelichting op het plan.

Aan het plan ontbreekt een toelichting op de bereikbaarheid voor en veiligheid van alle weggebruikers en op de parkeerproblematiek. Onder het – nog altijd vigerende – locatiebeleid valt het plangebied te kenmerken als een A-locatie, met een daarbij toe te passen parkeernorm voor kantoren en bedrijvigheid. Verzocht wordt om dit in de toelichting en waar nodig in de voorschriften tot uiting te brengen. Geadviseerd wordt ook de infrastructuur met de status van Hoofdnet Auto, Hoofdnet Openbaar Vervoer en Hoofdnet Fiets in het plan te vermelden.

Reactie:

Bij de eerder genoemde paragraaf op blz. 24 zal een tekst worden opgenomen over de status van een A-locatie en zullen de diverse hoofdnetten worden vermeld.

Een toelichting op inrichting en gebruik van de openbare ruimte ontbreekt. Vanwege de hoge “voetgangersdichtheid” zou dit verwacht mogen worden. Verder wordt aanbevolen om ook het gebruik van het water, als onderdeel van de openbare ruimte in het plan toe te lichten.

Reactie:

De toelichting is op dit punt aangevuld.

Aan het plan ontbreekt een toelichting op het aspect sociale veiligheid.

Reactie:

Er wordt een aparte paragraaf over sociale veiligheid opgenomen in hoofdstuk 2.3.1 ruimtelijke uitgangspunten. Hierin wordt de relatie gelegd tussen de ruimtelijke en functionele uitgangspunten en de sociale veiligheid.

Tot slot wordt nog een aantal juridische opmerkingen gemaakt:

Luchtkwaliteit: vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan heeft dit geen invloed op de luchtkwaliteit en is het dus niet in strijd met het Besluit Luchtkwaliteit.

Artikel 3 lid 2H vermeldt dat in de bebouwing aan het Rokin geen nieuwe woningbouw is toegestaan. Sommige panden lopen echter door tot de Nes, waar dus ook formeel geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Geadviseerd wordt om te kiezen voor de formulering: “nieuwe woningen zijn in de bebouwing van het Rokin aan de zijde van het Rokin niet toegestaan”.

Reactie:

Dit advies is overgenomen. De voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

18. Dienst Waterbeheer en Riolerings

Het is handiger om hoofdstuk 5.4 te benoemen als Waterparagraaf. Hieronder vallen dan ook de kering en sluis. Graag ziet de DWR in het algemene deel ook de keur van AGV genoemd welke van toepassing is op alle wateren, keringen en waterstaatkundige werken. Daarmee kan de laatste zin onder het kopje “Grondwater” vervallen.

Reactie:

Niet wordt ingezien wat de toegevoegde waarde is van het woord ‘paragraaf’. Het genoemde tekstvoorstel wordt overgenomen.

Over “waterkering en sluis” wordt het volgende opgemerkt.

In de laatste alinea staat “niet mag worden tenietgedaan”. Gelieve dit te wijzen in “niet mag worden verminderd of tenietgedaan” (zoals verwoord in de artikelen 10 en 11). Dit geldt ook voor de tekst op blz. 28. Toevoegen dat genoemde primaire waterkering, behalve onder de keur van AGV ook onder de Wet op de Waterkering valt.

Reactie:

De genoemde tekstvoorstellen zijn overgenomen.

Over “Grondwater” staat dat het bebouwd oppervlak per saldo gelijk blijft en derhalve niet getoetst hoeft te worden aan de ontwerpnorm voor grondwater in nieuw in te richten gebied. Deze conclusie is niet juist.

Toename bebouwd oppervlak is gerelateerd aan compensatie door middel van oppervlaktewater, dus indien geen toename plaatsvindt, hoeft er ook niet gecompenseerd te worden. Dit zou genoemd kunnen worden onder een kopje “Oppervlaktewater”.

Indien de zin “Dit betekent dat het bebouwd oppervlak per saldo gelijk blijft.” wordt verwijderd klopt hetgeen er onder “Grondwater” staat wel.

Reactie:

De tekst is aangepast.

Onderstaande ook graag opnemen in de waterparagraaf.
“Materiaalkeuze”.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (verduurzaamd hout), lood, (onbehandeld) zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Reactie:

Het tekstvoorstel is overgenomen.

In de Voorschriften in artikel 12, lid 3, Wijzigingsbevoegdheid parkeervoorzieningen toevoegen
“Grondwater” 3.d., hetgeen zo goed verwoord is in paragraaf 5.4 van de toelichting met betrekking tot ondergronds bouwen.

Reactie:

Een extra criterium met betrekking tot de grondwaterstand is in genoemd artikel van de voorschriften opgenomen.

Bijlage bij hoofdstuk 4 van de toelichting.

Gemeentebblad 1998, afd. 3, volgn. 55

Categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen.

Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat zij in hun vergadering van 10 februari 1998 hebben ingestemd met de volgende.

Notitie inzake categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen.

Inleiding.

In het kader van vergunningaanvragen en handhavingszaken is de behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de wenselijkheid, bepaalde activiteiten juist wel of juist niet onder te brengen in een bepaalde bestemmingscategorie.

Bestemmingsplannen kennen van oudsher een aantal vaste bestemmingscategorieën. In de loop der jaren blijkt een aantal bedrijfsvoeringen echter niet meer zo eensoortig te zijn (gebleven). Er komen allerlei activiteiten bij, bijvoorbeeld kant-en-klare broodjes bij de bakker en de slager. Is er dan sprake van detailhandel of horeca?

Om duidelijkheid te scheppen hoe hiermee om te gaan, is deze notitie opgesteld.

Verschillende activiteiten.

Sommige activiteiten zijn zo ondergeschikt van aard dat er geen discussie over heeft plaatsgevonden en de activiteiten worden geaccepteerd onder de toegelaten hoofdactiviteit van het pand. Wanneer in een concrete zaak is besloten, bepaalde activiteiten toe te staan, is dit gebeurd onder de noemer dat het geen zelfstandige activiteit betreft, maar een activiteit in het kader van en ten behoeve van de hoofdactiviteit.

Op basis van deze uitgangspunten zijn onder andere de horecavoorziening in de Rode Hoed (foyerfunctie bij theater) en de geldwisselfaciliteit in Marks & Spencer toegestaan (klantenservice bij een groot-winkelbedrijf).

Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit.

Vaak voldoen de aangetroffen activiteiten niet aan dit uitgangspunt. Bijvoorbeeld een (banket)bakker met een paar tafeltjes en stoelen, een koffiewinkel/proeverij met zitgelegenheid, een traiteur met de mogelijkheid van consumptie ter plaatse. Toestaan van dit soort activiteiten betekent in feite dat er een horecabestemming wordt gerealiseerd. Verlaat de traiteur het pand, dan betekent dit vervolgens dat er ook andere vormen van horeca in kunnen komen.

Dit soort activiteiten behoort gebruikelijk dus niet bij de toegestane hoofdactiviteit.

Criteria.

Er zijn criteria ontwikkeld waaraan voldaan moet worden, wil er sprake zijn van een in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit. Deze criteria zijn:

- activiteiten moeten plaatsvinden in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit;
- niet zichtbaar vanaf de straat;
- geen aanduidingen/reclame aan of op de openbare weg ten behoeve van deze activiteit;
- dezelfde openingstijden als de toegestane hoofdactiviteit;
- geen gescheiden bedrijfsvoering.

Wordt aan deze criteria voldaan, dan kan de activiteit in het kader van de hoofdactiviteit worden toegestaan.

Als er geen sprake is van een vergunningaanvraag, zal de beoordeling moeten worden vastgelegd in een schriftelijk stuk waarvan in ieder geval een plattegrondtekening deel uitmaakt. Overlegging van een uittreksel van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat de doelstelling van het bedrijf

overeenkomt met de toegestane hoofd- en categorie-overschrijdende activiteit(en) zal worden gevraagd.

Ter toelichting op de criteria het volgende.

Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten.

Het gaat hierbij om de ruimtelijke uitstraling. Er mag geen sprake zijn van activiteiten die een zelfstandige uitstraling hebben. Een foyer bij bioscoop bijvoorbeeld hoort onder de bestemming. Op zich is zichtbaarheid van de foyer vanaf de straat geen probleem, als de foyer alleen maar voor bioscoopgangers te bezoeken is. Zodra deze voor iedereen te bezoeken is, is er sprake van zelfstandige horeca en past deze derhalve niet binnen de criteria.

Zo kan het criterium "zichtbaar vanaf de straat" worden losgelaten voorzover het een activiteit betreft waarvoor men uitsluitend door middel van betaling kan binnenkomen. Entree door middel van kaartverkoop garandeert dat men in eerste instantie voor de culturele activiteit komt.

Openingstijden zullen min of meer gelijktijdig moeten blijven in verband met de onderlinge relatie. Opening van een foyer tot één uur na de voorstelling zou mogelijk moeten zijn. Wanneer dit langer wordt, wordt het een zelfstandige activiteit los van de culturele activiteit.

Geen gescheiden bedrijfsvoering is uitgangspunt, omdat het om dezelfde (hoofd)bestemming gaat. Er mag geen sprake zijn van twee verschillende hoofdactiviteiten. Wel kan bij culturele instellingen worden ingestemd met een horecavoorziening door een derde, bijvoorbeeld een cateringbedrijf. Het gaat namelijk om het uiteindelijke resultaat. Het blijft in dat geval een voorziening ten behoeve van de culturele activiteit.

Per geval zal steeds een beoordeling moeten plaatsvinden. Het zal dan ook per geval verschillen, welke activiteiten kunnen worden gezien in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit.

Zoals aangegeven, moet het gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten. Een oppervlaktecriterium of omzetcijfers kunnen dan ook niet aan de orde zijn, omdat alle activiteiten tot de hoofdactiviteiten behoren.

Niet in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit.

Als de activiteit niet in de voormelde criteria past betekent dit een functieverandering die meestal niet in het bestemmingsplan past, bijvoorbeeld een functieverandering van "detailhandel" naar "horeca". Is de activiteit toch gewenst, dan zal hiervoor een planologische maatregel moeten worden genomen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij het toestaan van de koffiehoeke in Food Plaza (Telecommunicatie-gebouw), waarvoor een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Aanvankelijk was de gedachte, in het kader van de bestemmingsplannen die in de zogenoemde vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen worden ontwikkeld, te bezien, of, indien dergelijke activiteiten wel zijn gewenst, er een aparte regeling voor in het bestemmingsplan te treffen. Hiervan is vooralsnog afgezien, omdat het treffen van een dergelijke regeling buitengewoon gecompliceerd blijkt te zijn.

Toepassing in de praktijk.

Op dit moment worden de vermelde criteria al in de praktijk toegepast, zowel bij de toetsing van vergunningaanvragen als bij de handhaving. Deze blijkt goed te werken.

Voorgesteld wordt deze toepassing voor nieuwe aanvragen of nieuwe handhavingsszaken te vervolgen.