

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging van het plangebied	5
1.3. Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4. Inhoud van het bestemmingsplan	7
 DEEL 1 - VERANTWOORDING	 9
 2. HET PLANGEBIED	 11
2.1. Onstaansgeschiedenis	11
2.1.1. Algemeen	11
2.1.2. Deelgebieden	17
2.2. Bebouwingsstructuur	17
2.2.1. Algemeen	17
2.2.2. Deelgebieden	18
2.1.3. Herkenbare elementen	21
2.3. Openbare ruimte	30
2.3.1. Algemeen	21
2.3.2. Groen	22
2.3.3. Water	22
2.3.4. Verkeer	24
2.4. Functionele verdeling binnen stadsdeel	30
2.4.1. Algemeen	30
2.4.2. Economische assen	27
2.4.3. De woonbuurten	29
2.5. Functionele karakteristiek	30
2.5.1. Woonfuncties	30
2.5.2. Niet-woonfuncties	30

3. BEPERKINGEN	34
3.1. Inleiding	34
3.2. Bedrijven	34
3.3. Bodem en waterhuishouding	34
3.3.1. Bodem	34
3.3.2. Waterhuishouding	36
3.4. Geluid	38
3.5. Luchtkwaliteit	40
3.6. Ecologie	42
3.5. Externe Veiligheid	44
3.6. Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol	44
 DEEL 2 – PLANBESCHRIJVING	 47
 4. VISIE	 49
4.1. Inleiding	49
4.2. Typering deelgebieden	49
4.3. Ruimtelijke Visie	52
4.3.1. Inleiding	52
4.3.2. Bebouwing	52
4.3.3. Openbare ruimte	55
4.3.4. Verkeer en parkeren	60
4.3.5. Binnenterreinen	60
4.4. Functionele Visie	60
4.4.1. Onderverdeling stadsdeel	60
4.4.2. Functieomzetting woonbuurten 1 & 2	61
4.4.3. Functieomzetting economische assen	63
4.4.4. Samenvoegen en onttrekken van woningen	65
4.4.5. Bedrijvigheid	66
4.4.6. Bedrijf en beroep aan huis	66
4.4.7. Bedrijfsverzamelgebouw(en)	66
4.4.8. Belwinkels, wisselkantoren, smartshops en speelautomatenhallen	66
4.4.9. Prostitutiebedrijven en sexinrichtingen	66
4.4.10. Omzettingscriteria	66
4.5. Horeca	68
4.5.1 Reca-functies	68
4.5.2 Locatiebeleid hotel	70
4.5.3 Coffeeshops	71
4.6. Milieuhinder	71

5. JURIDISCHE ASPECTEN	72
5.1. Inleiding	72
5.2. Systematiek van de voorschriften	72
5.3. Beschrijving per bestemming	73
5.3.1. Inleidende bepalingen	73
5.3.2. Bestemmings bepalingen	73
5.3.3. Aanvullende bepalingen	77
5.3.4. Overige bepalingen	78
5.4. Handhaving	78
5.4.1. Handhavingsprioriteit	78
5.4.2. Handhavingsintensiteit	81
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 82
 7. INSpraak	 83
7.1. Inleiding	83
7.2. Uitgangspunten	83
7.3. Vooroverleg (Artikel 10)	83
7.4. Inspraak (artikel 6A)	84
7.5. Ter inzagelegging Ontwerp (Artikel 23)	86
7.6. Vaststellingartikel	89

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Schriftelijke reacties Artikel 10**
- Bijlage 2: Reactienota Artikel 10-overleg**
- Bijlage 3: Verslag Inspraakavond (Artikel 6A)**
- Bijlage 4: Nota van beantwoording Inspraakreacties**
- Bijlage 5: Nota van beantwoording Zienswijzen + Verslag hoorzitting**
- Bijlage 6: Schriftelijke reacties Ontwerp bestemmingsplan (Artikel 23)**
- Bijlage 7: Vrijstelling Hogere Waarden**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het plangebied gelden nu 6 bestemmingsplannen waarvan één een stadsvernieuwingsplan is. De wettelijke looptijd van de plannen is verstreken en de inhoud veroudert. Daarnaast heeft Oud-West diverse beleidsnotities die ingaan op functionele- en ruimtelijke aspecten die een rol spelen bij het toekomstig functioneren van het stadsdeel. Hieruit blijkt de dynamiek binnen het stadsdeel en de noodzaak om orde te scheppen door middel van regels voor bouwen en gebruik. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is daar een middel toe. Het vervangen van de 6 bestaande bestemmingsplannen door één nieuw bestemmingsplan is overzichtelijker en makkelijk hanteerbaar.

Naast de geldende bestemmingsplannen geldt een plan voor het deelgebied De Hallen en voor deelgebied WG-Oost. Beide gebieden vallen buiten het plangebied.

Naast verschillende vormen van vastgesteld beleid zijn voorafgaand aan dit bestemmingsplan nota's opgesteld die een belangrijke stempel drukken op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling zoals die in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd. Het gaat om de:

- Nota van Uitgangspunten (SDR, 27 maart 2001). Deze Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor dit bestemmingsplan.
- Omzettingcriteria van wonen naar niet wonen (SDR, 18 december 2001)
- Locatiebeleid hotels in stadsdeel Oud-West (SDR, 18 december 2001).

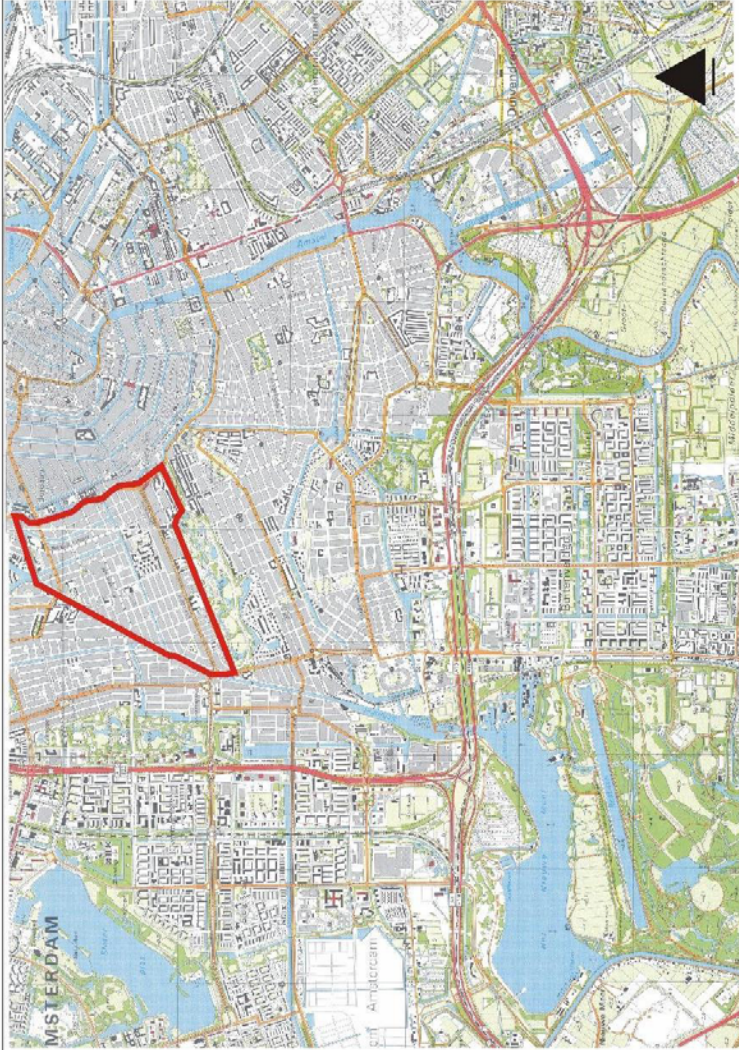
De laatste twee nota's gelden als nadere/thematische uitwerking van de Nota van Uitgangspunten. Tevens is ten aanzien van de binnenterreinen een uitgebreide discussie gevoerd.

1.2 Ligging van het plangebied

Het stadsdeel Oud-West ligt direct ten westen van de binnenstad van Amsterdam. Oud-West is een gebied, dat aan de westzijde begrensd wordt door de Kostverlorenvaart, aan de noordzijde door de Hugo de Grootgracht, aan de oostzijde door de Singelgracht en aan de zuidkant door het Vondelpark.

Twee gebieden binnen het stadsdeel vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Het gaat om WG-Oost terrein en de Hallen. Het WG-Oost terrein wordt grofweg begrensd door het gebied ten zuiden van het Jacob van Lennepkanaal en ten noorden van de Tweede Helmersstraat, tussen de Eerste en de Tweede Constantijn Huygensstraat in. De Hallen betreft het terrein ten westen van de Bilderdijkgracht en ten zuiden van de Kwakerstraat en het Bellamyplein. Op het

Ligging plangebied



ogenblik zijn hier onder meer het stadsdeelkantoor, stadsdeelwerf en een oude remise gelegen.

Op kaart 1 is het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Oud-West omvat de regeling van de gronden die momenteel vervat zijn in de volgende bestemmingsplannen:

1. Overtoomstrook, vastgesteld in 1981;
2. Schoolstraat/Overtoom, vastgesteld in 1981;
3. Noordelijke Overtoomstrook, vastgesteld in 1984;
4. W.G. terrein, vastgesteld, vastgesteld in 1984 ;
5. Da Costa- en Helmersbuurt, vastgesteld in 1984;
6. Stadsvernieuwingsplan Kinkerstraat, vastgesteld in 1988.

1.4 Inhoud van het bestemmingsplan

Het nu voorliggende bestemmingsplan beoogt het beheer en de verdere ontwikkeling van het stadsdeel Oud-West te regelen. Dit betekent dat dit een conserverend plan is waarin versterking en behoud van de bestaande structuur voorop staat. Het bestemmingsplan legt de functies vast die zich momenteel in het plangebied bevinden: wonen, verkeer, maatschappelijke dienstverlening, administratieve dienstverlening, detailhandel, bedrijven, horeca en sport & recreatie. Op sommige plaatsen is omzetting van enkele van de functies naar een andere functies mogelijk. Daarnaast legt het bestemmingsplan de huidige ruimtelijke structuur vast en geeft het plan aan waar (geringe) veranderingen en/of kleinschalige ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart. De toelichting is in de volgende twee delen gesplitst:

1. Verantwoording
2. Planbeschrijving

Deel 1 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierin wordt aandacht besteed aan de onstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren, openbare ruimte en de functionele verdeling. Daarnaast komen de beperkingen aan bod, op het gebied van milieu, bodem, water en ecologie.

Deel 2 geeft de ontwikkelingsvisie en doelstellingen voor het plangebied weer. Dit gebeurt op basis van verschillend sectoraal beleid. Om een indruk te krijgen van de visie, doelen van het plan, de wijze waarop deze kunnen worden bereikt en de

(nieuwe) gebruiks- en bouw mogelijkheden binnen het plangebied is het lezen van dit deel voldoende.

Voor een uitgebreide verantwoording van het bestemmingsplan wordt naar deel 1 verwezen. Daarbij gaat het om een nadere analyse en bestaande beschrijving van het plangebied, milieuhygiënische aspecten, verkeer en de financieel economische haalbaarheid. Ook wordt de algemene juridische systematiek van de voorschriften toegelicht en wordt verslag gedaan van het gevoerde vooroverleg en de inspraak.

DEEL 1 - VERANTWOORDING

2. Het plangebied

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het ontstaan en de belangrijkste ruimtelijke en functionele karakteristiek van stadsdeel Oud-West.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Amsterdam is opgebouwd uit vrij grote samenhangende gebieden, elk met een eigen karakter. In Oud-West domineert het 19^{de} eeuwse karakter. Toch is er een aantal gebieden die al voor de 19^{de} eeuw waren bebouwd, namelijk de Overtoom, het WG-terrein en de Bellamybuurt. Hieronder volgt in chronologisch overzicht de onstaansgeschiedenis van Oud-West, met daarna een beschrijving van enkele bijzondere deelgebieden.

2.1.1 Algemeen

Het tegenwoordige areaal van stadsdeel Oud West was een ‘buitengebied’ dat zich tot het begin van de vorige eeuw buiten de stadsgrenzen van Amsterdam bevond. De vroegste archeologische sporen die hier in de bodem verwacht kunnen worden houden verband met de ontginning van het natuurlijke veenlandschap die ongeveer 1000 jaar geleden van start ging. Toen vestigden zich de eerste bewoners in het gebied.

Tijdens de middeleeuwen ontwikkelden zich twee structuren, te weten de Kostverlorenvaart en de Heiligeweg (Overtoom), die nu nog kenmerkend zijn voor de ruimtelijke structuur van Oud-West. De Heiligeweg leidde sinds de 14e eeuw bedevaartgangers naar de Heilige Stede aan het Rokin, de plaats waar het Mirakel van Amsterdam had plaatsgevonden. Langs de weg liep een sloot die in de 15e eeuw werd verbreed tot een vaart waar ook kleine schepen hun doorgang in konden vinden, de Overtoomsevaart. De Kostverlorenvaart is eveneens in de 15e eeuw gegraven. Dit gebeurde waarschijnlijk ter plekke van een voorganger gelet op de verkavelingstructuur aan weerszijden van deze waterweg. Daar waar de Kostverlorenvaart en de Heiligeweg elkaar kruisen werd in de 14e eeuw een dam opgeworpen. Schepen die hieraan voorbij wilden moesten over dit obstakel ‘getoomd’ worden. Zo ontstond de naam Overtoom die later voor de hele weg tot aan de Singelgracht zou gaan gelden.

Vanaf de 17e eeuw veranderde er het één en ander. Het landelijke karakter nam af en in het gebied kwamen meer voorzieningen voor industrie en recreatie. Een van de stedelijke voorzieningen die hier een plaats kreeg was het gasthuis (Buitengasthuis of Pesthuis). Het werd in 1630 bij de Overtoomsevaart ter hoogte van de huidige Tweede Constantijn Huygensstraat gebouwd. In eerste instantie werden hier de

pestlijders opgenomen, later voornamelijk krankzinnigen. De instelling bleef tot 1893 in gebruik en werd in de jaren '30 van de vorige eeuw gesloopt.

Snel na de bouw van het gasthuis vond in het gebied ook een toename van industrie plaats. Dit kwam onder andere tot uiting in de aanleg van zogenoemde ramen die een relatief groot oppervlak innamen. Ramen waren gestellen waarop geverfd (gebleekt) en nog nat laken te drogen werd gehangen. Deze textielnijverheid komt nog in enkele straatnamen in Oud West terug, bijvoorbeeld de Korte Blekersstraat. Het Lange Bleekerspad is wat we nu kennen als de De Clerqstraat. Naast ramen verschenen ook een groot aantal molens in het gebied. Deze stonden vooral langs de Overtoom, de Kostverlorenvaart en op een terrein ten noordwesten van de Kinkerstraat. Hier bevond zich een 'molenpark' van voornamelijk houtzaagmolens, ook wel bekend als de Kwakerspoel of Kwakerseiland. Voorts was in het gebied ook andersoortige industrie te vinden. Zo was langs de Overtoom bijvoorbeeld de voormalige pottenbakkerij Saxenburg gevestigd, opgedoekt in 1879. De Saxenburgerstraat is hiernaar vernoemd.

Tot slot mag ook de recreatieve functie van Oud-West niet onopgemerkt blijven. Er waren binnen het stadsdeel immers ook pleziertuinen en buitens te vinden. Deze centreerden zich voornamelijk langs de Overtoom. Een grote (en beruchte) tuin was Sollenburg. Hier stond sinds de 18e eeuw de gelijknamige buskruitmolen die in 1758 met een enorme knal de lucht in ging. Dit had tot gevolg dat het fabriceren van kruit in de directe omgeving van de stad werd verboden. Langs de Overtoom heeft in het verleden ook een houten theater (tot 1754) gestaan, op de plek waar later een porseleinfabriek is verschenen. Voorts bevond zich sinds 1522 op de hoek Stadhouderskade met de Overtoom de herberg het Stuivertje. Deze is afgebroken in 1896.

2.1.2. Deelgebieden

Vondelparkstrook en Overtoom

Het gebied Vondelstraat/Overtoom bestaat ruwweg uit twee deelgebieden waarvan de een de Overtoom als hoofdadier heeft, de ander de Vondelstraat; de eerste vormt als onderdeel van de Heilige Weg al sinds de 14de eeuw een belangrijke uitvalsweg uit de stad, de tweede behoort met de Roemer Visscherstraat en de Tesselschadestraat tot de vroegste, door particulieren ontwikkelde straten in de negentiende eeuwse ring. Beide gebieden werden ingepast in het uitbreidingsplan van de dienst Publieke Werken dat werd vastgesteld in 1877. Dat houdt in dat aan de Vondelparkstrook geen vooropgezet plan ten grondslag lag. De enige ingreep die voortkwam uit het genoemde plan was de aanleg van de Eerste Constantijn, om ooit onderdeel te gaan vormen van de Ceintuurbaan rond de stad. Dat gebeurde pas in met de aanleg van de Vondelbrug in 1938, vormde de smalle groenstrook die uitkomt op het Vondelpark een scheiding tussen de Vondelstraatbuurt en de Concertgebouwboulevard. De Overtoom met zijn dwarsstraten en de Vondelstraat verschillen sterk van elkaar in structuur en karakter van bebouwing.

De Overtoom dankt haar breedte aan de in 1903 gedempte Overtoomse Vaart en is daarmee te vergelijken met de Rozengracht. De structuur van de zuidzijde is sterk bepaald door de historische zuidwestelijke slotenverkaveling en wordt gekenmerkt door verspringende rooilijnen, steegjes, poorten en achterterreinen. Mooie voorbeelden zijn de Palamedesstraat en het Johannapark. Er is een grote variëteit aan bebouwing in bouwdatum, schaal, hoogte en stijlperioden, vanaf de 18^{de} eeuw tot en met eind twintigste eeuw. Schaalvergroting is met name zichtbaar aan de uiteinden van de Overtoom zoals tegen de Amstelveenseweg aan, het gebouw Aurora op de hoek met de Stadhouderskade, Byzantium, enkele stadsvernieuwingsblokken en het Revalidatiecentrum Amsterdam in het midden van de Overtoom. De noordzijde dateert van eind 19^e en begin 20^{ste} eeuw en bestaat doorgaans uit 4 bouwlagen. De haakslopende straatjes tussen de Overtoom en het Vondelpark zijn doorgaans 12 m breed en hebben een 19^e eeuwse woonbebouwing van 3 tot 4 lagen.’

De Vondelstraat en omgeving vormt een buurtje op zich met de centraalgelegen Vondelkerk. In de Vondelbuurt hebben vele architecten van naam woonhuizen ontworpen. Bij de aanleg van de Tesselschadestraat werd geen rekening gehouden met de latere aangelegde R. Visscherstraat. Dit leidde ertoe dat in de Tesselschadestraat drie panden moesten worden afgebroken en blinde gevels de hoeken met de R. Visscherstraat markeren.

WG-terrein

Het WG-terrein ligt als een groene enclave in Oud-West. Voorheen (vanaf 1634) was hier het Pesthuys gesitueerd. De locatie bevond zich in die tijd op ruime afstand buiten de stad. Vanaf 1889 werden hier twee paviljoens en poortgebouw voor het Wilhelmina Gasthuis (WG). Tot in de jaren dertig van de twintigste eeuw volgden diverse uitbreidingen.

In de jaren 50 was het de bedoeling een nieuw medisch universitair centrum te realiseren. Alle oude gebouwen zouden daarvoor moeten wijken. Uiteindelijk is alleen het Jan Swammerdaminstituut in 1964 gebouwd. Het einde van de ziekenhuisfunctie kwam, toen de gemeenteraad om het nieuwe ziekenhuis niet op het WG-terrein te bouwen, maar in Zuid-Oost (Bullewijk). Tussen 1979 en 1983 verhuisde het WG naar het Academisch Medisch Centrum. Op 14 december 1983 viel het doek voor het WG definitief.

De Bellamybuurt

De meeste historische poldergrenzen en waterlopen zijn opgeslokt door de stad. Wat wel is gebleven zijn de historische fragmenten, de zichtbare restanten van historische landschappen, landschapselementen en oude bebouwingspatronen die ingehaald werden door de tijd en die nu opgenomen zijn in een nieuwe stedelijke context. Een goed voorbeeld is de omgeving van de Bellamystraat, die mede dankzij het particuliere grondeigendom en de ligging buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam voor een groot deel bewaard is gebleven.

Het gebied van de Bellamybuurt ontwikkelde zich vanaf de 18de eeuw van een gebied met een agrarisch karakter tot een gebied waarin pleziertuinen gecombineerd werden met kleine industrieën, herbergen, bakkerijen, etc. Daarna begint de industrialisatie langs de Kostverlorenvaart tussen het Jan Hansepad en het Tuinpad, de latere Bellamystraat. Zo staan daar aan het water rond 1880 twee (stoom)diamantslijperijen, de leerlooierij 'De Hoop', de ijzergieterij 'Zimmer', een stoomwatermolen en de houtzaag en -schaverij 'Zeldenrust'.

Naast deze traditionele takken van industrie en nijverheid was de Bellamybuurt vanaf circa 1870 ook in trek bij textiel, brood- beschuit-, en cacaofabrikanten. Daarnaast neemt ook de kleine bedrijvigheid, timmerlieden en schilders, vaak eenmanszaken, toe en daarmee de permanente bewoning van het gebied. Met de al langer bestaande bedrijvigheid van Amsterdam buiten de Singel is in feite ter plaatse een doorlopend (klein)industriële gebied ontstaan met slechts enkele plekken groen op de gemeentegrens. Ook tegenwoordig zijn nog vele kleinschalige bedrijven gevestigd in de Bellamybuurt.

Da Costabuurt, Lootsbuurt, Helmersbuurt & Cremerbuurt (19^e eeuwse Ring)

De Da Costabuurt en de Helmersbuurt liggen in het uitbreidingsplan van Plan Kalff (1877), waarbij de straten de oorspronkelijk aanwezige slotenverkaveling volgen. De Loots- en Cremerbuurt lagen op het grondgebied van Nieuwer-Amstel, de zogeheten stads- of Godhuispolder. Hier werd stadsuitbreiding gerealiseerd in opdracht van de "Naamlooze Vennootschap Overtoom, exploitatiemaatschappij van bouwterreinen te Amsterdam", die het plan aan de gemeente Amsterdam ter goedkeuring voorlegde. Belangrijk onderdeel van het plan was het graven van het J. van Lennepkanaal in 1883, midden in het nieuwe uitbreidingsgebied. Het bewees goede diensten bij de transport van bouwmaterialen. Net als bij het Plan Kalff was ook hier de slotenverkaveling bepalend.

De bouw vond in twee fasen plaats. De buurten tot aan de Godhuispolder (gemeentegrens met Nieuwer Amstel) werden het eerste volgebouwd. Zo werd tussen 1880 en 1900 het gebied tot Jan Pieter Heijestraat volgebouwd en tussen 1900 en 1920 het gebied van de J.P. Heijestraat tot aan de Kostverlorenvaart.

Kenmerkend voor het plan zijn de lange rechte oost-west gerichte straten, met spaarzame plein- of plantsoenruimten, die uiteindelijk op een andere plek dan het oorspronkelijke plan gerealiseerd werden. De meeste pleinen kwamen er door de particuliere bouwers en dan op kruispunten van straten. Het Staringplein is een goed voorbeeld. De geplande grote bouwblokken werden verder veel kleiner door de aanleg van enkele dwarsstraten: de Staringstraat en de Rhijnvis Feithstraat. De meeste blokken in de Cremerbuurt zijn rond 1910-1915 door particulieren of eigenbouwers gerealiseerd. Stedenbouwkundig kenmerkend zijn de lange rechte straten die uitkomen op het driehoekige Cremerplein.

De Helmersbuurt is van eerdere datum; deze buurt was bedoeld voor de burgerij, hetgeen ook te zien is aan de wat rijkere ornamenten aan de gevels. Kenmerkend

zijn de fraaie ensembles of gevelwanden bestaande uit verschillende panden met een symmetrische opbouw.

De architectuur in de Da Costabuurt is van een hoog niveau, met name langs de Da Costagracht staan enkele rijksmonumenten en ook veel orde 3 en 2 panden. De gebogen gracht en het ronde Da Costaplein bepalen sterk het gezicht van de buurt.

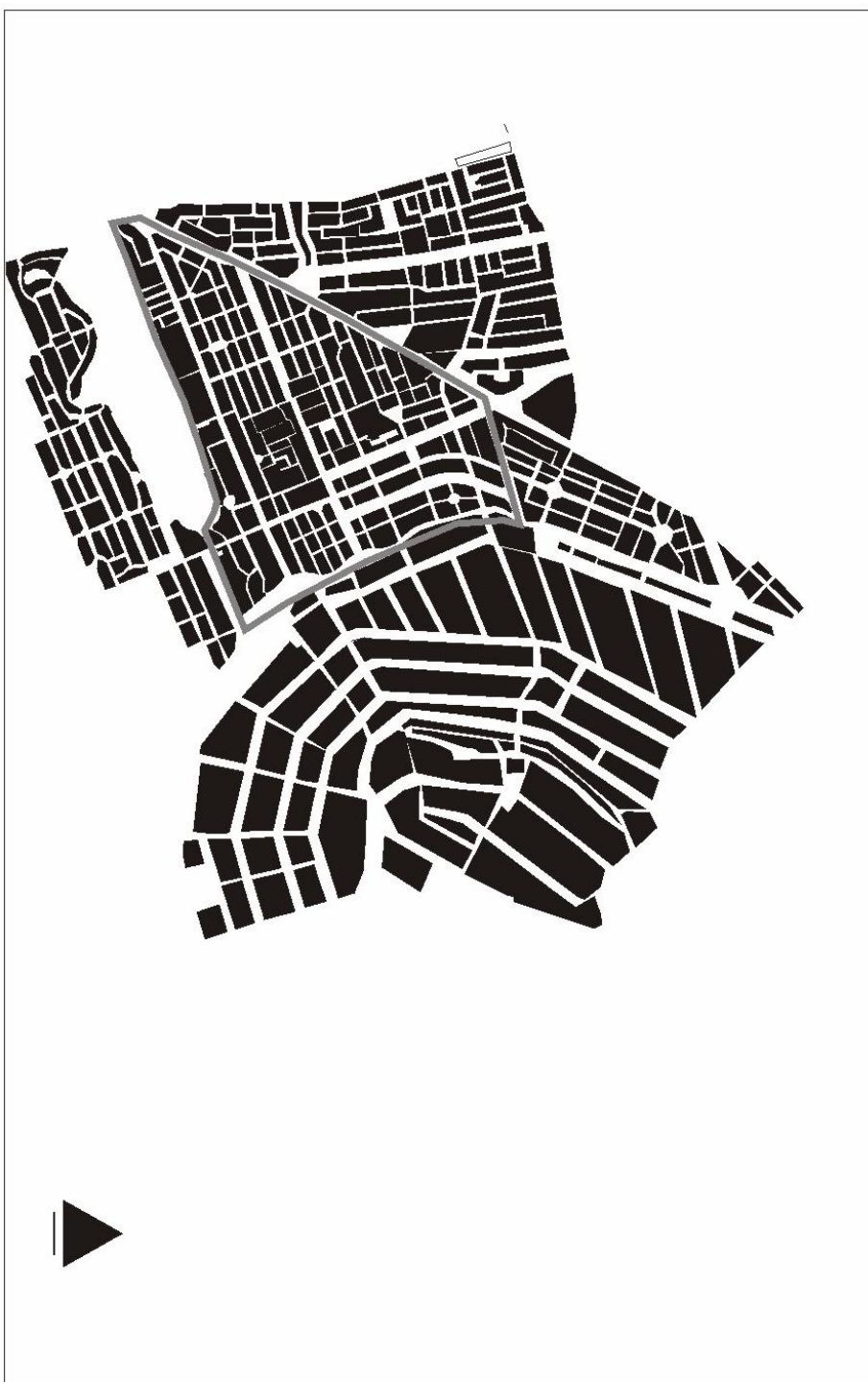
Borgerbuurt

Eind jaren 50 van de twintigste eeuw werd gedacht aan sanering van Kinkerbuurt-Zuid. De woningen waren in slechte staat en het aantal inwoners was gedaald van 23.000 in 1960 tot 12.000 in 1981. Sloop van ca 1200 woningen was bovendien nodig voor de toen nog beoogde uitbreiding van het Wilhemina Gasthuis. De saneringsgedachte leeft nog steeds bij Publieke Werken eind jaren 60. Tegenwicht wordt geboden door een Open werkgroep Kinkerbuurt, waarin verenigingen, bewoners, politieke partijen en actiegroepen vertegenwoordigd zijn.

De oudste stadsvernieuwing van de jaren 70 is conform de ideeën van de dienst Stadsontwikkeling 3 lagen hoog gebouwd, om voldoende bezonning te garanderen. Een voorbeeld daarvan is Van Lennepstraat bij het ten Kateplein 3 lagen hoog geworden. De straat is aansluiting daarop als woonerf (met plantenbakken en daardoor veel bochtjes voor het verkeer) aangelegd.

In 1979 worden de strakke regels (3 lagen in bestaande straten) losgelaten. Er mag ook hoger worden gebouwd in bestaande straten. Om het verlies van zonlicht te compenseren worden 2 pleinen aangelegd: het Ten Kateplein en N. Beetsplantsoen. Twee gedraaide blokken aan weerskanten van de nieuw aangelegde Schoolmeesterstraat doorbreken eveneens het 19^e eeuwse stratenpatroon. De in rode baksteen opgetrokken blokken staan haaks op de Van Lennepstraat en hebben een semi-openbare doorgang voor voetgangers door de binnenterreinen. Blokken van vier of vijf lagen staan eveneens aan het N. Beetsplantsoen. Opvallend zijn de gekleurde speklagen. Verreweg de meeste woningen gericht zijn op de kade of plein door het aanbrengen van ruime balkons. Hoeken krijgen een accent door afschuining (met erkers) of inspringingen.

Begin jaren 80 komen de arcadeblokken aan de Kinkerstraat tot stand. Op de begane grond komen winkels in een arcade. Door een ritmiek van herhaling van groepen ramen, terugspringen van de gevel bij de ingangspartijen en als materiaal baksteen toe te passen trachtten de architecten aansluiten bij de er tegenoverliggende 19^e eeuwse bebouwing. Naar de huidige maatstaven zijn ze daarin niet geslaagd. Het merendeel van de woningen is in bezit van een woningcorporatie; het gemiddelde oppervlak is 70 m².



2.2 *Bebouwingsstructuur*

2.2.1 Algemeen

Het stadsdeel Oud-West heeft een totale omvang van ca. 170 ha. Het stadsdeel Oud-West maakt onderdeel uit van de 19^e eeuwse ring. De 19^e eeuwse ring ligt tussen de binnenstad (gebied binnen de Singelgracht) en de Gordel '20-'40. Sinds de jaren '70 heeft Oud-West enkele gebiedsdelen waar de 19^e eeuwse bebouwing heeft plaatsgemaakt voor nieuwbouw.

De 19^e eeuwse ring heeft een perceelsgewijze woningverkaveling met incidenteel grotere gebouwen. Op enkele uitzonderingen (hoofdzakelijk 'nieuwbouw') na is de hoogte van de bebouwing zeer gelijkmatig. Hoger dan 5 lagen komt weinig voor.

Stadsdeel Oud-West telt ongeveer 18.800 woningen. Opvallend is de gemiddelde dichtheid aan woningen. Deze bedraagt 120 woningen per hectare. Voor Nederland is dit een zeer hoog aantal.

Morfologie

Oud-West is hoofdzakelijk oostwest verkaveld (zie kaart). Hier ligt een gridsysteem aan ten grondslag dat in de 19^e eeuw over het bestaande kanalen-, sloten- en wegenpatroon werd heengelegd. Enkele uitzonderingen hierop zijn:

- het WG-terrein (WG-Plein e.o., ten noorden van de Eerste Helmersstraat, ten zuiden van het Jacob van Lennepkanaal),
- de noordoosthoek (de hoek van de Bilderdijkkade met de Jacob van Lennepkade),
- (het zuidelijk deel van) de Overtoom,
- Kinkerbuurt Zuid.

De binnenstad heeft een grotendeels concentrische verkaveling, waarin de aanwezigheid van de grachtengordels duidelijk te herkennen is. Vanuit het centrum lopen radialen naar de 19^e eeuwse ring. Twee van deze radialen lopen door in Oud-West: de Rozengracht gaat over in De Clercqstraat en de Elandsgracht gaat over in de Kinkerstraat.

In stadsdeel Oud-Zuid is de oost-west gerichte verkaveling van Oud-West voortgezet. Het Vondelpark ligt hier eveneens in oost-westelijke richting tussenin. Stadsdeel De Baarsjes ten westen van de Kostverlorenvaart heeft een noord-zuid verkaveling die haaks staat op de verkaveling van Oud-West. Daarnaast zijn de bouwblokken in De Baarsjes groter dan in Oud-West. Hieraan is te zien dat het stadsdeel De Baarsjes uit een andere periode stamt. Alleen in de noordoosthoek van Oud-West is de verkavelingsrichting noord-zuid. De verkaveling van stadsdeel Westerpark sluit hier op aan.

Hierna wordt in deze paragraaf kort de structuur van de 19^{de} eeuwse bebouwing besproken. Apart worden de gebieden besproken die hier van afwijken en enkele beeldbepalende elementen.

2.2.2. Deelgebieden

Vondelparkstrook en Overtoom

Voor de Vondelparkstrook is het Stadsbeeldplan Vondelparkstrook-Overtoom in 1998 vastgesteld. Dit stadsbeeldplan bevat richtlijnen in geval van verbouwing en nieuwbouw zowel op algemeen niveau als voor enkele deelgebieden. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft dit gebied geselecteerd als potentieel beschermd stadsgezicht. In de Welstandnota is de Overtoom aangeduid als potentieel beschermd stadsgezicht.

Van dit gebied is vooral *de Vondelbuurt* achter de bebouwing van de Overtoom en de Stadhouderskade zowel cultuurhistorisch als esthetisch van zeer hoge kwaliteit. Belangrijke te beschermen waarden in dit gebied zijn de villaparkachtige structuur van de buurt, het groene karakter van de buurt (zoals tot uitdrukking komt in de vele voortuinen, de beplanting met bomen in vrijwel alle straten en de nadrukkelijke aanwezigheid van het Vondelpark), de zichtlijnen die door de Vondelkerk naar zich toegetrokken worden, en de hoge kwaliteit van de architectuur (waartoe belangrijk complexen als de Vondelkerk behoren, maar ook woonhuizen als Oud Leyerhoven, het eigen huis van ontworpen panden. Deze zijn ook een afspiegeling van de Tweede Gouden Eeuw van Amsterdam.).

Het bijzondere karakter van *de Vondelparkstrook* wordt bepaald door het belang van de *Overtoom* als belangrijke uitvalsweg, waarop de geschiedenis van industrie, recreatie en welvarend wonen van zowel Amsterdam als de voormalige gemeente Nieuwer Amstel een belangrijk stempel heeft gedrukt. Belangrijk te beschermen waarden zijn onder andere het pluriforme karakter van de Overtoom (zowel wat schaal als vormgeving betreft. Dit geldt met name voor de zuidzijde) en de verspringende rooilijnen aan de Overtoom. Daarnaast is de structuur van de haaks op de Overtoom liggende straten karakteriserend en de bebouwing van de binnenterreinen en de stegen en poorten die daar toegang toe verlenen (bijv. Johannapark). Dit in sterke samenhang met het Vondelpark door de straten die hierop uitkomen. Tenslotte is karakteristiek de situering van de panden aan de rand van het Vondelpark met een rafelige rooilijn, waarbij zijgevels of voorgevels naar het park gericht zijn en privétuinen direct aan het park grenzen.

WG-terrein

Het terrein heeft geen straten met gesloten bouwblokken, maar wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing in het groen. We kunnen binnen het WG-terrein drie zones onderscheiden: WG-west, -midden en oost.

WG-West bestaat overwegend uit relatief kleinschalige bebouwingseenheden van 4 tot 5 lagen hoog met als uitzondering de zusterflat met 13 lagen (36 meter). De bebouwing staat dicht op elkaar; verrassende zichtlijnen en grote verblijfsruimten ontbreken nagenoeg. Alleen aan de west- en noordzijde zijn openbare verblijfsplekken. Wonen is de hoofdfunctie.

WG-Midden is de centrale as. Deze wordt gevormd door het centraal gelegen poortgebouw en het ketelhuis waarlangs aan weerskanten paviljoens, en klinieken zijn gebouwd. Thans hebben deze een woon-, atelier- of werkfunctie en is het ketelhuis vervangen door nieuwbouwcorporatiewoningen. De meeste gebouwen zijn 4 tot 5 verdiepingen hoog. Uitzonderingen zijn de voormalige Chirurgische kliniek (thans Amsterdam Ondernemers Centrum) aan het WG-plein (35 m) en het aan de Tweede C. Huygensstraat in 2001/02 gerealiseerde woongebouw van Rataplan (36 m). De bebouwing staat verder uiteen dan op WG-West, waardoor karakteristieke schuine zichtlijnen zijn ontstaan. Ook karakteristiek zijn de vrijstaande gebouwen in het groen, een veelheid aan functies en rustig autoluw karakter. Dit deel bepaalt het imago van het WG-terrein als geheel.

WG-Oost bestaat voornamelijk uit middelgrote en grote gebouwen, die weinig relatie hebben met de 19^e eeuwse omringende bebouwing en de paviljoenbebouwing van WG-Midden. Alleen de bebouwing aan de Tweede Helmersstraat doet denken aan een 19^e eeuws bouwblok. Het grootschalige Jan Swammerdaminstituut (dat momenteel wordt gesloopt) is geheel gekeerd naar de 1^e C. Huygensstraat. Het erachter gelegen SPDC (Sociaal Psychiatrisch Dienstencentrum) heeft een groot bouwvolume door zijn diepte en schermde de erachtergelegen ruime binnenhof af van de openbare ruimte. Het Huygenscollege is samen met de politiepost neergezet als een in de jaren 80 gepland groot gesloten bouwblok.. Er is weinig groen; alleen de randen van het gebied (strook langs J. van Lennepkanaal, 1^e C. Huygensstraat) zijn van groen voorzien.

De Bellamybuurt

In hoofdlijnen volgt het stratenpatroon het verloop van de oude afwateringssloten en bestaat de enige planvorming in dit gebied uit de doorbrekingen van de lintbebouwing en de pogingen de onregelmatige rooilijnen te stroomlijnen. Vanaf 1850 smelt de perceelsgewijze bebouwing aaneen tot bebouwingslinten. Deze lineaire bebouwingslinten zijn nog steeds zichtbaar in de Jan Hanzen-, Wenslauer- en Bellamystraat. De Bellamystraat, voorheen Tuinpad en Nieuwe Weteringstraat is relatief breed omdat naast het pad ook een poldersloot liep (gedempt in 1887).

De Bellamydwarsstraat is als latere doorbraak aangelegd. Dit is nog te zien aan de hoekhuizen met de Bellamystraat die een blinde gevel naar de Bellamydwarsstraat hebben. Tegen de eeuwwisseling zijn de vier blokken rond de kruising Wenslauerstraat/Bellamydwarsstraat bijna volledig ingevuld terwijl de omringende straten achterblijven. Het agrarisch karakter van de Bellamystraat wordt steeds minder. De belastingkaart uit 1882 toont aan dat het er toen al vrijwel volledig was

volgebouwd. De pandjes liggen nog op het polderniveau; ze zijn gebouwd voordat het omliggende polderland door een laag zand werd bedekt om bouwrijp te worden gemaakt. De Hasebroekstraat in het zuiden en de Elizabeth Wolffstraat in het oosten zijn planmatig aangelegd en doorbreken het polderslotenpatroon. Hetzelfde is gebeurd in de noordelijke punt van het driehoekig gebied (De Clerqstraat). De ondergrens van het gebied, de Kinkerstraat, loopt ter plekke van een oude Molenwetering. Bij deze planmatige invullingen verdwijnen de prestedelijke resten volledig.

Samenvattend kan worden gesteld dat de huidige aanblik een sterk pluriform karakter vertoont. Verspringende rooilijnen en verschillende straatniveau's, gedifferentieerde vaak nog perceelsgewijze bebouwing, maar ook groene voortuinen zijn bepalend voor het straatbeeld. Zeer kenmerkend is nog steeds de functiemenging: wonen en kleine bedrijfjes staan naast elkaar. Wel zijn inmiddels bijna alle winkelpanden tot woonhuis verbouwd.

Da Costabuurt, Lootsbuurt, Helmersbuurt & Cremerbuurt (19^e eeuwse Ring)

Woningbouwverenigingen bouwden vanaf begin van de twintigste eeuw woningblokken die als één geheel zijn ontworpen, een goed voorbeeld daarvan is het bouwblok aan de Borgerstraat/Kostverlorenkade en Lootsstraat in de Lootsbuurt. De ruimte van deze straten is duidelijk afgebakend door de gelijke bouwhoogten en de op gelijke hoogte uitkragende dakgoten.

Kenmerkend voor alle buurten zijn de gesloten bouwblokken van 4 lagen hoog met strakke rooilijnen aan de straatzijde. De panden zijn doorgaans 2 tot 3 traveeën breed en komen uit op een gemeenschappelijk trappenhuis. De rooilijnen aan de achterzijde zijn minder nauwkeurig bepaald/aangehouden. Uitbouwen aan de achterzijde (waarin de keuken is gesitueerd) komen redelijk vaak voor. Ook zijn op de binnenterreinen vaak scholen of bedrijven gebouwd, waardoor deze binnenterreinen soms grillig en onordelijk ogen. De architectuur van de schoolgebouwen is echter soms van dezelfde architect als de omringende bebouwing. Voorbeelden van scholen in binnenterreinen in Oud-West zijn: het Winterkoninkje (entrée school aan de Hasebroekstraat en van de dépendance aan de JP Heijestraat), de Annie M.G. Schmidtschool (entrée aan de P. Langendijkstraat). Andere schoolgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn meestal opgenomen in de straatwand; dit was zelfs met kerken het geval (voorbeelden: de inmiddels gesloopte Liefde en Vincentiuskerk). Scholen zijn daarbij vaak symmetrisch van opzet; bedrijfsgebouwen zijn vaak utilitair qua vormgeving (voorbeeld Lettergieterij Tetterode).

De Borgerbuurt

De Borgerbuurt is een typisch voorbeeld van een mix van vroege stadsvernieuwing en latere toevoegingen. Een deel van de vroege stadsvernieuwingsblokken is slechts 3 bouwlagen hoog. In vergelijking tot de 19^e eeuwse bebouwing zijn ze eigenlijk 'één laag te laag' en doen ze dorps aan. Dit dorps karakter wordt versterkt de inrichting van de straten als woonerf. Opvallend is verder dat de 19^e eeuwse lange

stratenpatroon doorbroken is door 2 gedraaide blokken, door de toevoeging van nieuwe straten (Kneppelhoutstraat en de Hilderbandstraat) en door toevoeging van 2 nieuwe pleinen (Ten Kateplein en N. Beetsplantsoen). De stedelijke invulling doet door de hoogteverschillen onevenwichtig aan.

Bij eventuele herstructurering van de Borgerbuurt, dient nagegaan te worden of het instandhouden van de huidige stedenbouwkundige structuur gewenst is of dat de oorspronkelijke structuur hersteld zou moeten worden. Ook dienen er dan specifieke welstandscriteria opgesteld te worden.

Qua schaal, ontsluiting, maatvoering, detaillering sluiten de stadsvernieuwingsprojecten van de jaren 70 en 80 niet aan op de 19^e eeuwse bebouwing. Soms is sprake van een gesloten gevel met bergingen op de begane grond of onderdoorgangen naar oorspronkelijk semi-openbare binnenterreinen. Enkele toegangsdeuren zijn ook in de onderdoorgang geplaatst. De verkaveling en architectuur van de Borgerbuurt wijken daarmee sterk af van de omringende 19^e eeuwse bebouwing en vormt een aparte enclave binnen Oud-West. De buurt heeft hoofdzakelijk een woonkarakter, wel zijn enkele sociaal maatschappelijk functies en voorzieningen in de Borgerstraat gehuisvest.

2.2.3. Herkenbare elementen

Het stadsdeel heeft een aantal herkenbare elementen die stadsdeel-overstijgend zijn en Oud-West op stadsniveau een belangrijke kwaliteit geven, te weten: de Overtoom, het WG-terrein, de Ten Katemarkt en de ligging aan het Vondelpark.

2.3. Openbare ruimte

2.3.1. Algemeen

Belangrijke ruimtelijke assen binnen het stadsdeel zijn de Overtoom, de Bilderdijkkade, de Da Costakade, de Jacob van Lennepkade, de Bilderdijkstraat/Eerste Constantijn Huygensstraat, de De Clercqstraat, en de Kinkerstraat. De meeste open ruimten bevinden zich in de noordelijke helft van Oud-West. Het gaat om het:

- Bilderdijkpark,
- Zimmerterrein,
- Bellamyplein,
- Kwakersplein.

Het J.J. Cremerplein, het Staringplein en de onbebouwde delen van het WG-terrein vormen de belangrijkste openbare ruimten in het zuidelijke stadsdeel. Op de grenzen van het stadsdeel zijn de zone rond de Kostverlorenvaart, de zone rond de Singelgracht en het Vondelpark belangrijke openbare ruimten.

2.3.2. Groen

Groen en recreatieve (speel)voorzieningen

In verhouding tot het bebouwd oppervlak zijn er weinig groene ruimten in het stadsdeel (zie kaart). In het stadsdeel zijn geen grote groene ruimten aanwezig. Daarnaast kan het potentieel van de openbare ruimten voor groen beter worden benut.

De bomen aan de kades zijn in combinatie met het water het meest beeldbepalend. De Overtoom en de Bilderdijkstraat zijn de enige hoofdwegen waarlangs zich bomen van enig formaat bevinden. In de overige straten zijn er naar verhouding maar weinig straten waar het groen beeldbepalend is. Het Bilderdijkpark, het Zimmerterrein, Bellamyplein en het Leidse Bosje zijn de belangrijkste groene ruimten. Van de pleinen is met name het J.J. Cremerplein een plein met een duidelijk groen karakter. Het Vondelpark zorgt voor de nabijheid van groen aan de zuidkant van Oud-West.

Het nabijgelegen Vondelpark is voor bewoners van Oud-West de grootste locatie voor recreatieve mogelijkheden. De overige recreatieve voorzieningen en speelvoorzieningen zijn verspreid over de wijk gelegen en zijn kleinschalig van karakter. Een belangrijke plek vormt de kinderboerderij en kleine speeltuin aan de Kostverlorenvaart en de Tolbrugstraat in het noorden van het stadsdeel.

Binnenterreinen

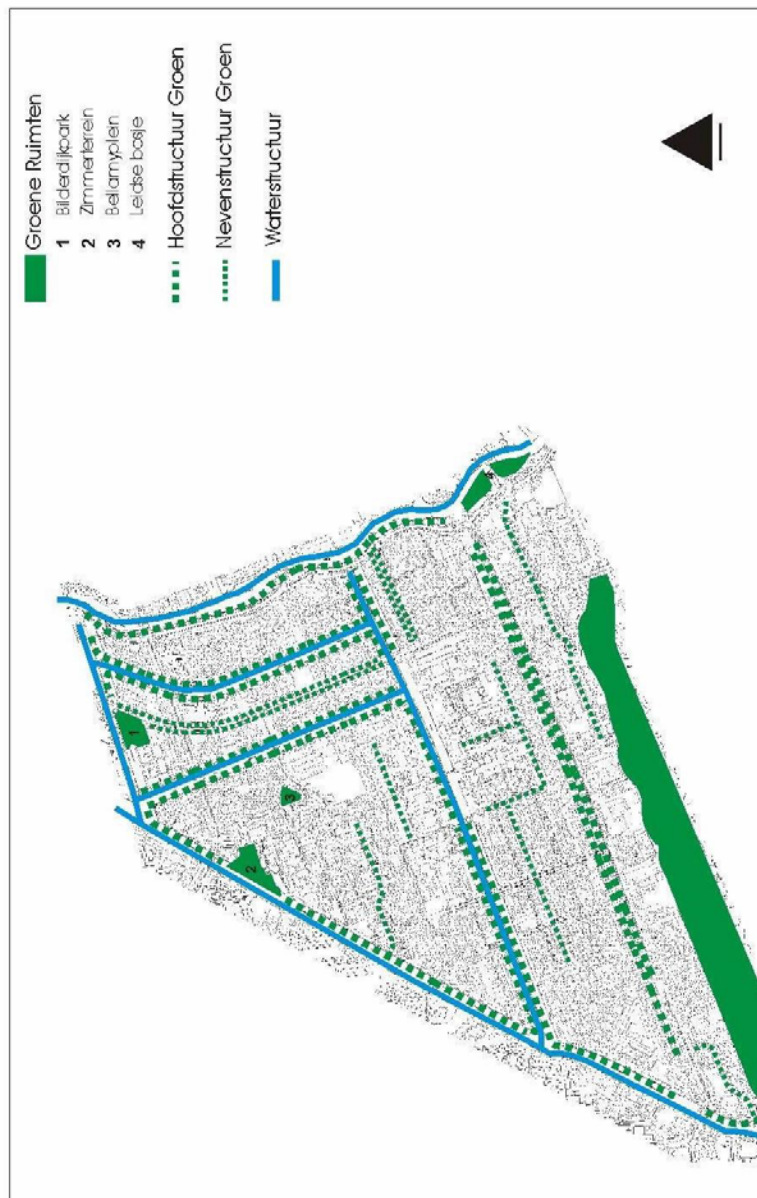
Van heel Oud-West is 42% openbaar gebied of openbare ruimte. Dit lijkt misschien veel, maar door de verkeersfunctie, het aantal geparkeerde auto's en de geringe hoeveelheid groen is het gebruik van de openbare ruimte voor verblijfsfuncties voor de inwoners van het stadsdeel beperkt. De openbare ruimte is te weinig beschikbaar voor meerdere functies. Dit betekent dat de niet bebouwde ruimte binnen een bouwblok (binnenterreinen en binnentuinen) extra belangrijk is voor de kwaliteit van het wonen. Vooral als deze binnenruimte groen is ingericht.

Momenteel zijn de bouwblokken in het stadsdeel al behoorlijk verdicht door de vele aan- en uitbouwen op het achtererf. Een verder verdichting van de binnenterreinen is daarom niet wenselijk.

2.3.3. Water

Water maakt een belangrijk onderdeel uit van de openbare ruimte in het plangebied. Er is een aantal belangrijke waterverbindingen aanwezig die ruimtelijk, functioneel en historische bepalend zijn voor Oud-West. Het gaat om de Singelgracht, de Kostverlorenvaart, het Jacob van Lennepkanaal, de Bilderdijkgracht en de Hugo de Grootgracht. De openbare ruimte langs deze verbindingen is door afstemming van de (woon)functies met het water vaak aantrekkelijk, maar kan op sommige plaatsen ook verder verbeterd worden.

Groenstructuur



De Kostverlorenvaart is een doorgaande vaarverbinding voor (vracht)scheepvaart richting het IJ en de Amsterdamse haven.

Waterkering

Waterkeringen beschermen de lager gelegen gebieden, veelal polders, tegen het onder water lopen vanuit hoger gelegen gebieden, veelal (boezem)water. Binnen het stadsdeel is bij het Leidse Bosje een waterkering aanwezig.

Woonboten

Binnen het stadsdeel zijn een aantal locaties waar woonboten gelegen zijn. De belangrijkste plaatsen zijn aan de Da Costagracht, de Bilderdijkgracht en het Jacob van Lennepkanaal. Op sommige locaties is de dichtheid aan woonboten (tussenliggende afstand) dermate groot dat het zich op het water wordt ontnomen.

2.3.4. Verkeer

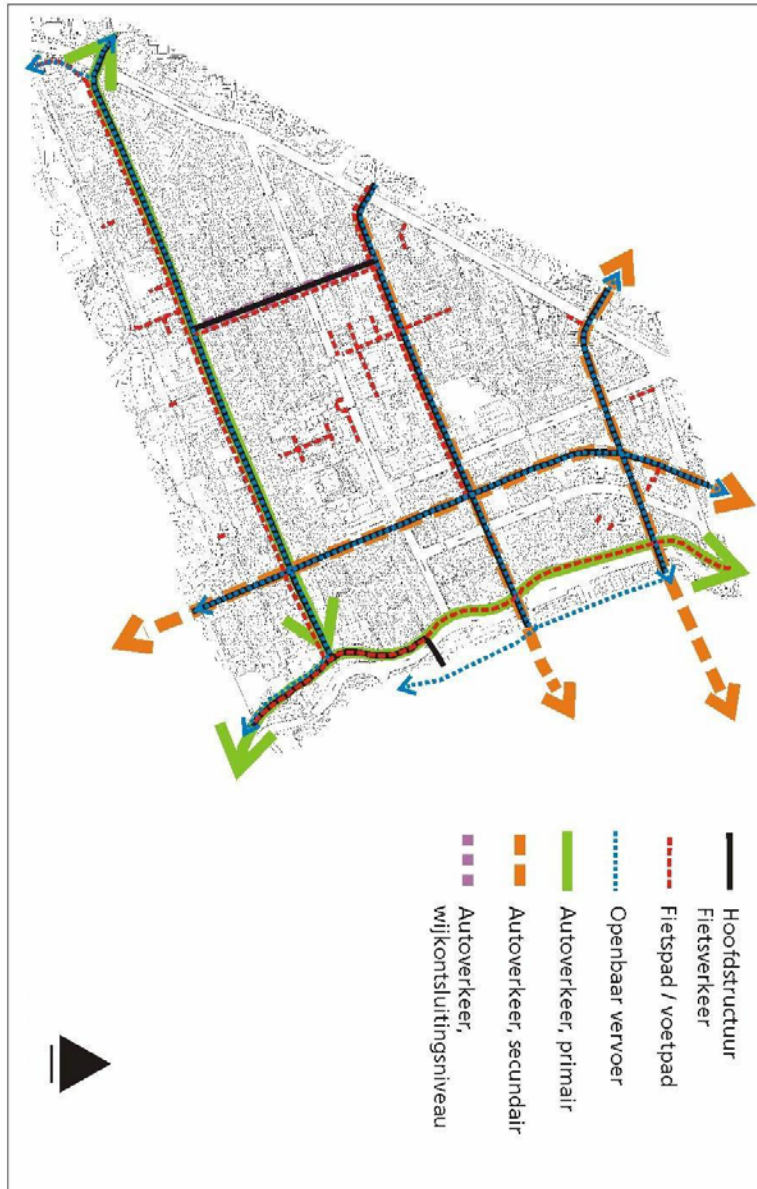
Oud-West is goed ontsloten voor zowel autoverkeer als met openbaar vervoer. Alle economische assen, met uitzondering van de Jan Pieter Heijestraat (geen openbaar vervoer) en de Ten Katestraat (geen autoverkeer i.v.m. markt), worden voor beide verkeerssoorten benut. Nadeel hiervan is dat het afbreuk doet aan de verblijfskwaliteit in de kernwinkelgebieden. Door de verkeersdruk op de Overtoom is deze straat voor langzaam verkeer moeilijk over te steken.

Primaire hoofdwegen in het plangebied voor doorgaand verkeer op stedelijk niveau zijn de Overtoom en de Nassaukade (hoofdnet auto). De overige doorgaande wegen (Eerste Constantijn Huygensstraat, Bilderdijkstraat, De Clercqstraat, Kinkerstraat) functioneren veelal ook op stedelijk niveau maar worden niet als zodanig aangemerkt (secundair). Een weg die een belangrijke ontsluitingsfunctie vervult op stadsdeel- en wijkniveau is de Jan Pieter Heijestraat.

Alle straten, behalve, de bovenstaande worden in Oud-West ingevuld als 30 km/u-zone. Deze hebben een buurtontsluitende functie en sluiten veelal direct aan op een weg op stedelijk niveau. Het gaat onder meer om de Kwakersstraat, Kwakersplein en de P. Langendijkstraat.

Het Hoofdnet Fiets en het Kernnet Fiets vallen grotendeels samen met de belangrijkste wegen voor doorgaand verkeer. De routes van het Hoofdnet Fiets zijn voor een deel (Bilderdijkstraat, oostelijk deel Kinkerstraat) niet voorzien van vrijliggende fietspaden. Dit is wel de voorkeur van de fietspaden die vallen onder het Hoofdnet, al is bij ruimtegebrek ook een aanliggend fietspad geoorloofd. Hierdoor laat de kwaliteit van de fietsroutes te wensen over. Specifieke routes voor langzaam verkeer zijn binnen het stadsdeel niet aanwezig. De specifieke fiets- en voetpaden vormen geen doorlopende route.

Verkeersstructuur



Parkeren

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen hebben de afgelopen decennia geleid tot een toename van het autobezit en het autogebruik en hiermee tot een constant veranderend verkeersbeeld. Ook in Amsterdam in het Stadsdeel Oud-West leiden de ontwikkelingen tot wijzigingen in het verkeersbeeld. Niet alleen het rijdende verkeer zorgt voor capaciteits- en veiligheidsproblemen, ook de geparkeerde voertuigen leiden op bepaalde plaatsen tot overlast. Een tekort aan parkeercapaciteit staat veelal aan de basis van deze overlast.

Met een gemiddelde parkeerdruk van 76% overdag en 87% in de avonduren, geldt parkeren als een probleem binnen het plangebied (bron: Parkeeronderzoek Stadsdeel Oud-West 2004). Met name op de zondag is er binnen het Stadsdeel een gemiddelde bezettingsgraad van meer dan 90%. Het aantal vergunningen t.o.v. het aantal geparkeerde auto's ligt voor het gehele stadsdeel tussen de 76% en 85%. Het aantal foutparkeerders ligt tussen de 50 en de 100 auto's. Met uitzondering van zondag, dan ligt het aantal foutparkeerders aanzienlijk hoger tussen de 208 en de 229.

Het parkeren vindt in bijna alle straten aan beide kanten van de straat plaats. Het parkeren vervult een behoefte, maar beïnvloedt ook de kwaliteit van het straatbeeld. Zo wordt het voor kinderen moeilijk en gevaarlijk om buiten te spelen. Tevens bemoeilijkt het de nieuwe aanplant van groen in smalle straten waar nog weinig groen aanwezig is.

2.4. Functionele verdeling binnen stadsdeel

2.4.1. Algemeen

Het gehele stadsdeel overziend, kunnen we voor de niet-woonfuncties het volgende beeld schetsen. Er zijn twee belangrijke concentratiegebieden met de functies horeca en detailhandel:

- het horecagebied betreft het hotelgebied in de hoek/oksel aan de Overtoom, Stadhouderskade. (Roemer Visscherstraat, Tesselschadestraat, Vondelstraat)
- Detailhandel (inclusief supermarkt) is geconcentreerd in de Kinkerstraat (centrumstraat) tezamen met de Bilderdijkstraat, Ten Katestraat en, in iets mindere mate, de Jan Pieter Heijestraat.

In het gebied zijn enkele duidelijke economische assen te onderscheiden waarop een aantal niet-woonfuncties) te vinden zijn. Het betreft straten (Overtoom, Kinkerstraat, Bilderdijkstraat) waarop de begane grond economische functies (horeca, detailhandel, zakelijke dienstverlening) overheersen. Dit geldt ook voor de Jan Pieter Heijestraat, de De Clercqstraat, de Ten Katestraat en de Eerste Constantijn Huygensstraat.

De overige niet-woonfuncties (bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, gezondheid, overige dienstverlening) zijn min of meer verspreid over het hele stadsdeel gelegen. Opvallend is dat scholen op enkele plaatsen in binnengebieden tussen de woningen liggen (Bellamystraat, Hasebroekstraat) en dat enkele deelgebieden als echte woongebieden zijn te kenschetsen. Het gaat bijvoorbeeld om deelgebied Loots/Cremer/Staring en deelgebied Nicolaas Beets/Tollens.

Opvallend zijn verder de bedrijfjes in het deelgebied Loots/Cremer/Staring, en de concentratie maatschappelijke functies in het deelgebied Da Costa/Bilderdijk. De meest voorkomende niet-woonfuncties zijn detailhandel, zakelijke dienstverlening en zorg en welzijn. Sport- en recreatievoorzieningen komen het minst voor binnen het plangebied.

2.4.2. Economische assen

Binnen het plangebied worden 7 economische assen onderscheiden. Dit zijn tevens de belangrijke winkelstraten. Hieronder volgt een korte beschrijving van de huidige functionele situatie. Daarnaast wordt er een typering van de bestaande situatie gegeven op basis van de detailhandelsnota 'Winkelstraten met toekomst, vierkant achter Oud-West' (1999).

Kinkerstraat

Deze straat is qua functies in drie delen op te splitsen. Er is sprake van de Kinkerstraat-Midden (Bilderdijkstraat tot Jan Pieter Heijestraat), de Kinkerstraat-Oost (van Bilderdijkstraat tot Nassaukade) en de Kinkerstraat-West (van Jan Pieter Heijestraat tot de Tweede Kostverlorenkade).

Kinkerstraat-Midden: een winkelstraat met wonen boven de begane grond. Zeer sterke concentratie van niet-woonfuncties. Over het algemeen kleinschalige voorzieningen, geen hele speciale functies, sterke publieksaantrekkend, relatief weinig avondfuncties (enkele horecavestigingen). Dit deel vormt het stadsdeelcentrum door aanbod vergelijkend winkelen en de aanwezigheid van trekkers.

Kinkerstraat-Oost: een gebied met gemengde functies, met nauwelijks wonen op de begane grond, logischerwijs een sterke concentratie met een sterke nadruk op kleinschalige niet bijzondere functies met uitzondering van een grote supermarkt, weinig publiek aantrekkend (wederom met uitzondering van de supermarkt) en gemiddeld avondfuncties (door de horeca). Dit deel functioneert als aanloopfunctie voor Kinkerstraat-Midden. De straat heeft een beperkte winkelfunctie, maar is deels stadsdeelloverschrijdend door het doelgerichte aanbod.

Kinkerstraat-West: dit deel functioneert eveneens als aanloopfunctie voor Kinkerstraat-Midden. Het betreft een buurtwinkelcentrum met beperkt doelgericht winkelaanbod.

Ten Katestraat

Een straat, waar de niet-woonfuncties niet overheersen, waarbij de markt verreweg de meest beeldbepalende functie is, met over het algemeen kleinschalige functies. Sterk publieksaantrekkelijk. Weinig avondfuncties. De straat functioneert door de aanwezige dagmarkt als stadsdeeloverschrijdend en vormt een sterke trekker voor stadsdeelcentrum Kinkerstraat-Midden.

Bilderdijkstraat

Een winkelstraat met weinig andere functies, waar gewoonlijk wordt op de verdieping. De functies zijn over het algemeen klein qua omvang met enkele grotere winkels, sterk publieksaantrekkelijk (door de winkelfunctie) met weinig functies die een avondopenstelling hebben. Het gebied kent niet echt bijzondere functies.

De huidige functie van de Bilderdijkstraat wordt in de detailhandelsnota omschreven als stadsdeeloverschrijdend; stadsdeeloverschrijdend/wijkwinkelcentrum (vanaf Kwakersplein tot De Clercqstraat), stadsdeeloverschrijdend en aanloopgebied Kinkerstraat vanaf (Kwakersplein tot Kinkerstraat).

Eerste Constantijn Huygensstraat

De Eerste Constantijn Huygensstraat functioneert als buurtwinkelcentrum met stedelijk karakter tussen de Tweede Helmersstraat en Overtoom. Verder is de straat te typeren als een straat met weinig andere functies, waar gewoonlijk wordt op de verdieping. De functies zijn over het algemeen klein qua omvang.

Overtoom/Stadhouderskade

As met afwisselend niet-woonfuncties en woonfuncties op de begane grond, met nadruk op niet-woonfuncties. Relatief sterke concentratie van deze functies, enkele grote vestigingen, nauwelijks bijzondere, maar wel publieksaantrekkende functies, gemiddeld veel avondfuncties.

- Overtoom: over de hele lengte genomen is de huidige functie van de Overtoom stadsdeeloverschrijdend met doelgericht aanbod en horecavoorzieningen.
- Buurtwinkelcentrum Overtoom-West (deel Jan Pieter Heijestraat tot Rhijnvis Feithstraat)
- Buurtwinkelcentrum Overtoom-Oost (deel Tweede Constantijn Huygensstraat tot Nassaukade), met een grootstedelijke functie tussen de Nassaukade en Eerste Constantijn Huygensstraat.

Jan Pieter Heijestraat

Een winkelstraat met ook relatief veel andere publieksgerichte functies en weinig wonen op de begane grond. Concentratie van functies, kleine vestigingen, geen enkele grote. Geen bijzondere functies, wel sterk publieksaantrekkelijk, relatief veel avondfuncties (horeca). De Jan Pieter Heijestraat heeft uitsluitend de functie van buurtwinkelcentrum.

De Clercqstraat

Een winkelstraat met verspreidt over het hele gebied veel andere niet-woonfuncties. Wonen vindt plaats op de verdieping. De functies zijn sterk geconcentreerd, klein qua omvang, geen bijzondere functies, sterk publieksaantrekkelijk (door de winkelfunctie) met enkele functies die een avondopenstelling hebben (niet dat het 's avonds bruist). De straat functioneert als buurtwinkelcentrum met een beperkte stadsdeelloverschrijdende functie door doelgericht aanbod.

2.4.3. De woonbuurten

Da Costabuurt

Een woongebied met een aantal grote maatschappelijke functies. De niet-woonfuncties liggen verspreid over het gebied, met uitzondering van een concentratie in het Bilderdijkpark. De hotelschool in het plangebied heeft een functie die uitstijgt boven het stadsdeel. De publieksaantrekkende functies zijn de scholen, andere zijn er nauwelijks. Een enkele horecafunctie kent een avondopenstelling.

Bellamybuurt

Men kan de buurt als volgt typeren. Een overwegende woonbuurt met verspreid andere hoofdzakelijk kleinschalige functies, op een enkele plaats in een concentratie gelegen. Eén bijzondere functie. Weinig publieksaantrekkende functies en een concentratie van avondfuncties (horeca) in de Agatha Dekenstraat.

Typische te beschermen functies zijn kleine bedrijfjes. Verder het niet-publieksaantrekkelijk zijn van de niet-woonfuncties. De woonfunctie overheerst. Dit zijn positieve elementen.

Borgerbuurt

Een typische woonbuurt, met nauwelijks andere functies: die er zijn, zijn meest klein, niet bijzonder, niet publieksaantrekkelijk en spelen zich overdag af.

Cremerbuurt

De buurt is te typeren als een woonbuurt, waarin de bedrijfsfunctie de belangrijkste andere functie is. Het gaat om kleinere vestigingen zonder bijzonder karakter, nauwelijks publieksaantrekkende functies en enkele horecavestigingen zijn 's avonds geopend.

Helmersbuurt

Wanneer men het gebied typeert, overheerst het beeld: woongebied met kleine concentraties niet-woonfuncties, overwegend kleinschalig van aard, weinig bijzondere functies, niet publieksaantrekkelijk, weinig avondfuncties.

WG-terrein

Een woongebied met belangrijke andere functies in een sterke concentratie, kleinschalig (het feit dat de bedrijfjes in een verzamelgebouw zijn gevestigd, maakt ze niet grootschalig, maar juist kleinschalig), geen bijzondere functies, licht

publieksaantrekkelijk (crèche, ondernemerscentrum) en geen avondfuncties. Het oostelijk deel van het WG-terrein valt buiten het bestemmingsplan.

Vondelparkbuurt-oost

De woon- of niet-woonfunctie overheerst niet. Opvallend zijn de vele hotels die in het oostelijk deel zijn geconcentreerd. De grote hotels langs de Stadshouderskade, de manege, het filmmuseum en de Vondelkerk, zijn behalve bijzonder ook grootschalig. Relatief verkeersaantrekkelijk (hotels echter niet voortdurend, daarom gemiddeld), het gemiddelde ook voor de avondfuncties (avondfunctie hotels, bruisen echter niet).

Vondelparkbuurt-west

Woonbuurt met daarnaast maatschappelijke functies die grootschalig van aard zijn - scholen. Geconcentreerd, omdat ze op enkele plaatsen zijn gelegen en verder niet.

2.5 Functionele karakteristiek

2.5.1. Woonfuncties

Binnen de woonfunctie vallen naast het wonen ook bijzondere woonvormen als studentenhuizen, wibo-woningen of kamerverhuur. Naast de woonfunctie vallen ook beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten binnen de woonfunctie, mits dit niet ten koste gaat van de hoofdfunctie wonen. Niet binnen de woonfunctie vallen zorginstellingen waar wordt gewoond of het bedrijfsmatig verhuren van woningen voor kortere tijd.

Ondanks de kleine omvang van het stadsdeel wonen er toch ongeveer 20.000 huishoudens. Deze wonen vooral op de verdiepingen (tweede, derde en vierde bouwlaag). Afhankelijk van de buurt wonen er ook huishoudens op de begane grond. Vooral in de rustige woonbuurten zijn er nog woningen met een tuintje. In de gemengde woonbuurten vinden op de begane grond ook economische activiteiten plaats. De Overtoom is de enige economische as waar op de begane grond nog in redelijke omvang wordt gewoond.

2.5.2. Niet-woonfuncties

De volgende niet-woonfuncties zijn te onderscheiden:

- Horeca
- Bedrijven
- Detailhandel
- Supermarkt
- Sport en Recreatie
- Dienstverlening (administratieve en publieksgerichte dienstverlening)
- Maatschappelijke Dienstverlening
- Gezondheid

Horeca

Onder horeca wordt verstaan het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening. Naast hotels restaurants en cafés kent het stadsdeel een klein aantal prostitutiebedrijven. Deze bedrijven bevinden zich aan de Overtoom.

Binnen het stadsdeel zijn verspreid vele tientallen horecabedrijven gevestigd. De belangrijkste grootschalige concentratie doet zich voor in de Vondelbuurt (hoek Overtoom, Stadhouderskade, Roemer Visscherstraat, Vondelstraat). Hier zijn verscheidene hotels gevestigd. Andere grote horecaconcentraties doen zich binnen Oud-West niet voor, al is het wel zo dat met name aan de economische assen naar verhouding meer (grootschalige) horecagelegenheden te vinden zijn. In veel woonbuurten bevindt zich meer kleinschalige horeca op straathoeken. Het gaat om cafés of kleine restaurants/snackbars.

Bedrijven

Hieronder vallen alle bedrijven met nadruk op productie van goederen zowel met machines – industrieel – als handmatig – ambachtelijk.

Grootschalige bedrijfsterreinen, als bedrijventrum Oud-West, komen in het stadsdeel niet voor. De belangrijkste concentratie vormt de stadsdeelwerf aan de Bilderdijkkade. Dit gebied valt echter buiten het plangebied. Voorts zijn de bedrijven verspreid in het stadsdeel gelegen en zijn kleinschalig van karakter. Het kan gaan om ambachtelijke bedrijven, maar ook om kleine garages, zoals aan de Tweede Kostverlorenkade. Op het WG-terrein is een bedrijfsverzamelgebouw gelegen. Met name aan de Overtoom zijn naar verhouding meer bedrijfslocaties aanwezig. In het deelgebied Loots/Cremer/Staring en de Bellamybuurt valt het aantal kleine bedrijfjes op.

Detailhandel

Dit betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, alsmede anders dan voor verbruik ter plaatse.

De grootste concentraties aan detailhandel bevinden zich aan de Kinkerstraat en aan de Bilderdijkstraat. De Kinkerstraat vormt samen met de dagelijkse markt aan de Ten Katestraat, en in iets mindere mate de Jan Pieter Heijestraat, het centrum van Oud-West. De overige economische assen kenmerken zich door een meer gespreide vestiging van detailhandel.

Supermarkt

Een supermarkt is een grote zelfbedieningszaak in goederen met hoofdzakelijk een grote verscheidenheid aan levens- en genotsmiddelen.

Supermarkten liggen vrijwel allemaal aan de economische assen. Ze liggen verspreid in het plangebied met een concentratie aan de Bilderdijkstraat-Kinkerstraat.

Dienstverlening

Hieronder vallen vormen van dienstverlening als:

- Bankwezen
- Verzekeringswezen
- Exploitatie van en handel in onroerende zaken
- Adviesbureau
- Verhuurbedrijven
- Top- en hulporganen

Bij administratieve dienstverlening gaat onder andere om adviesbureaus, kantoren, accountants, boekhouders, IT, ingenieursbureaus, architecten, reclamebureaus, verzekeringswezen, zakelijke dienstverlening zonder balie e.d.

Onder publiekgerichte dienstverlening valt onder andere wasserettes, schoonheidsverzorging- en pedicuresalons, kappers, hondentrimsalons, stomerijen, wasserettes, makelaars, zakelijke dienstverlening met balie, geldautomaat, reis- en uitzendbureaus, videotheek, foto-ontwikkelzaken, rijscholen, bel/internetwinkel, wetkantoor, fitness (commerciële sport) e.d.

Dienstverlenende functies zijn in belangrijke mate terug te vinden aan de economische assen. Met name de Overtoom kenmerkt zich door een concentratie van vrij grootschalige autoverhuurbedrijven. Op de hoek Stadhouderskade-Overtoom zit een groot verzamelgebouw waarin verschillende administratieve dienstverleners zitten. De functies in de administratieve dienstverlening zijn voorts kleinschalig van karakter en bevinden zich ook in de woonbuurten.

Sport en recreatie valt als binnenactiviteit binnen maatschappelijke dienstverlening (niet commercieel: sportlessen in een buurtcentrum), of publieksgerichte dienstverlening (commercieel fitnesscentrum). Dergelijke vormen van dienstverlening zijn kleinschalig en verspreid aanwezig in het stadsdeel.

Maatschappelijke dienstverlening

Hierbij gaat het om maatschappelijke culturele en openbare dienstverlening. Dit is het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, (gezondheids)zorg, verenigingsleven, opvoeding, cultuur. Hierbinnen is tevens de niet commerciële sport en recreatie vervat, zoals sporten in het buurthuis of een klaverjasclub.

Vormen van maatschappelijke dienstverlening kennen een grote spreiding binnen het stadsdeel. Te benoemen zijn:

- buurthuizen, onder meer aan de Brederodestraat en de Douwes Dekkerstraat
- posten van sociaal wijkbeheer, aan de Borgerstraat, Jan Pieter Heijestraat, Kinkerstraat
- servicepunten voor ouderen, aan de Borgerstraat en de Kinkerstraat
- kinderopvangvoorzieningen, onder meer aan de Overtoom, Zocherstraat, Bilderdijkpark
- 6 basisscholen onder meer aan het Bilderdijkpark en de Potgieterstraat
- hotelschool aan de Da Costakade en het VMBO
- openbare bibliotheek aan de Nicolaas Beetsstraat.

Grootschalige sportcomplexen komen niet voor in het plangebied. Alleen ten zuiden van de Overtoom is aan het Vondelpark een tenniscomplex gelegen. Sport en recreatie valt als binnenactiviteit binnen maatschappelijke dienstverlening (niet commercieel: sportlessen in een buurtcentrum), of publieksgerichte dienstverlening (commercieel fitnesscentrum). Dergelijke vormen van dienstverlening zijn kleinschalig en verspreid aanwezig in het stadsdeel.

Grootschalige gezondheidsvoorzieningen, zoals ziekenhuizen, komen niet voor in Oud-West. De meeste dienstverlening ligt verspreid in het stadsdeel. Aan de Borgerstraat en de Anna Spenglerstraat zijn gezondheidscentra gevestigd. Aan de Overtoom zijn revalidatiecentrum Amsterdam en een opvang voor minder validen, De Kleine Johannes, gelegen.

3. Beperkingen

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op milieuhygiënische aspecten die ruimtelijk relevant zijn. Hieruit vloeit een aantal randvoorwaarden voor het ruimtelijk beleid voort. Aan bod komen de aanwezige bedrijven in het plangebied, de kwaliteit van bodem en water en het luchthavenindelingsbesluit Schiphol.

3.2 Milieubelastende Inrichtingen

In stadsdeel Oud-West bevindt zich vanuit de historie een aantal milieubelastende activiteiten, veelal kleine bedrijven. De meeste inrichtingen behoren tot categorie I en II van de Staat van Inrichtingen. Het gaat in de regel om bedrijven die samen kunnen gaan met de woonfunctie in een rustige woonwijk en ook in een gemengd gebied en langs de economische assen. Binnen het stadsdeel bevinden zich echter ook enkele inrichtingen die worden aangemerkt als een categorie III inrichting. Deze veroorzaken teveel overlast ten opzichte van de omliggende woonfunctie in de vorm van geluid, stank, stof of gevaar.

3.3 Bodem en waterhuishouding

3.3.1 Bodem

Bij de voorbereiding van een ontwerp van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 9, tweede lid van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (BRO) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het verontreinigd zijn van de bodem is een omstandigheid die invloed kan hebben op de uitvoerbaarheid. Als uitgangspunt wordt dan ook gehanteerd, dat ieder bestemmingsplan dat ter goedkeuring aan GS wordt voorgelegd vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek conform de norm NVN 5740. Dit uitgangspunt wordt echter genuanceerd. Bodemonderzoek conform de NVN 5740 is slechts noodzakelijk voor die gedeelten van het bestemmingsplan waarbij aan functies uitbreidingsmogelijkheden worden gegeven die uitgaan boven de in de jurisprudentie erkende ‘standaarduitbreidingsmogelijkheden’.

Voor onderhavig bestemmingsplan behoeft, aangezien het gaat om een conserverend plan en er geen nog onbekende verdachte locaties zijn, geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd.

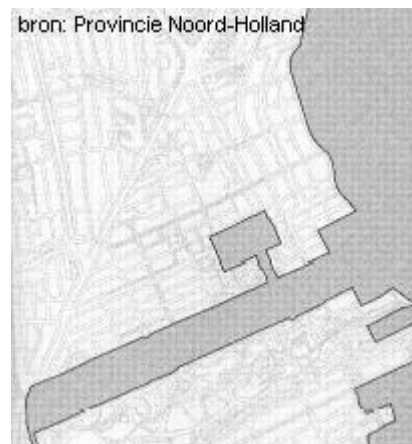
Nederland wil de archeologische resten onder de grond zo goed mogelijk beschermen. Archeologisch erfgoed moet zwaarder meewegen in het Nederlandse ruimtelijk beleid. Dit erfgoed vormt een belangrijk deel van de geschiedenis van onze leefomgeving. De sporen in de grond of onder water zijn echter niet altijd makkelijk zichtbaar. De maatschappelijke betekenis van de archeologie neemt dan ook toe als het publiek er kennis van kan nemen. Dat kan door archeologisch onderzoek en het tentoonstellen van vondsten. Beter is het om archeologische monumenten in hun context te bewaren en ze als onderdeel van het landschap zichtbaar te maken.

Het belang van archeologie komt met name naar voren wanneer grote ontwikkeling gepland staan. In het voorliggende conserverende bestemmingsplan komen dergelijke ontwikkelingen niet voor. Echter bij (zeer) kleinschalige ontwikkelingen of graafwerkzaamheden is het al mogelijk te stuiten op archeologische vondsten en of waarden.

Onlangs is het bureau Monumenten & Archeologie gestart met het inventariseren van mogelijk aanwezige archeologische waarden binnen elk afzonderlijk stadsdeel van Amsterdam. De verwachtingskaart die hieruit voort zal vloeien is nog niet gereed. Wel kan worden aangegeven welke archeologische overblijfselen te verwachten zijn, namelijk:

- sporen uit de ontginningsperiode, zijnde verkavelingstructuren (sloten, erfafscheidingen), bewoningsresten en daaraan gerelateerd afval;
- sporen die wijzen op de ambachtelijke en industriële activiteiten in het gebied, zijnde restanten van molens, gebouwen en daaraan gerelateerd afval;
- sporen die wijzen op de recreatieve functie van het gebied, zijnde restanten van buitenhuizen, herbergen etc. en daaraan gerelateerd afval.

Vooruitlopend op het archeologisch onderzoek van de gemeente Amsterdam is de enige informatie over de archeologische waarden het als waardevol archeologisch gebied zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaarten van de Provincie Noord-Holland (een uitsnede van deze kaart is hiernaast weergegeven).



3.3.2 Waterhuishouding

Binnen het plangebied is water nadrukkelijk aanwezig. Zowel het grondwater als het oppervlaktewater kennen een eigen watersysteem. Gezien de toenemende problematiek met water(overlast) moeten watersystemen en verschillende aspecten van de waterhuishouding uitgebreid worden behandeld in bestemmingsplannen.

“Water, zal meer dan nu het geval is, sturend zijn bij de ruimtelijke inrichting en grondgebruik in Nederland. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast voortaan expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. Dit geldt voor alle fasen van de planontwikkeling” (Min. van Verkeer en Waterstaat, Waterbeleid in de 21^e eeuw)

Watertoets

Om de problemen rond water en waterhuishouding zo snel mogelijk op te lossen en duurzaam op orde te krijgen hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB ‘21) ondertekend. Essentieel onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de introductie van de watertoets: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. De toetsingscriteria richten zich op:

- keuze van een bepaalde locatie,
- inpassing van de activiteit,
- het nemen van eventuele maatregelen, wanneer een bepaalde ontwikkeling toch negatieve gevolgen heeft veroorzaakt.

Nadere concretisering van deze toetsingscriteria gebeurt door provincies (IPO), gemeenten en waterschappen. De provincie Noord Holland heeft deze concretisering neergelegd in het Waterhuishoudingsplan ‘Stilstaan bij stromen 1998-2002’ (in september 2001 is de planperiode hiervan verlengd tot uiterlijk december 2005, bron: Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006).

In het Waterhuishoudingsplan worden aan een aantal aspecten van het watersysteem minimeisen gesteld om een zekere basisbescherming te bieden aan zowel de ecologische als de meer gebruiksgerichte belangen. De kwaliteit die aan deze minimeisen voldoet wordt de basiskwaliteit genoemd. Deze basiskwaliteit vormt de ondergrens van wat de provincie op het gebied van water wil bereiken. Voor de volgende aspecten van het watersysteem zijn binnen het kader van toetsing basiskwaliteiten vastgesteld:

- de kwaliteit van water en waterbodem,
- veiligheid,
- peilbeheer, aan- en afvoer van water,
- basisinrichting: inrichting van oevers.

Voor het plangebied is daarnaast de visie op water en de watertoets uit het Structuurplan ‘Kiezen voor stedelijkheid’ (Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, 2003) van belang. De watertoets is in Amsterdam van toepassing op alle ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige relevantie. Het gaat hier niet alleen om plannen en besluiten met concrete ruimtelijke ingrepen, maar ook om locatiekeuzes van nieuwe infrastructuur en stedelijke uitbreiding.

De watertoets is voornamelijk gericht op concrete (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen. Het bestemmingsplan is echter conserverend van karakter. Wel is het zo dat in veel gevallen kleinere ontwikkelingen ook vragen om een watertoets en dat daarnaast aan de thema’s water en waterhuishouding, ook in conserverende plannen, aandacht moet worden besteed. Zo dient met de trend om ondergronds (parkeren) te bouwen omzichtig worden omgegaan. Dit mag nooit leiden tot (grond)wateroverlast voor de omgeving.

Op de plankaart is een waterkering aangegeven, waar voor de (bouw)activiteiten mogelijk tevens een ontheffing nodig is van de Keur van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Laatstgenoemde instantie draagt zorg voor het waterbeheer (kwaliteit en kwantiteit) en het beheer van de waterkeringen. Verschillende wetten en regels zijn op deze taakvelden van toepassing, waaronder de regels uit de Keur van AGV.

In de Keur is aangegeven welke geboden en verboden er voor onderhoud en het gebruik van wateren, oevers en waterkeringen gelden. De Keur beschermt daarmee de waterstaatkundige werken; waterkeringen, watergangen, boezemwateren, gemalen, duikers en dergelijke. Het is een soort Algemene Politieverordening van het Hoogheemraadschap. Op veel verboden en geboden is een “ontheffing” mogelijk. Ontheffing betekent dat een vergunning kan worden aangevraagd om in een bepaald geval en/of op een bepaalde plek iets te doen of te realiseren dat volgens de Keur verboden is.

Riolering

In het plangebied bevinden zich zowel gemengde als gescheiden rioolstelsels. Bij het gescheiden stelsel worden regen- en vuilwaterstromen gescheiden ingezameld en getransporteerd. Het regenwater wordt rechtstreeks afgevoerd naar het oppervlaktewater en het vuilwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinrichting. Bij het gemengde rioolstelsel wordt al het in het gebied vrijkomende afvalwater, dus vuil- en hemelwater, middels één type leiding ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiverings-installatie.

In samenwerking met het stadsdeel is DWR binnen het plangebied op zoek naar locaties voor ondergrondse bergbezinkbasins (Nicolaas Beetsplantsoen, Vondelpark), waarmee voldaan kan worden aan de basisinspanning voor gemengde rioolstelsels.

Het gescheiden houden van vuil- en schoon regenwater is het uitgangspunt van de vierde Nota Waterhuishouding en eveneens als beleid opgenomen in het Waterplan Amsterdam, Het huishoudelijke en industriële afvalwater wordt getransporteerd naar de rioolwaterzui- veringsinrichting. Het relatief schone regenwater kan rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Het relatief vuile regenwater mag alleen voorgezuiverd lozen op het oppervlaktewater. In de beleidsnotitie 'Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater' van DWR/AGV is de beslisboom voor het lozen van regenwater opgenomen. Bij nieuwbouw dient dit gehanteerd te worden.

In het kader van 'waterbeleid in de 21^{ste} eeuw' is in een vroeg stadiumoverleg gevoerd met de Waterbeheerder. DWR maakte als waterbeheerder een aantal opmerkingen over de uitgangspunten met betrekking tot de (integrale) waterhuishouding (oppervlakte water riolering, keringen, regenwaterafvoer, grondwater, e.d.), die in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen. Tekstvoorstellen werden gedaan ten aanzien van:

- het opnemen van een in het plangebied liggende waterkering;
- begripsomschrijving "waterkering";
- het omzichtig omgaan met ondergrondsparkeren indien dit leidt tot wateroverlast;
- een paragraaf over (gescheiden) riolering.

Zoals is te lezen zijn alle tekstvoorstellen van DWR overgenomen¹.

3.4 Geluid

In het plangebied hebben De Clercqstraat, Kinkerstraat, Overtoom, Jan Pieter Heijestraat, Bilderdijkstraat, 1e Constantijn Huygensstraat, Nassaukade en de Stadhouderskade een geluidszone. Naar aanleiding hiervan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd². Uit het onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overal wordt overschreden.

De berekende maximale (gecorrigeerde) geluidbelasting op de gevels bedraagt:

De Clercqstraat	
tussen 2e Kostverlorenkade en Bilderdijkstraat	65 dB(A)
tussen Bilderdijkstraat en Nassaukade	65 dB(A)
Kinkerstraat	
tussen 2e Kostverlorenkade en J.P.Heijestraat	66 dB(A)
tussen J.P.Heijestraat: en Bilderdijkstraat	64 dB(A)
tussen Bilderdijkstraat en Nassaukade	64 dB(A)
Overtoom	
tussen Amstelveenseweg en J.P.Heijestraat	63 dB(A)

¹ zie brief DWR, 10 december 2003, in de bijlage Artikel 10-overleg

² Akoestisch onderzoek, Bestemmingsplan Oud-west 2003, juni 2003, Dienst Ruimtelijke Ordening

tussen J.P.Heijestraat: en 1e Const. Huygensstraat	63 dB(A)
tussen 1e Const. Huygensstraat en Stadhouderskade	62 dB(A)
Jan Pieter Heijestraat:	
tussen Overtoom en Kinkerstraat:	61 dB(A)
Bilderdijkstraat	
tussen Hugo de Grootstraat en De Clercqstraat	63 dB(A)
tussen De Clercqstraat en Kinkerstraat	64 dB(A)
tussen Kinkerstraat en Bosboom Toussaintstraat	64 dB(A)
1^{ste} Constantijn Huygensstraat	
tussen Bosboom Toussaintstraat en Overtoom	64 dB(A)
tussen Overtoom en Willemsparkweg	66 dB(A)
Nassaukade	
tussen Hugo de Grootstraat en De Clercqstraat	63 dB(A)
tussen De Clercqstraat en Kinkerstraat	63 dB(A)
tussen Kinkerstraat en Overtoom	63 dB(A)
Stadhouderskade	
tussen Overtoom en Leidsebrug:	63 dB(A)
tussen Leidsebrug en Vossiusstraat	65 dB(A)

De meeste woningen aan deze wegen hebben naast de zijde waar de geluidsnorm wordt overschreden ook een geluidsluwe zijde, aan de kant van het binnenterrein. Om het geluidsniveau te beperken worden op deze wegen geluidsreducerend asfalt toegepast, overeenkomstig de nota Geluidsreducerend Asfalt. Dit is de enige maatregel die in binnenstedelijk gebied redelijkerwijs kan worden genomen.

Waar de grenswaarden worden overschreden is het niet mogelijk, om woningen of geluidsgevoelige functies toe te voegen. Geluidsgevoelige functies zijn onder andere scholen of ziekenhuizen. Dit is wel mogelijk indien hiervoor een ontheffing wordt afgegeven.

De ontheffing om de grenswaarde te mogen overschrijden is aangevraagd om te anticiperen op een tweetal situaties.

In de eerste situatie maakt de ontheffing het mogelijk dat binnen de bestemmingsplan perioden bouwplannen worden ingediend langs deze wegen waar het nieuwe aantal woningen net iets hoger is dan het bestaande aantal. bij vervangende nieuwbouw het aantal woningen. De toe te voegen woningen zullen nog geen 1% uit maken van de nu reeds aanwezige woningen.

De tweede situatie betreft de geluidsgevoelige functies. Door de ontheffing wordt het mogelijk dat reeds bestaan de geluidsgevoelige functies kunnen uitbreiden, zoals bijvoorbeeld het Revalidatie Centrum Amsterdam. Daarnaast kunnen binnen andere bestemmingen maatschappelijke voorzieningen en dus geluidsgevoelige functies zich vestigen. Deze mogelijkheid wordt geboden op een groot deel van de bovengenoemde straten. Ook kan door de ontheffing de flexibel worden omgesprongen met de wisseling binnen de maatschappelijke voorziening. Een niet

geluidsgevoelige bestemming zoals een cultureel centrum kan met deze ontheffing worden omgezet worden omgezet in een onderwijsvoorziening. Aan de economische assen liggen ongeveer 50 maatschappelijke voorzieningen.

Door nu in 1 keer de ontheffing aan te vragen wordt voorkomen dat dit per project hoeft te gebeuren. De ontheffing hoeft niet te worden aangevraagd voor de reeds bestaande woningen.

De maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A) wordt overschreden op de Kinkerstraat tussen 2e Kostverlorenkade en J.P.Heijestraat en op de 1e Const. Huygensstraat tussen Overtoom en Willemsparkweg. Hier is het niet mogelijk om ontheffing aan te vragen. Aan deze weggedeelte mogen dus geen woningen of geluidsgevoelige functies worden toegevoegd. Ook kan hier de omzetting binnen maatschappelijke voorzieningen niet plaatsvinden. De zijgevel van één maatschappelijke voorziening ligt aan deze weggedeeltes.

De overige straten die het plangebied grenzen liggen in een 30 km / uur gebied en zijn daarom conform de Wet geluidhinder niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

De ontheffing is door de gemeenteraad afgegeven op 13 juli 2005.

3.5 Luchtkwaliteit

In 2001 werd het Besluit luchtkwaliteit van kracht. Dit Besluit is in Nederland van kracht geworden als vertaling van de overkoepelende Europese richtlijn uit 1996 (richtlijnen 96/62/EG). Om de volksgezondheid te beschermen stelt deze Europese richtlijn voor verschillende stoffen normen voor maximale concentraties in de buitenlucht.

In de praktijk zijn in Amsterdam twee stoffen maatgevend, stikstofdioxide en zwevende deeltjes.

Stoffen	Grenswaarde in microgram (µg) per m3	Toetsjaar
Zwevende deeltjes (ook wel fijn stof, PM10)	40 µg/m3; jaargemiddelde 50 µg/m3; 24-uursgemiddelde (max. 35 x per jaar te overschrijden)	2005
Stikstofdioxide (NO2)	40 µg/m3; jaargemiddelde	2010

In Amsterdam veroorzaakt het gemotoriseerde wegverkeer verreweg de meeste luchtverontreiniging. Samen met de zogeheten hoge achtergrondconcentratie worden de normen op de belangrijkste verkeerswegen in Amsterdam overschreden. De achtergrondconcentratie is de (theoretische) waarde die geldt als er geen lokale bronnen van luchtverontreiniging zijn. Vooral voor zwevende deeltjes is de achtergrondconcentratie op sommige plekken hoger dan de norm toelaat. Het

ministerie van VROM geeft aan dat het oplossen van dit probleem een landelijke aangelegenheid is.

Overigens worden motorvoertuigen ieder jaar schoner. Als dat in hetzelfde tempo door blijft gaan, zijn in de periode 2015–2020 veel knelpunten waarschijnlijk vanzelf opgelost. Het schoner maken van auto's lijkt dan ook de beste oplossing van het probleem. VROM is bezig om dit in EU-verband prominent onder de aandacht te krijgen en te houden.

Het Besluit luchtkwaliteit stelt dat concentraties luchtverontreinigende stoffen nergens de norm mogen overschrijden. De Raad van State stelt in uitspraken dat elke beslissing die leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit (waar dan ook) in strijd is met het Besluit luchtkwaliteit, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat in 2010 de normen wél worden gehaald. Dat betekent dat de aanleg of uitbreiding van snelwegen niet zonder meer mogelijk is. De verkeersdruk neemt daarbij immers alleen maar toe. Omdat bij drukke wegen nu vaak de normen al niet worden gehaald, is iedere verkeerstoename in strijd met het Besluit luchtkwaliteit. Maar ook nieuwbouw in de omgeving van zeer drukke wegen draagt bij aan het vergroten van de verkeersstroom op die weg, waardoor ook de bouw van stedelijke functies in strijd kan zijn met het Besluit.

Ook de aanleg van een parkeergarage kan in strijd zijn met het Besluit. Per saldo kan dankzij een parkeergarage de luchtkwaliteit in het gebied wel verbeteren, maar als op één plek (bijvoorbeeld de in- of uitgang) de luchtkwaliteit te slecht blijft, kan dat toch in strijd met het Besluit worden geacht. De 'saldobenadering' (lokale, kleine overschrijdingen accepteren omdat in een groter gebied de luchtkwaliteit sterk verbetert) is in de laatste uitspraken van Raad van State niet meer in beschouwing genomen.

Het ministerie VROM heeft 30 september 2004 zijn uitleg van het Besluit luchtkwaliteit in een brief nader toegelicht. Zo is, volgens VROM, bij herstructureringsgebieden vervangende nieuwbouw toegestaan, mits er maar in het overschrijdingsgebied flink minder woningen worden teruggebouwd en er niet dichter tegen de weg wordt gebouwd dan in de bestaande rooilijn. Met overschrijdingsgebied wordt het gebied bedoeld waar de normen worden overschreden als er geen bebouwing zou zijn.

Oud-West is geen herstructureringsgebied, bijna alle projecten die plaatsvinden in Oud-West zijn herstructureringsprojecten, waarbij sprake is van vervangende nieuwbouw. Het bestemmingsplan heeft hierbij een conserverend karakter. De woningen die worden teruggebouwd zijn groter, en in aantal lager. In Oud-West wordt de rooilijn bepaald door het gesloten bouwblok. Deze wordt er niet dichter tegen de weg aan gelegd. Het bestemmingsplan Oud-West voldoet aan de uitleg die VROM aan dit besluit geeft. Het bestemmingsplan Oud-West leidt niet tot een

verslechtering van de luchtkwaliteit en voldoet in deze zin dus aan het Besluit luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Inwoners van Oud-West hoeven ondanks de hoge mate van verstedelijking gelukkig niet ver te zoeken om natuur te beleven. Natuur is een belangrijke kwaliteit. Het vormt een belangrijk onderdeel van het palet van recreatieve mogelijkheden. Los van de betekenis van natuur voor recreatie en woonkwaliteit, heeft natuur ook haar eigen waarde. Dit geldt in het bijzonder voor soorten die op landelijke of provinciale schaal zeldzaam zijn. Deze soorten en hun leefgebieden zijn bij wet beschermd. De belangrijkste wetten op dit gebied zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en Faunawet.



In de Toestand van de natuur in Amsterdam³ is aan de hand van ecologische kwaliteitscriteria en indicatorsoorten een beeld van de actuele situatie van de natuur in en om Amsterdam uiteengezet. Hierbij zijn 2 gebieden in Oud-West onderzocht: het Leidse Bosje en het Vondelpark. Het laatste park maakt maar voor een miniem gedeelte deel uit van stadsdeel Oud-West. Het Vondelpark valt in Klasse 2 en het Leidse Bosje in Klasse 1. Op een schaal van 5 zijn dit de twee laagste klassen in de natuurwaardenkaart.

nr	Gebied	nat	vzb	esa	div	Klas
3	Vondelpark	1	4	2	2	2
403	Leidse Bosje	1	4	1	1	1

(nat. = natuurlijkheid; vzb. = vervangbaarheid;
esa. = bijdrage aan de ecologische
hoofdstructuur; div. = totaal aantal soorten)

Daarnaast is in de Toestand van de natuur in Amsterdam een inventarisatie gemaakt van de voorkomende flora en fauna in Amsterdam. In deze paragraaf worden de planten en dieren behandeld met betrekking op Oud-West.

Stadsdeel Oud-West is niet een stadsdeel met veel zoogdieren. In de vooroorlogse stad komen, naast soorten als huismuis en bruine rat, alleen enkele soorten

³ Toestand van de natuur 2002, Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam, feb. 2002

gebouwbewonende vleermuizen voor. Het groen is hier te klein, te geïsoleerd, en van een te lage habitatkwaliteit om niet-vliegende zoogdieren te herbergen.

De verdeling van de soortenrijkdom aan broedvogels laat hetzelfde beeld zien als bij de zoogdieren: een duidelijke afname van het aantal soorten van de stadsrand naar het binnenstedelijke groen. In het bijzonder ontbreken dieper in de stad, en dus ook in Oud-West, bodembroeders, soorten die grotere oppervlakken nodig hebben, habitatspecialisten, en verstoringsgevoelige soorten.

Amfibieën en reptielen komen voor in gebieden waar leef- en voortplantingswateren van een goede kwaliteit omgeven worden door geschikte foerageergebieden. De groene en bruine kikker, de kleine watersalamander en de gewone pad zijn daarin niet al te kieskeurig. Het zijn ook soorten waarmee ‘gesleept’ wordt. De kleine watersalamander weet zich in gesloten bouwblokken soms beter en in grotere aantallen te handhaven dan in het buitengebied vol predatoren. In hoofdlijnen zien we dat het aantal soorten van de binnenstad naar buiten toe toeneemt, maar de gradiënt is veel minder steil dan bij de zoogdieren en vogels. Behalve de rugstreeppad en de ringslang kunnen alle soorten nog in kleine snippers groen (zoals binnentuinen) voorkomen en worden, zoals gezegd, vaak uitgezet.

De dagvlinders die we in Oud-West vinden is alleen het vaste pakket van ‘kroeglopers’ als atalanta, dagpauwoog, kleine vos en verschillende soorten witjes. Omdat vlinders geen grote leefgebieden nodig hebben, kan een klein gebied met een gevarieerde begroeiing al een flink aantal soorten opleveren. Hetzelfde patroon treedt op als bij de andere soortengroepen, namelijk een afname van de soortenrijkdom van de stadsrand naar de binnenstad. De afname van de soortenrijkdom stadinwaarts is minder sterk dan bij zoogdieren en vogels. Veel soorten komen verder de stad in, doordat ze minder last hebben van verspreidingsbarrières en doordat oppervlakte-effecten een bescheiden rol spelen. Daarnaast kunnen vlinders door de wind over grote afstanden worden verspreid.

Libellen en waterjuffers zijn uitstekende vliegers en zijn niet gebonden aan grote oppervlakken. Het voorkomen van deze soorten zegt daarom vooral iets over de geschiktheid van een terrein als jachtgebied. Meestal worden libellen en juffers jagend waargenomen boven water en oevers.

De Rode lijst soorten bestaat er in 2 varianten: de landelijke Rode Lijst, d.w.z. op landelijke schaal zeldzaam of bedreigd zijn en de Amsterdamse Rode Lijst. De Amsterdamse Rode Lijst omvat die diersoorten, welke in en om Amsterdam schaars tot zeldzaam zijn. De lijst omvat tevens de landelijk zeldzame soorten waarvoor Amsterdam een bijzondere verantwoordelijkheid heeft. De meeste landelijke en Amsterdamse Rode Lijstsoorten zijn te vinden in de stadsrand en delen van het ommeland. Naar de binnenstad en dus ook in Oud-West toe neemt het aantal soorten sterk af

De hogere planten (in Amsterdam zijn dat zaadplanten en varens) zijn per kilometerhok geïnventariseerd door de stichting FLORON. Het aantal soorten per kilometerhok varieert sterk. In Oud-West worden per kilometerhok 100-150 soorten gevonden. Dit betreft vooral muurplanten en planten van steenachtige plaatsen. De botanische waarde van gebieden in en om de stad hangt niet in de laatste plaats af van de algemene milieukwaliteit van water, bodem en lucht. Binnen die beperking kan de soortenrijkdom van de plantenwereld worden versterkt door natuurvriendelijk beheer van kademuren, taluds en bermen, en bosplantsoen en natuurzones in parken.

3.7 Externe Veiligheid

In Oud-West bevinden zich in totaal 2 plaatsen waar vuurwerk mag worden opgeslagen en 2 plaatsen waar munitie mag worden opgeslagen. De vuurwerkopslagplaatsen betreffen zogenaamd klein of consumentenvuurwerk. Het gaat hier om de verkooppunten vuurwerk voor de jaarwisseling. De bedrijven gebruiken de opslagruimte dan ook voornamelijk rond deze periode. De munitieopslagplaatsen betreffen een schietvereniging en een politiebureau. De verkoop- c.q. opslagpunten worden door de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht gecontroleerd.

De Kostverlorenvaart en de direct aanliggende gebieden liggen binnen de risicozone van deze vaarweg. Er vindt over de Kostverlorenvaart feitelijk vrijwel geen transport plaats van gevaarlijke stoffen, zodat mag geconcludeerd dat er voor het plan geen beperkingen gelden vanwege het plaatsgebonden- of groepsrisico.

Het stadsdeel heeft geen andere inrichtingen die een extra gevaar opleveren voor de omgeving, zoals bijvoorbeeld LPG-stations. Ook lopen er door het stadsdeel geen andere gevaarlijke stoffenroutes.

3.8 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat de ruimtelijke maatregelen op rijksniveau in verband met de luchthaven Schiphol en normen en regels voor het vliegverkeer van en naar Schiphol. Samen vormen zij een uitwerking van hoofdstuk 8 van de wet luchtvaart.

Het LIB is in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijkertijd met de ingebruikname van de vijfde baan op Schiphol, de zogenaamde Polderbaan.

In het Luchthavenindelingbesluit zijn het luchthavengebied en een beperkingengebied vastgesteld. Voor het beperkingengebied bevat het besluit regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bestemming en het gebruik van de grond, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven.

De regels van het LIB treden in de plaats van het beleid zoals dat is neergelegd in de PKB Schiphol en omgeving, de aanwijzing van de minister VROM en het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart (BGGL).

T.a.v. de beperkingen van het ruimtegebruik bestaan vijf regimes:

1. Geluids- en veiligheidssloopzones (binnen Amsterdam niet van toepassing);
2. Veiligheidscontour plaatsgebonden risico 10^{-6} (binnen Amsterdam ook niet van toepassing);
3. Beperkingen geluid- en veiligheid (voorheen vrijwaringszone): stadsdelen Geuzenveld, Westpoort, Zuideramstel, Osdorp;
4. Zone waar hoogtebeperkingen gelden (alle stadsdelen behalve Bos & Lommer);
5. Beperkingen t.a.v. vogelaantrekkende bestemmingen.

Voor het plangebied zijn van toepassing punt 4 en punt 5.

Zones waar hoogtebeperkingen gelden

In zones met hoogtebeperkingen mogen geen objecten worden geplaatst of opgericht die hoger zijn dan de maximale waarden die in de verschillende deelgebieden van kracht zijn. Er zijn verschillende soorten hoogtevlakken waar gebouwen niet doorheen mogen steken. De maximale hoogte die op een plek is toegestaan is gerelateerd aan routes en vliegprocedures. In het verlengde van aan- en uitvliegroutes gelden de laagste bouwhoogtes. Deze kunnen dus ook binnen een stadsdeel nogal verschillen.

De meest omvangrijke beperking geldt voor een groot deel van Amsterdam. Het noordoostelijk deel van het plangebied valt hier ook binnen. Dit betreft het vlak waar gebouwd mag worden tot maximaal 150 m¹.

Strengere beperkingen gelden er voor twee zones die van zuidwest naar noordoost over het plangebied lopen. Het betreffen bouwhoogtebeperkingen in een hellend vlak oplopend van:

1. maximaal 110 m¹ naar maximaal 150 m¹,
2. maximaal 60 m¹ naar maximaal 80 m¹..

De eerste zone is grofweg gelegen over het westelijk en centrale deel van het plangebied. De tweede zone is grofweg gelegen over het zuiden en zuidoostelijk deel van Oud-West (vrijwel gehele Overtoom, de strook langs het Vondelpark, WG-terrein, Helmersbuurt)

Zowel op de huidige situatie als op de bouwmogelijkheden die worden vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan zijn de genoemde maxima niet van invloed. Hoogtes van 60 m¹ of meer komen niet voor en worden in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Gebieden waar beperkingen gelden t.a.v. vogelaantrekkende bestemmingen

Binnen deze zones is grondgebruik of een bestemming binnen de volgende categorieën niet toegestaan, tenzij dit grondgebruik of de bestemming rechtmatig was op de datum van de inwerkingtreding LIB:

- Industrie in de voedingssector met extramurale opslag of overslag,
- viskwekerijen met extramurale bassins,
- opslag of verwerking van afvalstoffen met extramurale opslag of verwerking,
- natuurreservaten of vogelreservaten,
- moerasgebieden en oppervlaktewateren groter dan 3 ha.

Slechts een zeer klein deel van het plangebied valt binnen deze zone. Dit betreft het uiterste zuidwesten nabij de Zocherstraat. Zowel hier, als in de rest van het plangebied, komen op het ogenblik geen vogelaantrekkende bestemmingen voor. De vestiging van dergelijke bedrijven (milieucategorie III) wordt in het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

DEEL 2 – PLANBESCHRIJVING

4. Visie

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste elementen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan gaat uit van het behoud van de bestaande structuur en bebouwing. Binnen dit kader zijn echter ontwikkelingen mogelijk om bepaalde doelstellingen te bereiken. Aan de hand van een beschrijving van de visie op de ruimtelijke en economische structuur van stadsdeel Oud-West wordt duidelijk welke mogelijkheden voor ontwikkelingen het bestemmingsplan biedt en welke doelstellingen worden nagestreefd.

Aan de basis van dit hoofdstuk staat de Nota van Uitgangspunten⁴ die voorafgaand aan dit bestemmingsplan is geschreven. In deze nota is, aan de hand van beleidsstukken van het stadsdeel Oud-West, de gewenste ruimtelijke- en functionele ontwikkeling van Oud-West beschreven. Het combineren van doelstellingen en beleid gebeurt in dit hoofdstuk opnieuw. Verschillende ruimtelijke als functionele aspecten worden per paragraaf behandeld en geven een beeld van de doelstellingen, visie en bijbehorend relevant beleid.

Kaderstellend is daarnaast de visie zoals neergelegd in het Structuurplan Amsterdam “Kiezen voor stedelijkheid” (april 2003). De algemene opgave die daarin is neergelegd luidt: “Voor de komende jaren is het van belang om te zoeken naar de 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.”

De Nota van Uitgangspunten heeft op een aantal aspecten een nadere uitwerking gekregen in de vorm van de volgende rapporten: ‘Locatiebeleid hotels’, en ‘Omzettingcriteria’. Daarnaast is er een discussie gevoerd ten aanzien van de binnenterreinen. Tevens is na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten de ‘Parkeernota’ verschenen. Deze rapporten en nota's hebben eveneens een vertaling gekregen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

Bij toetsing van bouwaanvragen zijn voor de welstandsaspecten is de Welstandnota “Oud-West gewaardeerd” van belang. Deze is onder andere gebaseerd op:

- het Stadsbeeldplan Vondelparkstrook-Overtoom,
- het Beeldkwaliteitsplan winkelstraten Oud-West
- de Cultuurhistorische verkenning Bellamybuurt en de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat.

4.2 Typering deelgebieden

Binnen stadsdeel Oud-West is een onderscheid te maken tussen de woongebieden en economisch assen. In woongebieden ligt de nadruk op het wonen. Het aantal panden met niet-woonfuncties is hier in verhouding tot het aantal woonfuncties gering. De economische assen zijn de wegen waarlangs veel economische functies zijn gelegen.

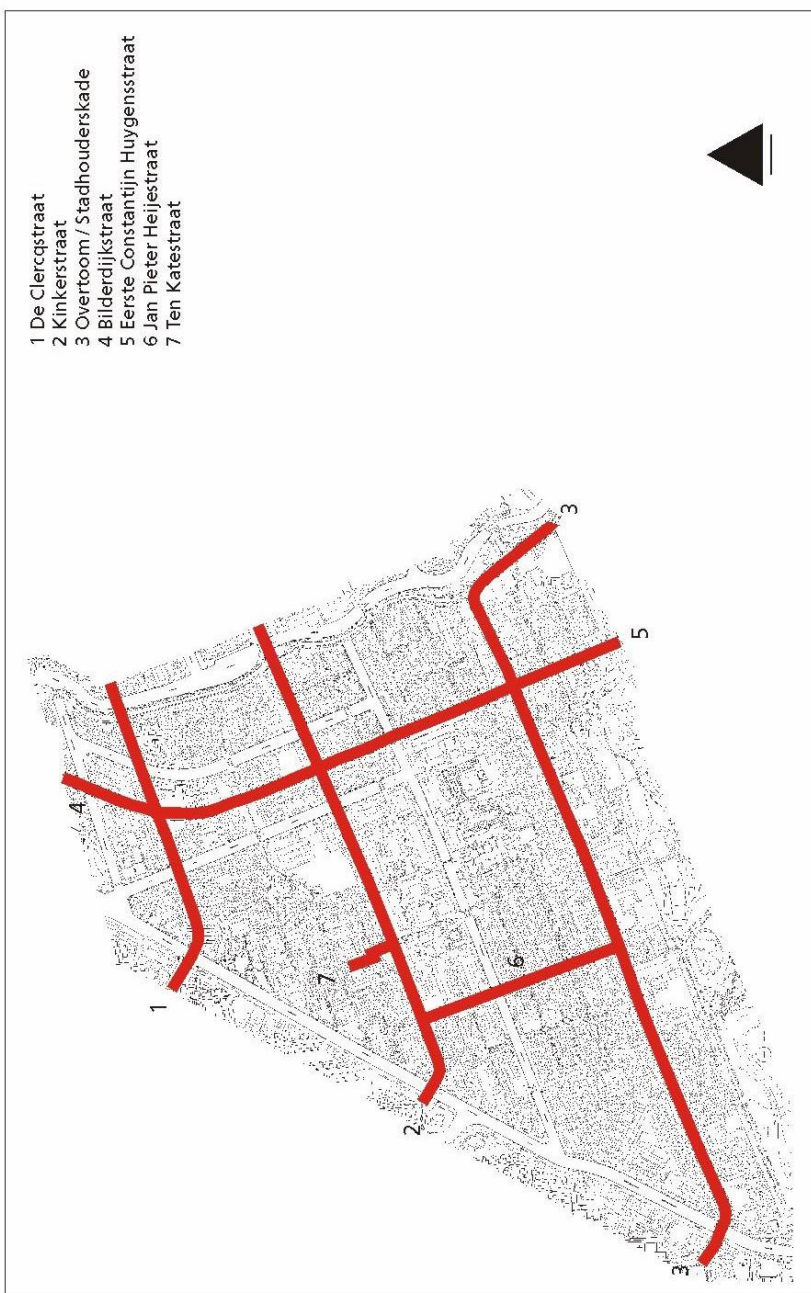
In Oud-West worden 7 economische assen onderscheiden: de Overtoom/Stadhouderskade, de Kinkerstraat, de Bilderdijkstraat, de Jan Pieter Heijestraat (tussen de Kinkerstraat en de Overtoom), De Clercqstraat, de Ten Katestraat (deel ten noorden van de Kinkerstraat) en de Eerste Constantijn Huygensstraat.

⁴ Nota van Uitgangspunten, Bestemmingsplan stadsdeel Oud-West; BRO adviseurs, SDR 27 maart 2001

Deze assen zijn in functionele zin als op zichzelf staande gebieden te beschouwen. Het grootste deel van de niet-woonfuncties vindt met name op de begane grondverdieping plaats en in een enkel geval in het souterrain. Sporadisch worden hele panden voor niet-woonfuncties gebruikt (Stadhouderskade). De hogere verdieping zijn voor het overgrote deel in gebruik voor het wonen. Met uitzondering van de economische assen vindt het wonen in de diverse deelgebieden ook veelvuldig op de begane grondverdieping plaats.

Het onderscheid tussen woongebieden en economische assen is in de ruimtelijke visie doorvertaald in de mogelijkheden voor het bebouwen van de binnenterreinen. In de functionele visie is dit onderscheid bepalend voor de mogelijkheden van functieomzetting. In de woonbuurten is de omzetting van woonfuncties naar niet-woonfuncties maar beperkt mogelijk, omdat hier de woonfunctie voorop staat. Het uitgangspunt is om de economische functies (m.n. de detailhandelsfuncties) zoveel mogelijk aan de economische assen te concentreren. Aan de economische assen is een uitwisseling tussen de diverse functies dan ook bijna onbeperkt mogelijk. Beperkingen die opgelegd worden hangen samen met bepaalde voorwaarden voor bijvoorbeeld horeca, bepaalde vormen van dienstverlening of op bepaalde delen van de economische assen. In de voorschriften zijn de omzettingmogelijkheden nader uitgewerkt.

Economische assen



4.3 Ruimtelijke Visie

4.3.1 Inleiding

Het stadsdeel Oud-West bestaat grotendeels uit 19^e eeuwse bebouwing (onderdeel van de 19^e eeuwse ring). Het gebied ten zuiden van de Kinkerstraat (stadsvernieuwing uit de jaren '70-'80) en de oost- en westkant van het WG-terrein vormen hierop een uitzondering.

Oud-West is hoofdzakelijk oostwest verkaveld, m.u.v. het WG-terrein en de noordoosthoek, ten oosten van de Bilderdijkgracht. Dit is een belangrijk kenmerk van de morfologische structuur van Oud-West, waarin de ontstaansgeschiedenis van het stadsdeel nog te herkennen is.

Het streven is gericht op het zoveel mogelijk behouden van de oorspronkelijke 19^e eeuwse bebouwing. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich binnen de bestaande bebouwingsstructuur voegen. Dit betekent dat nieuwbouw in hoogte en breedte moet aansluiten bij de afmetingen van de bestaande omringende bebouwing.

4.3.2 Bebouwing

Beeldkwaliteit en beschermd stadsgezicht

Voor stadsdeel Oud-West is een welstandsnota opgesteld. In dit kader is het de bedoeling om mogelijk delen van Oud-West (Overtoom, Vondelparkstrook) aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. In de Welstandsnota is voor heel Oud-West een waarderingskaart gemaakt. De Welstandsnota en daaraan gekoppelde richtlijnen dienen als aanvulling op het bestemmingsplan en het behoud van belangrijke stedenbouwkundige karakteristieken. Bij actualisering van vigerende plannen wordt deze koppeling aanbevolen. In geval nieuwe ontwikkelingen gelden daarnaast de toetsingscriteria uit 'Welstandbeleid negentiende-eeuse Ring'. De ordes dienen aantasting of sloop te voorkomen.

- Orde 1: Dit zijn de rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.
- Orde 2: Dit zijn bouwwerken van voor 1940 die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Uitgangspunt is behoud. Ter bescherming van dergelijke bouwwerken is een aanlegvergunning opgenomen.
- Orde 3: Dit zijn karakteristieke bouwwerken van voor 1940 met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Uitgangspunt is het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Veranderingen hierin zijn in geringe mate denkbaar als deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek. Ter bescherming van dergelijke karakteristieken is een aanlegvergunning opgenomen.
- Basisorde: Dit zijn bouwwerken met basiskwaliteit of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren. De oorspronkelijke architectonische karakteristiek vormt het uitgangspunt. Afwijking van de oorspronkelijke gevelementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur zijn denkbaar, als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en van het straat-/gevelbeeld. Vervanging is in beginsel mogelijk.

Hoogte

De gemiddelde hoogte van de 19^e eeuwse bebouwing bedraagt 4 bouwlagen met kap. Dit aantal bouwlagen is ook voor nieuwbouw het uitgangspunt. Dat betekent dat bebouwing die nu lager is bij herbouw mag worden opgetrokken tot de aangegeven hoogte. Voor bebouwing die nu echter hoger is dan 4 bouwlagen met kap is de bestaande hoogte vastgelegd. Een uitzondering op deze regel vormt de

Overtoom, het oostelijk deel van de Vondelparkbuurt (Stadsbeeldplan Vondelparkstrook-Overtoom) en een deel van de Bellamybuurt. Hier is van alle panden de bestaande hoogte als maximale bouwhoogte vastgelegd.

De Overtoom heeft een evenwichtige noordwand en een gedifferentieerde zuidwand, zoals is beschreven in het Stadsdeelplan Overtoomstrook. Uitgangspunt is het beschermen van de bestaande structuur van lintbebouwing en de dwarsstraten, de kleinschaligheid van de bouwwerken; behoud van de kenmerkende niet bebouwde ruimten, de zichtassen en de verschillende hoekoplossingen.

In een deel van de Bellamybuurt bestaat de mogelijkheid om hoger te bouwen dan de bestaande situatie. De Cultuurhistorische Verkenning van de Bellamybuurt is het beleid waarop dit gebaseerd is. Voor een deel van de Wenslauerstraat is dit uitgewerkt in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat. In deze nota's is een kader geschetst waarbinnen toekomstige ruimtelijke ingrepen zich kunnen ontwikkelen. De rode draad en tegelijkertijd het belangrijkste gegeven van deze verkenning is de specifieke buurtgeschiedenis die geleid heeft tot het huidige aanzien van de wijk. Handhaving en herstel op basis van stedenbouwkundige zonering, en architectonische ordening is hierbij het uitgangspunt.

De hoogtes zoals aangegeven in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat zijn opgenomen in dit bestemmingsplan door middel van een vrijstellingsbevoegdheid. Hierdoor is het volume begrenst en kan binnen dit volume de plannen verder worden uitgewerkt.

Uitgangspunt ten aanzien van hoogteaccenten is dat deze alleen kunnen worden gerealiseerd indien de hoogteaccenten een pand op een hoek betreft of op een zichtas ligt, het een uitbreiding betreft van ten hoogste 1 bouwlaag en met maximaal 1 hoogteaccent per 50 m¹ straatwand.

De kleinschalige bebouwing aan de Nassaukade ten zuiden van de Kinkerstraat mag transformeren naar grootschaliger bebouwing. Hiermee wordt beter aangesloten bij de maat en schaal van de bebouwing aan de centrumzijde van de Singelgracht en bij de bebouwing aan de Stadhouderskade.

Behalve de genoemde mogelijkheden om hoger te bouwen zal binnen het stadsdeel niet verder worden verdicht.

Breedte

Bebouwing over meerdere kavels is alleen mogelijk indien in de geleding van de gevel de oorspronkelijke verkaveling zichtbaar is. Hetzelfde geldt bij vervanging van bestaande bebouwing die zich in afmeting niet naar de omgeving voegt. Bij herbouw vormt de oorspronkelijke (19^e eeuwse) verkaveling het uitgangspunt.

Diepte

Het toestaan van bouwmogelijkheden in de diepte betekent, met de stedenbouwkundige structuur van het gesloten bouwblok, het verkleinen van de binnenterreinen (zie ook paragraaf 4.3.5 Binnenterreinen). Voor de binnenterreinen in de woongebieden geldt dat geen bebouwing wordt toegestaan. Behalve als dit wordt gecompenseerd door het afbreken van bebouwing op het binnenterrein. Per saldo mag de bebouwing (voetprint, volume en aantal) van de binnenterreinen in de woonbuurten dus niet toenemen. Uitgangspunt is hier behoud of verbetering van de kwaliteit van de binnenterreinen.

Om niet alle ruimtelijke mogelijkheden aan het ondernemerschap in te binden wordt deze regeling aan de economische assen iets verruimd. Niet-woonfuncties mogen uitbreiden met maximaal 20% van de begane grondfunctie. Dit is mogelijk tot een maximum van 50% bebouwing van het binnenterrein, gerekend per bouwperceel. Wanneer dit percentage bereikt wordt, is er een uitwijkmogelijkheid naar de achterzijde van de verdieping.

De enige uitzondering voor uitbreiding van woningen in de diepte betreft de Bellamybuurt. Hier heeft een aantal panden een zeer geringe diepte. Deze diepte sluit niet aan bij de overige bebouwing. De Cultuurhistorische Verkenning van de Bellamybuurt is het beleid waarop dit gebaseerd is. Voor een deel van de Wenslauerstraat is dit reeds uitgewerkt in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat en opgenomen in dit bestemmingsplan. In deze nota's is een kader geschetst waarbinnen toekomstige ruimtelijke ingrepen zich kunnen ontwikkelen. De diepte van de panden in deze buurt kan wijzigen indien stedenbouwkundige richtlijnen of ruimtelijke planvorming wordt vastgesteld, om zo de typische verspringende rooilijnen ook aan de achterkant mogelijk te maken.

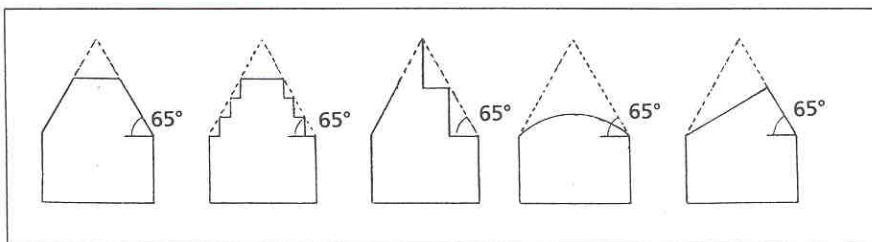
De dieptes zoals aangegeven in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat zijn opgenomen in dit bestemmingsplan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het volume begrenst en kan binnen dit volume de plannen verder worden uitgewerkt.

Kap

Door middel van de aanduiding 'kap' op de kaart is aangegeven waar een hellend dakvlak is toegestaan. Hierbij geldt het zogenaamde enveloppe-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren.

Het enveloppe-principe houdt in dat binnen de denkbeeldige lijn van de maximaal toegestane dakhelling en de maximale bouwhoogte (in aantal bouwlagen) ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan de maximaal toegestane dakhelling en zelfs rechtopgaande gevelconstructies mogelijk zijn, mits men binnen de contouren van de enveloppe blijft. Binnen deze marges bestaan daardoor allerlei creatieve bouw mogelijkheden.

Overschrijding van de denkbeeldige lijn van de enveloppe is mogelijk voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitsteken de delen van ondergeschikte betekenis.



Het enveloppe-principe in beeld gebracht

Kelders en souterrains

Wat de gebruiksmogelijkheden voor souterrains betreft dienen deze gezien de geringe ruimte in Oud-West optimaal te worden benut, door naast opslag ook andere functies toe te staan. Hierbij is extra aandacht nodig voor de milieubelasting omdat veel van de kelders verbonden zijn met de daarboven gelegen functie/woning.

Ondergeschikte bebouwingselementen

Nieuwe bijgebouwen worden niet toegestaan. De functie van de tuin wordt in een dichtbebouwd stadsdeel van groter belang gevonden dan het bebouwen van dit terrein. Uitzondering hierop zijn de economische assen, waar niet-woningfuncties voor een deel kunnen uitbreiden en de vergunningsvrije mogelijkheden die de woningwet biedt aan bouw mogelijkheden.

De aanleg van dakterrassen wordt toegestaan, mits aan welstandseisen wordt voldaan en het geen inbreuk maakt op de privacy van omwonenden.

Voor de bouw van GSM-masten zullen alleen vergunningvrije masten mogelijk worden gemaakt.

4.3.3 Openbare ruimte

Straten

Openbare ruimte is schaars in Oud-West en bovendien wordt deze ruimte gedomineerd door rijdende of geparkeerde auto's (zie ook 4.3.4 Verkeer en Parkeren). Het aantal op straat geparkeerde auto's kan afnemen door het realiseren van parkeergarages op strategische plekken en inpandig parkeren. Het weren van autoverkeer, inrichten van speelstraten/-pleinen of 30 km-zones zijn opties om de overlast van rijdend verkeer te verminderen.

Ook met voetgangers wordt in het beleid nadrukkelijk rekening gehouden. Voor het waarborgen van een goede doorgang op het voetpad is het begrip "nuttige doorloopruimte" geïntroduceerd. Dit is een obstakelvrije zone op het trottoir van minimaal 1.80 m¹ breed. Bomen en straatmeubilair staan aan de straatkant van het trottoir. Indien de breedte van het voetpad dit toelaat, kunnen in de strook direct aansluitend tegen de gevel, door ondernemers of bewoners objecten worden geplaatst. De breedte van deze strook is maximaal 25% van het voetpad of 1.80 m¹. Losse reclameborden mogen alleen tegen de gevel aan worden geplaatst.

Om een rustiger straatbeeld te krijgen, wordt gestreefd naar beperking van het aantal en soorten reclameobjecten. Bestaande vergunningen en/of ontheffingen worden niet verlengd. Daarnaast worden criteria gesteld ten aanzien van (verkeers)veiligheid, de kwaliteit van de openbare ruimte en het uiterlijk van de objecten.

Om ruimte te bieden voor reclame voor de culturele sector (deze dient goedkoop te zijn) zijn vergunningen en/of ontheffingen afgesloten voor culturele affichage op glas-, papier- en afvalbakken. Als tegenprestatie is de vergunninghouder verplicht om de bakken graffiti- en wildplakvrij te houden. Bovendien is een aantal wildplakzuilen geplaatst, bedoeld voor vrije meningsuiting (geen reclamadoeleinden).

Economische assen

De kwaliteit van de openbare ruimte van de economische assen is vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Winkelstraten Oud-West vastgesteld. Aandacht voor de openbare ruimte en de ruimtelijke beleving van de straten staat voor een belangrijk deel centraal. Er gelden vijf uitgangspunten:

1. Gevels en straten zijn één geheel: herinrichting van de straten sluit aan bij de 19^e eeuwse gevels. Dit geldt tevens voor nieuwbouwplannen, vooral voor de schaal en maatvoering.
2. Ruim baan voor openbaar vervoer, veiligheid fietser en voetganger. Vrijliggende fietspaden hebben hoge prioriteit. Of zij overal gerealiseerd kunnen worden, hangt af van de beschikbare ruimte. Stoepen worden hierdoor smaller waardoor uitstallingen op stoepen straks niet meer overal mogelijk zijn. Reclame uitstallingen zijn vanwege de markt niet toegestaan in de Ten Katestraat. In de Kinkerstraat midden mag de uitstalling aan weerszijde van de entree 50 cm¹ bij 50 cm¹ bedragen. Voor overige winkelstraten geldt een maximum van 0,75 m¹ vanuit de gevel, mits 1,80 m¹ aan ruimte op het trottoir overblijft.
3. Oud-West: veelzijdige, 19^e eeuwse wijk: Oud-West is een 19e-eeuwse wijk die nog vrijwel geheel oorspronkelijk is. De winkelstraten zijn gezichtsbepalend voor de wijk. Het karakter van Oud-West wordt gezien als cultureel erfgoed. De kracht van de winkelstraten is de kleinschaligheid, de rijke menging van functies (winkels, wonen, werken, verkeer), de veelzijdigheid in de samenstelling van de bevolking en de grote dynamiek. Deze kenmerken wil het stadsdeel behouden.
4. Ruimte voor bomen: de bomen in Oud-West zijn sfeerbepalend voor de winkelstraten en krijgen de ruimte in de plannen. De continuïteit van de bomenrij over de volle lengte van de verschillende straten is hierbij aandachtspunt. Bomen worden – indien mogelijk – tot aan de kruisingen doorgezet. Juist dit laatste aspect is essentieel, omdat dit het typische karakter van de 19^e eeuwse wijk typeert.
5. De winkelstraten in Oud-West worden opgevat als typische stadsstraten, er wordt intensief geleefd. Er wonen, werken en verblijven mensen in de straten. Dat is een belangrijk verschil met het

centrum van Amsterdam, dat eenzijdig is met vooral winkelfuncties. Er is veel dynamiek door de grote verscheidenheid in verkeersbewegingen op straat in combinatie met de verschillende functies aan de straat. Deze dynamiek dient te worden onderstreept met de inrichting van de openbare ruimte.

Nutsvoorzieningen

De openbare ruimten zijn een kwaliteit in het dichtbebouwde stadsdeel. Slechts bij hoge uitzondering mag gebouwd worden in de openbare ruimte. Uitbreiding van afvalbakken en ander nutsvoorzieningen bovengronds zijn niet meer toegestaan omdat deze voorzieningen zo veel mogelijk ondergronds zullen worden gebracht (ondergronds of half verdiept). Bovengrond mogen allen voorzieningen worden aangebracht die in dienst staan van de functie van de openbare ruimte, zoals fontein, speelrekken, fietsrekken of bankjes.

Groen en recreatieve (speel)voorzieningen

In eerste instantie staat behoud van het bestaande groen voorop. Er zijn echter weinig groenvoorzieningen aanwezig in Oud-West. Dit wordt als een gemis ervaren. Het beleid richt zich daarom op het bevorderen van meer groen in de wijk door de volgende maatregelen:

- Aanplant van bomen in alle straten waar dat technisch mogelijk is. Voor de openbare ruimten die niet een overheersend groene inrichting hebben, is het streven om meer groen aan te planten. Locaties waar dit mogelijk is zijn het Ten Kateplein, dat momenteel grotendeels is verhard, en het zuidelijke deel van het Kwakersplein. Hier is nog ruimte voor extra groen. Bovendien kan de hoeveelheid groen op het Bellamyplein evenals op/rond het Staringplein uitgebreid kunnen worden.
- Herplantplicht bij het rooien van bomen, ook in privé-tuinen (als de beschikbare ruimte dat toelaat).
- Daar waar mogelijk aanleggen van verblijfsruimten met een overwegend groen karakter. Dit dient per locatie bekeken te worden. Gezien de beperkte ruimte moet het gaan om kleinschalige voorzieningen. Als voorbeeld kan de inrichting van het Kwakersplein dienen. In de huidige situatie staat hier een speeltoestel, maar waar mogelijk is tevens (beperkte) ruimte voor verdere verdichting met groen.
- Aanleg van floatlands stimuleren waar dat mogelijk is, met name op plaatsen waar geen boten mogen liggen.
- Stimuleren van aanleg en onderhoud van geveltuinen bij particuliere woningen en zelf ontwikkelen bij openbare gebouwen. Bij de aanleg van geveltuinen en het plaatsen van bloem-/plantenbakken worden eisen gesteld aan onder meer de afmeting (max. 0,45 m¹ breed), plantensoorten en onderhoud.

Hoewel het stadsdeel direct aan het Vondelpark grenst, is de ruimtelijke relatie ermee maar matig. Een betere aansluiting op het Vondelpark is gewenst. Voorts moet worden voorkomen dat groen van binnenterreinen verdwijnt door nieuwbouw of illegaal parkeren.

Water

De Bilderdijkgracht, Hugo de Grootgracht, Da Costagracht, Jacob van Lennepkanaal en de Kostverlorenvaart zijn van groot historisch, ecologisch en ruimtelijk belang. Daarbij geldt de Kostverlorenvaart als een drukke en belangrijke vaarroute richting het IJ en de haven. De omvang en kwaliteit van de openbare ruimte langs deze waterverbindingen is beeldbepalend. Behoud van deze ruimten en behoud van het water en de verbindingen staan daarom voorop. In combinatie met het beleid ten aanzien van bijvoorbeeld woonboten (en te hoge dichtheden) kan op een aantal plaatsen een verdere verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd. Naast woonboten wordt de kwaliteit van het water beïnvloed door parkeermogelijkheden op de kades.

Water is een belangrijke aanvulling op het groen. Het water en de kades in het plangebied worden in een aantal gevallen gebruikt door woonboten en voor parkeren. Het contact met het water en de ruimtelijke kwaliteit worden hierdoor negatief beïnvloed.

Het contact met het water kan verbeterd worden door het parkeren op de kades terug te dringen, maar ook door gericht beleid ten aanzien van woonboten (zie woonbotenbeleid). Groene wandelpromenades langs het water, vissstekken, het zitten en recreëren aan het water zijn ideeën die nader uitgewerkt zouden moeten worden.

De basis van de bovenstaande visie is onder andere neergelegd in het Waterplan Amsterdam (Water - het Blauwe Goud van Amsterdam, Visie en Strategie, *juni 2001*)

Om de stedenbouwkundige kwaliteit van water in de toekomst te beschermen zijn inrichtingsprincipes nodig, die als uitgangspunt dienen voor het opstellen van ontwerpen en inrichtingsplannen. De hieronder genoemde principes hebben zowel betrekking op regionale en grootstedelijke wateren als op wateren die vooral op stadsdeelniveau van belang zijn.

- Gevarieerde wateren en oevers: behoud diversiteit en versterking ruimtelijke kenmerken watertypes.
- Een prominente plek voor water: versterking van de plaats van water in het publieke domein.
- Meer oog voor water: verhoging van de belevingswaarde van water.
- Een eenheid van water en groen: uitbreiding ecologisch netwerk en natuurvriendelijke oevers.

Waterkering

De waterkeringen beschermen de lager gelegen gebieden, veelal polders, tegen inundatie (onder water lopen) vanuit hoger gelegen gebieden, veelal (boezem)water. In het bestemmingsplan gebied is een categorie waterkering aanwezig nl. een compartimentering boezemwater. Deze kering loopt onder de brug van het Leidseplein, alwaar ook een keersluis aanwezig is, over de Stadhouders kade naar het zuiden. Het beheer van deze waterkeringen wordt uitgevoerd conform de keur van AGV (20 december 2001).

Bovengenoemd deel van de Stadhouderskade is een directe boezemwaterkering. Het boezemwaterpeil van de singelgracht (Amstellandse boezem) is NAP. -0.40 m, de maximaal te keren waterhoogte (maatgevend boezem peil) is NAP. 0.00 m. De minimaal benodigde (theoretische) kruinhoogte van deze boezemwaterkering is vastgesteld op NAP. +0.10 m, de aanliggende taluds dienen minimaal een helling van 1:3 (kleidijk) te hebben. Bij zand geldt 1:4,5 en bij veen 1:6.

De breedte van de boezemwaterkering is niet op iedere locatie nader gedefinieerd en daarom dient in eerste instantie de volledige breedte van het huidige aanwezige profiel als kruin van de waterkering beschouwd te worden. Een eventueel aanwezige grondtalud (tot aan de waterlijn van de boezem) is daarbij onderdeel van deze waterkering. Dat geldt ook voor het binnentalud, indien aanwezig.

De maximale breedte van de binnen- en buitenveiligheidszone is 8x de kerende hoogte (hier niet maatgevend) met een minimum van 10 m. De totaalbreedte van de waterkering waar de nota keurontheffing waterkeringen van toepassing is komt daarmee op de volledige breedte van de weg met aan weerszijden een strook van 10 m breedte.

Woonboten

Het beleid voor woonboten is vastgelegd in het Woonbotenbeleid voor Oud-West (2003). Voor woonboten geldt een restrictief beleid: maximaal het huidige aantal blijft gehandhaafd. Mocht in een voorkomend geval een woonbootbewoner met zijn/haar schip verhuizen buiten het stadsdeel dan zal de vrijkomende plaats slechts worden opgevuld in het kader van de herschikking van het huidige woonbotenbestand. Op een aantal plaatsen is een herverdeling wenselijk; met name de Da Costagracht is de dichtheid aan boten te hoog. Het contact met het water is hier vrijwel verdwenen. Bij herverdeling wordt uitgegaan van 25 m¹ per ligplaats met een onderlinge afstand van 5 m¹. Het uitgangspunt is echter wel terughoudendheid in het beschikbaar stellen van extra kades.

Het is van belang dat er balans komt tussen wonen en contact met het water. Een aantal stukken kade wordt geschikt gemaakt voor het afmeren van woonboten in het kader van de herschikking: Bilderdijkgracht (tussen Kinkerstraat en Jacob van Lennepstraat aan de even zijde) en het Jacob van Lennepkanaal (tussen de Nicolaas Beetsstraat en Jan Pieter Heijestraat aan de oneven zijde). Vanwege de ruimte en het zicht op het water wordt bij nieuwe locaties slechts één zijde van de gracht voor woonboten beschikbaar gesteld.

Er wordt opgetreden tegen de aanwezigheid van wrakken, met inachtneming van de procedure omschreven in de Wrakkenwet.

4.3.4 Verkeer en parkeren

Gewenste verkeersstructuur

In het Verkeersplan Stadsdeel Oud-West wordt een duurzaam veilige inrichting van het wegennet voorgesteld. Dat betekent dat het wegennet zodanig ingericht is dat de vormgeving, de functie en het gebruik zo goed mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Het stadsdeel geeft in haar beleid de ruimtelijke prioriteit bij de minst belastende transportmiddelen: langzaam verkeer en openbaar vervoer.

De hoofdwegstructuur voor het gemotoriseerd verkeer is op gemeentelijk niveau bepaald. De Nassaukade/Stadhouderskade en de Overtoom maken deel uit van het stedelijke hoofdnet voor de auto. De Bilderdijkstraat/Eerste Constantijn Huygensstraat, de Kinkerstraat en de Jan Pieter Heijestraat zijn daarnaast nog belangrijke ontsluitingsroutes voor het stadsdeel.

De openbaar vervoerroutes (tram, bus) worden bepaald door de hoofdwegstructuur en liggen ook op gemeentelijk niveau vast. De ontsluiting met het openbaar vervoer is goed, de afstand tot de haltes bedraagt vrijwel overal minder dan 250 meter.

De gewenste fietsstructuur heeft een fijnmaziger karakter. In het Verkeersplan worden twee nieuwe bruggen voorgesteld over het Jacob van Lennepkanaal en een extra fietsverbinding met de oost-west fietsroute door het Vondelpark. Volgens het duurzaam veilig principe moeten op de primaire verkeersaders (gebiedsontsluitingswegen) vrijliggende fietspaden aanwezig zijn. Het streven is dan ook deze te voorzien van vrijliggende fietspaden. Wegen waar dit nu nog ontbreekt zijn een deel van de Kinkerstraat (tussen de Bilderdijkstraat en de Nassaukade), de De Clercqstraat en de Bilderdijkstraat en Eerste Constantijn Huygensstraat. Daarnaast is het streven dat er specifieke langzaamverkeersroutes worden aangegeven, waar het autoverkeer beperkt of niet toegelaten wordt. Vervolgens is het mogelijk om hier specifieke fiets-/voetpaden met elkaar te verbinden.

De secundaire verkeersaders bezitten zowel een sterke verkeers- als verblijfsfunctie. Er is hier sprake van een zwaar conflict tussen ‘verkeren’ en ‘verblijven’, dat niet zomaar opgelost kan worden door een aangepaste inrichting. Zij worden ‘gedoogde verkeersaders’ genoemd. Belangrijk zijn ook hier de fietsvoorzieningen en voldoende en veilige oversteekplaatsen voor het langzaam verkeer. Voorts wordt in het gehele stadsdeel een betere afstelling van verkeerslichten voor het langzaam verkeer voorgestaan.

Bereikbaarheid en parkeren

Als algemeen uitgangspunt voor bereikbaarheid en parkeren geldt een afgewogen visie. Het doel van het gemeentelijk parkeerbeleid is een bijdrage leveren aan de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het programma-akkoord (2002-2006) van het stadsdeel bevat volgende hoofdpunten:

- “geen autootje pesten”,
- Geen vermindering van het aantal parkeerplaatsen.
- Als er parkeerplaatsen gereserveerd worden voor een bepaalde doelgroep (invaliden, autodelen) worden er evenveel reguliere parkeerplaatsen toegevoegd.

- Bekijken of beperkt toegankelijke plaatsen (laad- en losplekken) meer voor parkeren gebruikt kunnen worden.
- Terugdringen van het aantal geparkeerde auto's op het maaiveld is een belangrijk uitgangspunt binnen het stadsdeel. De laatste jaren wordt bij vrijwel ieder nieuwbouwproject gekeken naar de parkeerbehoefte en onderzocht of het mogelijk is om in pandig of ondergronds te parkeren en op deze wijze inventiever om te gaan met de (openbare) ruimte. Dit gebeurt bij nieuwbouw, zoals aan de Ter Haarstraat, maar er lopen tevens onderzoeken naar de bouw van nieuwe ondergrondse garages aan de Bilderdijkgracht en het Staringplein. Ondergronds parkeren mag niet leiden tot (meer) wateroverlast.
- Bij nieuwe woningen komen voortaan, per vier woningen, drie in plaats van twee parkeerplaatsen (0,75 parkeerplaats per woning).
- De parkeergelegenheid op maaiveld voor bezoekers in de economische assen blijft gelijk, evenals de bereikbaarheid van het stadsdeel per auto.
- Er wordt een inrichtingsplan voor openbare ruimte opgesteld, waarin o.a. de parkeerdruk per buurt bekeken wordt. Op basis van deze gegevens kunnen parkeerplaatsen wellicht herverdeeld worden.
- Per adres recht op één parkeervergunning. Het totale aantal vergunningen is echter beperkt tot een bepaald maximum per vergunningsgebied, zodat nieuwe aanvragen voor een vergunning op een wachtlijst komen.

Het parkeren in voor- en achtertuinen is verboden, aangezien deze tuinen bijdragen aan de (beeld)kwaliteit van het stadsdeel. Voor de winkelstraten geldt een apart parkeerregiem. Dit houdt in dat gedurende de openingstijden van de winkels de parkeerplaatsen aldaar bestemd zijn bezoekers (kort parkeren) en de parkeervergunning van bewoners niet geldig is. Omgekeerd geldt echter hetzelfde. Het beleid is erop gericht parkeerplaatsen in bewonersgebieden zoveel mogelijk toegankelijk te houden voor bewoners.

Het winkelstraatregime geldt van maandag t/m zaterdag van 09.00 uur tot 19.00 uur in de volgende staten: De Clercqstraat, Bilderdijkstraat, Jan Pieter Heijestraat, Eerste Constantijn Huygensstraat (tussen Bilderdijkstraat en Overtoom), Kinkerstraat en op de Overtoom tussen de Stadhouderskade en de Eerste Constantijn Huygensstraat en tussen de Jan Pieter Heijestraat en de Rhijnvis Feithstraat (noordzijde) en Jan Pieter Heijestraat en Reyer Anslostraat (zuidzijde).

Het Stadsdeel heeft de ambitie, in het kader van de beleidsdoelstelling blik van straat, om auto's te gaan onderbrengen in parkeergarages. Door deze ontwikkeling is het mogelijk om meer kwaliteit, bijvoorbeeld meer groen in woonstraten, in de openbare ruimte van Stadsdeel Oud-West terug te brengen. Momenteel wordt er gewerkt aan verschillende parkeergarages waaronder het Staringplein met 60 parkeerplaatsen, deze zal medio maart 2005 worden opgeleverd. Tevens zal er onder het nieuwbouwproject WG-Oost een parkeerlaag met ongeveer 170 plaatsen worden ontwikkeld, deze zal medio 2007 worden opgeleverd. Ook worden enkele andere locaties voor het ontwikkelen van parkeergarages onderzocht, onder andere bij het project de Hallen en onder het Cremerplein.

De parkeerplaatsen, die nieuw worden gerealiseerd in de parkeergarages, zullen ten gunste van kwaliteit uit de openbare ruimte worden verwijderd.

Fietsparkeren

Om het fietsgebruik te stimuleren moeten fietsers de gelegenheid krijgen hun fietsen veilig te parkeren. Het beleid is daarom gericht op het realiseren van:

- meer buurtstallingen;
- voldoende fietsenrekken op straat.

4.3.5. Binnenterreinen

De kwaliteit van de binnentuinen wordt door het stadsdeel heel belangrijk gevonden. Om aan de drukte van Oud-West te ontsnappen hebben de meeste woningen ook een rustige kant: de binnenterreinen. Om binnen het stadsdeel het evenwicht te bewaren tussen de hectiek en ontspanning is het behoud en verbeteren van de kwaliteit van de binnenterreinen van groot belang voor de bewoners

Ook voor het opvangen en vasthouden van het regenwater zijn de binnenterreinen belangrijk. Verharding en bebouwing zorgt er voor dat regenwater minder goed in de bodem dringt en afgevoerd wordt via het riool. Dit kan leiden tot een grote piekbelasting. Om overstort op het oppervlaktewater te voorkomen zijn reeds extra maatregelen nodig, zoals de aanleg van een bergbezinkbassin.

Nieuwe bebouwing wordt in principe niet toegestaan op de binnenterreinen. Tenzij een bebouwingsclaim van een hoger belang onvermijdelijk is en de bebouwing bijdraagt aan de kwaliteit van de tuinfunctie van het binnenterrein. Gedacht wordt aan creatieve oplossingen zoals onder andere Tuinen op Niveau.

Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten voor de woonbuurten en economische assen.

Woonbuurten

Om de kwaliteit op de binnenterreinen in de woongebieden te behouden of te verbeteren wordt hier in principe geen nieuwe bebouwing toegestaan (met uitzondering van de Bellamybuurt). Daarom kunnen op de binnenterreinen alleen nog vergunningvrije bouwwerken worden opgericht. Voor alle gebouwen in binnentuinen geldt dat deze groene daken moeten krijgen.

De binnenterreinen worden gevormd door tuinen en erven. Deze mogen in gebruik zijn voor tuindoeleinden ten behoeve van de woonfunctie. Echter zal alleen in uitzonderingsgevallen toegelaten worden dat de binnenterreinen gebruikt worden voor de doeleinden van het pand waar ze bij horen. Dit om de kwaliteit van de binnenterreinen te behouden en omdat de binnenterreinen een belangrijke rol spelen voor het woongenot van de (meestal) op verdieping gesitueerde woningen.

Economische Assen

Op de binnenterreinen aan de economische assen wordt een beperkte uitbreiding van de begane grondfunctie met maximaal 20% van het brutovloeroppervlak mogelijk gemaakt via een vrijstelling. Dit is mogelijk tot een maximum van 50% bebouwing van het binnenterrein, gerekend per bouwperceel. De reden hiervoor is dat de planperiode 10 jaar bedraagt en de bedrijven zich in die tijd enigszins moeten kunnen ontplooien. Indien op het achtererf van het betreffende perceel geen ruimte meer is om uit te breiden is uitbreidingsruimte voor de economische functie naar de achterzijde van de verdieping het alternatief. Dit betekent dat de eerste verdieping aan de achterzijde van het betreffende pand gebruikt mag worden voor de economische functie die zich op de begane grond bevindt. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om opslagruimte. Uitgangspunt is dat een dergelijke situatie het straatbeeld niet negatief beïnvloedt.

4.4 *Functionele Visie*

4.4.1 Onderverdeling stadsdeel

In Oud-West is reeds sprake van verschillende gradaties aan functiemenging. Op basis van de aanwezigheid van functies en de mate van functiemenging tussen wonen en niet-wonen zijn twee type gebieden te onderscheiden (zie kaart):

- De woonbuurten, met een onderscheid in de overwegende woonbuurten (woonbuurten 1) en de al enigszins gemengde woonbuurten (woonbuurten 2)

- De economische assen

Woonbuurten 1

- Da Costabuurt (Bilderdijk/Da Costa)
- Borgerbuurt (Tollens/Nicolaas Beetsstraat)
- Helmersbuurt (westelijk van Eerste Constantijn Huygensstraat/Wilhelmina)
- Cremerbuurt (Loots/Cremer/Staring)
- Vondelparkbuurt (ten westen van Anna van den Vondelstraat/Overtoom Zuidweststrook)

Woonbuurten 2

- Bellamybuurt (Ten Kate)
- Helmersbuurt (oostelijk van de Eerste Constantijn Huygensstraat)
- WG-terrein
- Vondelparkbuurt (zakelijke buurt, ten oosten van Anna van den Vondelstraat)

In woonbuurten moet de nadruk liggen op wonen en de niet-publieksgerichte functies. Het veranderen van de woonfunctie in een bedrijfsfunctie of atelierfunctie is wel mogelijk, maar onder voorwaarden die verband houden met milieubelasting.

4.4.2 Functieomzetting woonbuurten 1 & 2⁵

De ontwikkeling van de niet-woonfunctie in de woonbuurt mag niet leiden tot een onevenredige aantasting of negatieve beïnvloeding van het woon- en leefklimaat of de (sociale) veiligheid. Daarnaast mag er geen sprake zijn van een blijvende of onevenredige aantasting van het beeld en het karakter van de buurt: de woonfunctie moet visueel primair blijven. Binnen deze randvoorwaarden is een omzetting van wonen naar niet-wonen en een uitwisseling van niet-woonfuncties onderling mogelijk. Wat de gebruiksmogelijkheden voor souterrains betreft dienen deze gezien de geringe ruimte in Oud-West optimaal te worden benut, door naast opslag ook andere functies toe te staan. Hierbij is extra aandacht nodig voor de milieubelasting, omdat veel van de kelders verbonden zijn met de daarboven gelegen woning.

Omzetting van wonen naar niet-wonen

In bepaalde woonbuurten in Oud-West, zoals de Bellamybuurt en Cremerbuurt, is op de begane grond een diversiteit aan andere functies aanwezig. In de Cremerbuurt zijn bijvoorbeeld enkele bedrijfjes, gericht op de zakelijke- of de maatschappelijke dienstverlening, gevestigd. Voorop staat dat in de overwegende woonbuurten de nadruk moet (blijven) liggen op wonen. Daarom wordt het veranderen van de woonfunctie in niet-woonfunctie niet zonder meer toegestaan.

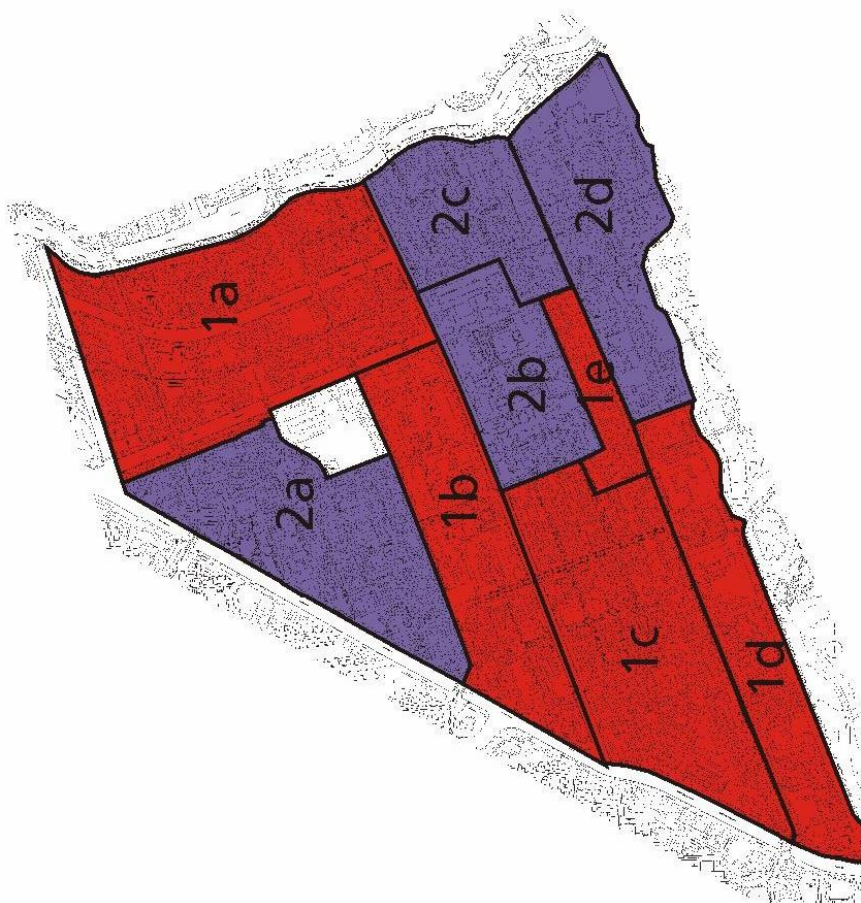
De functieomzetting en functiewisseling mag niet ongelimiteerd plaatsvinden. De woonfunctie moet primair blijven en de onderlinge verdeling van niet-woonfuncties volgens een vastgelegde verhouding. Globaal is geregeld voor:

- woonbuurten 1 – tussen twee panden met een niet-woonfunctie moeten minimaal vier panden gelegen zijn met een woonfunctie;
- woonbuurten 2 – tussen twee panden met een niet-woonfunctie moeten minimaal twee panden gelegen zijn met een woonfunctie.

⁵ zie voor functieomzetting naar horeca paragraaf 4.5

Woonbuurten

- Woonbuurten 1
- 1a Da Costabuurt
 - 1b Borgerbuurt
 - 1c Cremerbuurt
 - 1d Vondelparkbuurt-west
 - 1e Helmersbuurt-west
- Woonbuurten 2
- 2a Bellamybuurt
 - 2b WG-terrein
 - 2c Helmersbuurt-oost
 - 2d Vondelparkbuurt-oost



Dit betekent dat bij woonbuurten 1 links en rechts van een niet-woonfunctie 4 aaneengesloten panden dienen te zijn die een woonfunctie hebben op de begane grond. Mochten links of rechts minder dan deze 4 panden aanwezig zijn dan geldt dat al deze panden aan de betreffende zijde een woonfunctie dienen te hebben op de begane grond.

Hetzelfde principe geldt voor woonbuurten 2. Het tussengelegen aantal panden is hier niet 4 maar 2.

Een hoekpand hoort bij de straatwand met dezelfde bestemming, indien beide staten dezelfde bestemming hebben wordt het hoekpand gerekend tot de straat(wand) waar deze zijn huisnummer aan ontleent.

Omzetting van niet-wonen naar wonen

Het omzetten van een niet-woonfunctie in een woonfunctie wordt niet toegestaan om geen monotone woonstraten te krijgen. Andere activiteiten geven overdag levendigheid aan een straat. Daarnaast is het nog steeds zo dat omzetten naar een woning lucratief is, omdat dit qua huur- en koopprijs meer oplevert dan een bedrijfsruimte. Hierdoor is de dreiging van een monotoon beeld reëel. Daarnaast bieden vooral de woonbuurten de mogelijkheid om dicht bij huis een onderneming te starten. Deze bijzondere functie van economische broedplaatsen wordt zeer gewaardeerd.

Voor de panden die geen aanduiding hebben, maar hebben gebruik gemaakt van de omzettingcriteria, is het natuurlijk wel mogelijk dat niet-woonfuncties die tijdens de geldigheidsduur van bestemmingsplan Oud-West worden omgezet naar bijvoorbeeld bedrijfsruimte weer kunnen worden teruggedraaid naar woonruimte.

Functiewisseling onder niet-woonfuncties

Omzetting van bijvoorbeeld een niet-publieksgerichte functie naar een andere niet-publieksgerichte functie in hetzelfde segment (dienstverlening) is wel mogelijk evenals omzetting van een publieksgerichte functie naar een niet-publieksgerichte functie. Dit geldt echter niet voor maatschappelijke dienstverlening; het aandeel van die functie moet in het stadsdeel op peil blijven, maatschappelijke functies worden beschermd.

4.4.3 Functieomzetting economische assen⁶

De uitwisseling van de niet-woonfunctie aan de economische assen (zie kaart) mag niet leiden tot een onevenredige aantasting of negatieve beïnvloeding van het (woon- en) leefklimaat en van het beeld en het karakter van de as.

Omzettingcriteria voor wonen naar niet-wonen

Ook langs de zeven economische assen van Oud-West is het wenselijk dat er tot een bepaalde hoogte sprake blijft van functiemenging wonen/niet-wonen. Door de aanwezigheid van de woonfunctie ontstaat er een aangenamer en (gevoelsmatig) sociaal veiliger klimaat, óók na werk-/sluittingstijd van de bedrijfjes, kantoren en winkels. Echter zoals de naam al doet vermoeden, zijn er op de begane grond langs de economische assen nog maar weinig woningen aanwezig. Alleen langs de Overtoom is de woonfunctie op de begane grond nog in relatief grote hoeveelheid aanwezig. Om de woonfunctie langs deze as te beschermen zijn omzettingcriteria opgenomen. Langs de overige economische assen is omzetten van de woonfunctie op de begane grond naar een niet-woonfunctie direct mogelijk. Deze keuze komt voort uit het uitgangspunt om niet-woonfuncties te concentreren aan de economische assen. Bovendien kenmerken de economische assen zich door wonen op verdieping en kent een aantal assen winkels en horeca met een avondopenstelling. De sociale veiligheid blijft tot op zekere hoogte dan ook gewaarborgd.

⁶ zie voor functieomzetting naar horeca paragraaf 4.5

Functiewisseling onder niet-woonfuncties

Het spreekt voor zich dat voor de economische assen eveneens geldt, dat het onttrekken van economische functies in beginsel niet mogelijk is. Omzetting van niet-woonfuncties onderling (inclusief detailhandel, exclusief maatschappelijke voorzieningen) is vrijwel onbeperkt mogelijk. Hierbinnen geldt echter een onderscheid naar economische assen die de functie hebben als winkelconcentratiegebied, zoals het centrale deel van de Kinkerstraat (tussen de Jan Pieter Heijestraat en de Bilderdijkstraat), of gebieden met een overige centrumfunctie, zoals het westelijk deel van de De Clercqstraat (ten westen van de Bilderdijkgracht). Evenals in de woonbuurten wordt de functie maatschappelijke dienstverlening langs de economische assen beschermd. Nieuwe winkels worden voornamelijk mogelijk gemaakt in het kernwinkelgebied. De economische assen zijn in tegenstelling tot de woonbuurten uitermate geschikt om pinautomaten toe te voegen.

Omzettingmogelijkheden aan het oostelijk en westelijk deel van de Kinkerstraat (respectievelijk tussen de Bilderdijkstraat en de Nassaukade en Jan Pieter Heijestraat en Tweede Kostverlorenkade) dienen te passen binnen het profiel dat de Kinkerstraat-Oost en West definieert als aanloopstraat voor de Kinkerstraat Midden (centrumstraat/ winkelconcentratiegebied).

De detailhandelsnota 'Vierkant achter Oud-West, Winkelstraten met toekomst' (1999) geeft een duidelijke toekomstvisie ten aanzien van detailhandel aan de economische assen. Algemeen wordt gesteld dat een duidelijker aanbodconcentratie wenselijk is. Bij winkelgebieden met een economisch zwakke aanbodstructuur wordt verplaatsing van het aanbod naar andere winkelgebieden bevorderd. Tegelijk wordt een actief beleid gevoerd om vrijkomende winkelruimte buiten het kernwinkelgebied met kleinschalige bedrijvigheid in te vullen.

Met name in de Kinkerstraat-Midden en Oost is een opwaardering van het marktsegment gewenst van laagmidden naar middenplus. De huidige kleinschalige winkels dienen versterking te krijgen door de vestiging van nieuwe grote trekkers om de stadsdeelfunctie van dit gebied te behouden. In dit kader wordt de huidige winkelfunctie van de Kinkerstraat-Midden tot vlak voor de Da Costagracht afgebouwd ten gunste van voorzieningen op het gebied van commerciële niet-winkelfuncties. Het gaat hier vooral om baliefuncties en andere particuliere dienstverlening, waarvoor in het stadsdeelcentrum Kinkerstraat Midden geen plaats is.

De Kinkerstraat-West zet in op concentratie nabij het kruispunt met de Jan Pieter Heijestraat. Dit betekent het stimuleren van niet-winkelfuncties vanaf de Tweede Kostverlorenkade tot vlak voor de Jan Pieter Heijestraat. Op het kruispunt zelf is, in combinatie met het aanbod op de Jan Pieter Heijestraat versterking van de buurtfunctie geboden met een buurtgericht winkelaanbod.

De visie 'Vierkant achter Oud-West, Winkelstraten met toekomst' stelt voor een aantal straten specifiek beleid vast. Naast de Kinkerstraat-Oost en West geldt dit voor straten die getypeerd worden als buurtwinkelcentra (deel Eerste Constantijn Huygensstraat, delen van de Overtoom, Jan Pieter Heijestraat, De Clercqstraat). Omzetting binnen niet-woonfuncties zijn hier niet zonder meer mogelijk.

In de Eerste Constantijn Huygensstraat is uitbreiding van het winkelaanbod naar de uiteinden van de straat richting de Van Baerlestraat en de Bilderdijkstraat niet wenselijk, gezien de overbewinkeling in het stadsdeel en de ontbrekende samenhang van het winkelaanbod met de aangrenzende straten.

Het buurtverzorgende aanbod aan de Overtoom wordt geconcentreerd en versterkt rond de kruispunten Overtoom-J.P. Heijestraat (buurtcentrum Overtoom Oost) en de Overtoom-Eerste Constantijn Huygensstraat (buurtcentrum Overtoom West). Dit zijn reeds bestaande winkelstrips. Uitbreiding naar andere delen van de Overtoom is niet wenselijk.

Voor de Jan Pieter Heijestraat is het versterken van de concentratie van het winkelaanbod aan de noordkant (nabij Kinkerstraat) en zuidkant (nabij Overtoom) van belang. Gezien de functie die de

winkels in het middengebied voor de buurt betekenen wordt dit middengebied wat betreft winkels geconsolideerd. Aanvullend zal (in de toekomst) de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in het midden van de straat worden bevorderd. Ten denken valt aan starters, baliefuncties, ateliers en ambachtelijke bedrijven.

Voor de De Clercqstraat is het van belang dat het wijkwinkelcentrum klanten uit naburige stadsdelen blijft aantrekken. De aanwezige etnische buurtwinkels zullen moeten worden versterkt en uitbreiding van horeca is niet aan te bevelen. Concentratiepunt van winkels moet rond het kruispunt De Clercqstraat-Bilderdijkstraat liggen.

4.4.4 Samenvoegen en onttrekken van woningen

Het beleid is gericht op het realiseren van een gevarieerd woningaanbod en verbetering van de leefomgeving. Behoud en verbetering van de bestaande woningen heeft de voorkeur boven sloop en nieuwbouw. De woningen in Oud-West zijn over het algemeen erg klein. Door het eenzijdige aanbod is een wooncarrière binnen het stadsdeel niet goed mogelijk. Dit leidt tot een eenzijdige bevolkingsopbouw. Het grootste deel van de woningvoorraad is particulier eigendom en deels slecht onderhouden. Particuliere eigenaren zien op dit moment weinig reden om in hun woningen te investeren, omdat daar geen rendement uit te halen is. Ter bescherming van de kernvoorraad⁷ was samenvoeging van woningen niet mogelijk.

In dit beleid is reeds verandering gekomen. Onder de Beleidsnota Woningonttrekking (2003) is het samenvoegen van woningen onder bepaalde voorwaarden mogelijk geworden. Samenvoeging is mogelijk, mits er voldoende kernvoorraad voor de laagste inkomens over blijft. Samenvoeging wordt slechts toegestaan op aanvraag. De som van het nuttig woonoppervlak van de twee samen te voegen woningen mag maximaal 120 m² bedragen. Hierbij is van 2 naar 1 of van 3 naar 2 woningen mogelijk. Samenvoeging van twee halve woningen (voor- en achterwoningen) wordt altijd toegestaan, halve woningen voldoen niet aan de moderne huisvestingseisen. Ook samenvoeging van koopappartementen of duurdere huurwoningen is mogelijk, zij behoren immers niet tot de kernvoorraad.

Het gebruik van binnenterreinen en dakterrassen kunnen de beschikbare leefruimte vergroten en veraangename. Nieuw te bouwen woningen dienen een aanvulling te zijn op de bestaande woningvoorraad om zo de doorstroming te bevorderen.

Hoewel het stadsdeel zuinig is op de woningvoorraad, kan in sommige gevallen de woonfunctie worden onttrokken ten behoeve van economische en maatschappelijke functies:

- Langs de economische assen kan het beperkt worden toegestaan. Hiervoor komen alleen begane grondwoningen in aanmerking en, bij bedrijfsuitbreiding, woningen aan de achterkant op de tweede bouwlaag. Op de Overtoom wordt het onttrekken van woningen op de begane grond niet toegestaan.
- In woongebieden is onttrekken van woningen beperkt mogelijk. Afhankelijk van de woonbuurt kunnen panden worden onttrokken indien tussen twee panden met een niet-woonfunctie minimaal vier panden gelegen zijn met een woonfunctie in woonbuurten 1. In woonbuurten 2 mogen woningen worden onttrokken indien tussen twee panden met een niet-woonfunctie minimaal twee panden gelegen zijn met een woonfunctie.
- Een woning mag voor maximaal 40% van het nuttig woonoppervlak benut worden voor een bedrijf en beroep aan huis mits dit geen overlast geeft voor omwonenden. De woonbestemming blijft in dit geval gehandhaafd.

⁷ De kernvoorraad is het aantal huurwoningen met een maximale huur van € 341,- (juli 2002).

4.4.5 Bedrijvigheid

Er is in Oud-West veel vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten. Veel starter vragen daarbij om bedrijfsruimten met lage huren. Oud-West heeft de rol van economische broedplaats voor diverse bedrijfjes in de dienstverlening en in de ambachtelijke of culturele sfeer. Het beleid is erop gericht deze economische broedplaatsfunctie te behouden, omdat zij zorgt voor levendigheid in de buurt.

4.4.6 Bedrijf en beroep aan huis

Werken aan huis is niet overal en ook niet ongelimiteerd mogelijk. Een beroep aan huis betreft hoofdarbeid waarvoor over het algemeen alleen een bureau ingericht hoeft te worden. Een bedrijf aan huis betreft handwerk of consumentverzorgende ambacht, zoals een massagesalon, een Bed & Breakfast of een kleinschalig ambachtelijk bedrijfje. Het uitoefenen van een bedrijf en beroep aan huis past uitstekend binnen de woonfunctie, daarom wordt dit binnen de woonbestemming gewoon toegelaten met een maximum van 40% van het vloeroppervlak per woning. Een bedrijf aan huis kan overlast veroorzaken en wordt alleen toegestaan op de begane grond, om zo de overlast voor omwonenden te beperken.

4.4.7 Bedrijfsverzamelgebouw(en)

Functiewisseling binnen bedrijfsverzamelgebouwen is niet onbeperkt mogelijk. Het oppervlak per gevestigde functie dient relatief beperkt te blijven, zodat grotere 'bedrijven' zich hier niet kunnen vestigen. Hier geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van < 400 m² per bedrijfsfunctie. Dit omdat het beleid gericht is op kleinschalige bedrijvigheid die inpasbaar is in de woonomgeving. Voor bedrijfsverzamelgebouwen geldt dat ook plaats wordt geboden aan maatschappelijke functies. In de bedrijfsverzamelgebouwen aan de economische assen is in tegenstelling tot de woonbuurten ook ruimte voor publieksgerichte dienstverlening.

4.4.8. Belwinkels, wisselkantoren smartshops en speelautomatenhallen

Belwinkels schieten de laatste tijd als paddestoelen uit de grond. Naast de goede ondernemers dient een aantal zaken als witwaspraktijk voor zwart geld. Er is één wisselkantoor en één speelautomatenhal in het stadsdeel. Smartshops zijn er nog niet in het stadsdeel. Deze hebben veel aanloop, trekken in sommige gevallen criminaliteit aan en zorgen voor overlast. Tegengaan van uitbreiding van deze functies wordt in een aantal stadsdelen geregeld middels het bestemmingsplan. De kans bestaat dat als dit niet geregeld wordt de ondernemers de plekke uit zoeken waar vestiging nog mogelijk is. In Oud-West is uitbreiding van deze functies niet mogelijk.

4.4.9. Prostitutiebedrijven en sexinrichtingen

In het stadsdeel bevindt zich een aantal prostitutiebedrijven en nog geen sexinrichting. Deze voorzieningen mengen slecht met woonfuncties. In de binnenstad van Amsterdam zijn daarbij deze functies ruim voor handen. Uitbreiding van prostitutiebedrijven en sexinrichtingen is in Oud-West niet mogelijk.

4.4.10. Omzettingcriteria

Voor de omzetting van woon- naar niet-woonfuncties (functieverandering) en voor de uitwisseling van niet-woonfuncties onderling zijn criteria opgesteld. Deze criteria zijn niet van toepassing wanneer functieomzetting direct (zonder vrijstelling) mogelijk is.

De criteria die gelden voor functieomzetting zijn onder te verdelen naar:

- Woon- en leefklimaat (functioneel)
- Beeld en karakter (ruimtelijk)

De criteria bestaan uit algemene criteria, die overal gelden en specifieke criteria voor woonbuurten en de economische assen.

Algemene omzettingcriteria met betrekking tot het woon- en leefklimaat:

- Het uitoefenen van een activiteit mag geen milieuoverlast (in de vorm van gevaar, lawaai, stank, trillingen en overige vormen van hinder en overlast) veroorzaken. Activiteiten moeten voldoen aan de voorwaarden van de Wet Milieubeheer. Volgens de Staat van Inrichtingen zijn met name activiteiten die thuishoren in de milieuvergunningcategorieën I en II te combineren met de woonfunctie (eventueel bedrijven uit categorie III die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de bedrijven uit de milieuvergunningcategorieën I en II en niet meer gevaar of hinder opleveren voor het woon- en leefmilieu). De categorie I en II bedrijven zijn overwegend kleinschalige, zogenaamde ‘woonmilieuvriendelijke’ bedrijven.
- Uitzondering op het eerste criterium vormt de regel dat in woonbuurten (m.u.v. de aanwezige vestigingen) geen nieuwe detailhandel gevestigd mag worden: uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit. Volgens het stadsdeelbeleid wordt detailhandel geconcentreerd in de 7 economische assen.
- Aard van de activiteit: de nieuwe functie mag geen overwegende nacht of avondactiviteiten tot gevolg hebben. Dus met name dagfuncties. Dit betekent voor bedrijvigheid dat er bijvoorbeeld geen 24-uurs productiebedrijven gevestigd mogen worden. Dagfuncties hebben als bijkomend voordeel dat de aanwezige parkeergelegenheid in een woonbuurt dubbel gebruikt wordt: overdag door de werknemers en bezoekers van de niet-woonfuncties en in de avond en nacht door de bewoners.
- Verkeersaantrekking: de vestiging van de nieuwe functie in een woongebied mag geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben. De ontwikkeling moet passen in de bestaande verkeersstructuur, deze moet een toereikende capaciteit hebben. Er mag ten gevolge van de activiteit geen (extra) verkeersoverlast (geluid, stank) optreden.
- Parkeeroverlast, de voorgestelde functieverandering mag niet leiden tot onevenredige parkeeroverlast: het bedrijf moet in principe de beschikking hebben over een eigen parkeergelegenheid. Wanneer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering moet er een laad- en losgelegenheid aanwezig zijn.
- Maximum omvang: bedrijven in sector industrie/ambacht met een bruto bedrijfsvloeroppervlak van <150 m² en in dienstverlenende sectoren en horeca maximaal 100 m² bvo.

Algemene omzettingcriteria met betrekking tot beeld en karakter:

- Functieomzetting of functiewisseling mag in beginsel alleen plaatsvinden op de begane grond en het souterrain. Op de boven de begane grond gelegen verdiepingen is alleen de woonfunctie toegestaan. Op dit principe zijn twee uitzonderingen. Ten behoeve van uitbreiding van de begane grondfunctie zijn er beperkte mogelijkheden om tot functiewisseling van een deel van de tweede bouwlaag te komen. Een tweede uitzondering geldt die situaties waar nu reeds op de verdieping een niet-woonfunctie gevestigd is.
- De niet-woonfunctie moet qua aard en karakter met de woonfunctie in overeenstemming zijn: kleinschalige bedrijven in de milieuvergunningcategorieën I en II (zie ook de vorige categorie criteria).
- De vestiging van de nieuwe functie mag niet leiden tot zichtbare (open) opslag aan de straatzijde of op het binnenterrein (opslag alleen inpandig).
- Ten aanzien van toegestane reclame-uitingen wordt verwezen naar het beleid van de centrale stad en het stadsdeel.

Specifieke omzettingcriteria voor economische assen met betrekking tot het woon- en leefklimaat:

- In tegenstelling tot de woonbuurten 1 en 2 is hier (concentratie van) detailhandel en andere publieksgerichte functies wenselijk, nieuwvestiging van supermarkten is echter niet wenselijk.
- De nieuwe functie moet bijdragen aan de economische diversiteit van de economische as.
- Evenals in de woonbuurten 1 en 2 mag de nieuwe functie aan de economische as geen overwegende nachtactiviteiten uitoefenen in verband met de op de verdiepingen aanwezige woonfunctie. Dit betekent concreet dat zogenaamde nachtzaken en avondzaken dus niet zijn toegestaan.

Specifieke omzettingcriteria voor economische assen ten aanzien van beeld en karakter:

- Waar economische functies aanwezig zijn mag splitsing plaatsvinden in meer van dezelfde soort toegelaten functies, zoals splitsing van een winkel in twee winkels of van een maatschappelijke functie in twee maatschappelijke functies.

4.5 Horeca

Het horecabeleid is niet gericht op een uitbreiding van het totale aantal horecavestigingen. In het beleid ligt het accent op kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod. Dit betekent kwaliteitsverbetering in het type horeca, in de door consumenten ervaren kwaliteit van eten & drinken en de geboden dienstverlening. Het betekent ook verbetering in waar horeca is gevestigd, hoe gespreid en de ruimte die beschikbaar is.

De beoogde kwaliteitsverbetering van de horecasector wordt onder andere gerealiseerd met verschuivingen in vestigingsmogelijkheden tussen de verschillende gebieden en uitbreidingsmogelijkheden. Op sommige locaties zal daarvoor een toename in het aantal horecavestigingen worden toegestaan en in andere gebieden een vermindering wanneer omzetting naar een andere economische functie gewenst is.

Voor horeca geldt een specifiek beleid dat is onder te verdelen naar hotelbeleid (horeca slapen) en 'reca'-functies (horeca eten, horeca drinken).

4.5.1 Reca-functies

Onder de reca-functies (horeca eten, horeca drinken, horeca winkelgebonden en horeca uitgaan) die zijn toegestaan in Oud-West vallen restaurants, cafés, fastfood-restaurants, lunchrooms, snackbars en discotheken. Horecavestigingen die ondersteunend zijn aan een andere functie (detailhandel, kantines, foyers, cateringbedrijven, traiteurs en dergelijke) zijn niet als horeca in dit bestemmingsplan opgenomen.

Woonbuurten 1 en 2

Uit recent onderzoek blijkt dat de meerderheid van de bewoners tevreden is over de aanwezigheid van horeca in de woonbuurten. Het streven is om overlast te beperken met het oog op de leefbaarheid. De voorkeur gaat in de woonbuurten daarom uit naar restaurants en minder naar cafés. Om overlast voor de woonfunctie te voorkomen zijn discotheken niet toegestaan.

De bestaande horecavestigingen worden in dit bestemmingsplan behouden. In de woonbuurten komen alleen restaurants, cafés en snackbars voor.

In de woonbuurten is samenvoeging van bedrijfsruimten om een aantrekkelijke horecavestiging te realiseren mogelijk tot een maximum van 150 m². Uitzondering hierop zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor fastfood-restaurants/snackbars en cafés waarvoor een limiet geldt van 100 m².

Uitbreiding van en naar restaurants of lunchrooms is mogelijk tot een maximum van 250 m² voor vestiging. Uitbreiding kan alleen indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering en uitbreiding niet ten koste gaat van de leefbaarheid. Het maakt het voor restaurants mogelijk om een kwaliteitsslag te maken door middel van bijvoorbeeld een ruimere indeling en extra faciliteiten voor bijvoorbeeld nieuwe behoeften zoals niet-rook gedeelten in de horecagelegenheid.

Om te voorkomen dat panden met een horecafunctie lang leegstaan, en zo bijdragen aan een verloederd straatbeeld, is het niet gewenst om horecavestiging die lang zijn gesloten te heropenen. Het verwijderen van de horecabestemming is mogelijk indien minimaal voor een jaar het pand niet of anders dan als horecagelegenheid is gebruikt en een andere bestemming gewest is op de locatie.

Economische assen

Horeca hoort bij een aantrekkelijk winkelgebied. Aan de economische assen ligt daarom de voorkeur voor vestiging van met name restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffie/theehuis, ijssalon en in mindere mate cafés.

Om linten van horeca te voorkomen en kwaliteitsverbetering te realiseren wordt voor uitbreiding van het horeca-aanbod randvoorwaarden gesteld. De voorwaarden zijn dat het bestaande horeca-aanbod dit toelaat zonder het voorzieningenniveau van andere economische functies teveel te laten afnemen en sprake is van een aantrekkelijker horeca-aanbod voor omwonenden en winkelend publiek.

Als richtlijn voor de economische assen wordt gehanteerd maximaal 1 horecavestiging per blok. Als referentie voor de lengte van het blok dienen de winkelblokken in de Jan Pieter Heyestraat, van ongeveer 50 meterlengte met 7 a 10 panden. Indien het horeca-aanbod wordt verrijkt is het mogelijk om hiervoor een uitzondering te maken en een tweede vestiging in een blok toe te staan. Het overschrijden van de richtlijn voor de nieuw vestiging van een restaurant, lunchroom en dergelijke op een bepaalde locatie dient in ieder geval de toevoeging een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering van het horeca-aanbod. Dit mag niet ten koste gaan van de overige economische functies en de leefomgeving.

In de winkelstraten en woonbuurten is samenvoeging van bedrijfsruimten om een aantrekkelijke horecavestiging te realiseren mogelijk tot een maximum van 150 m². Uitbreiding is mogelijk tot maximaal 250 m² voor vestiging en uitbreiding van en naar horecatype restaurants, lunchroom en dergelijke. Bij de uitbreiding dient sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering en/of verbetering in de diversiteit van het horeca-aanbod in de winkelstraten en uitbreiding niet ten koste gaan van de overige economische functies en de leefbaarheid.

Voor de winkelgebieden Kinkerstraat-Midden (tussen de Jan Pieter Heyestraat en de Bilderdijkstraat) en de Bilderdijkstraat worden speciale limieten gesteld aan het aantal en type horeca. Dit gebied is het kernwinkelgebied en het is belangrijk dat de horeca die zich hier vestigt ondersteunend is aan de winkelfunctie.

De Overtoom is gedeeltelijk een uitzondering op het bovenstaande. Op delen van de Overtoom wordt vestiging van horeca ruimer mogelijk dan elders in het stadsdeel voor wat betreft aantal, oppervlakte en sluitingstijden van de horeca. Doel is om met een mix aan horeca in deze gebieden een zodanige sfeer te creëren waardoor een prettig verblijfsgebied ontstaat om uit te gaan. Om ongewenste (wild)groei te voorkomen en overlast in te perken worden aan aantal en type horeca uitdrukkelijk limieten gesteld. Daarbij krijgt elke horecagelegenheid standaard eisen opgelegd door de Dienst Milieu en Bouwtoezicht om de overlast in te perken. Het betreft hier de gebieden:

- Overtoom-Oost: de Stadhouderskade en de Overtoom tussen 1^{ste} Constantijn Huygensstraat en Nassaukade/Stadhouderskade
- Overtoom-West: de Amstelveenseweg en de Overtoom tussen Rhijnvis Feithstraat en Kostverlorenvaart/stadsdeelgrens.

Zowel Overtoom-Oost als Overtoom-West liggen aan een belangrijke economische as en zijn met verschillende vervoersmogelijkheden goed bereikbaar gedurende dag, avond en nacht. Ook zijn hier grotere bedrijfsruimten al aanwezig of door samenvoeging geschikt te maken voor horeca. Daarnaast heeft Overtoom-Oost vanwege de ligging die aansluit op het Leidseplein, de ligging vlakbij belangrijke hotels in Oud-West en het centrum, de potentie om een aantrekkelijk gebied in Oud-West te kunnen worden. Overtoom-West heeft minder aansluiting, maar heeft een zeer goede bereikbaarheid. Van dergelijke aantrekkelijke entreefuncties kunnen ook andere in het stadsdeel gevestigde horecavestigingen profiteren. Gelet op de kanttekeningen van bewoners in deze gebieden zal hierbij nadrukkelijke aandacht moeten zijn voor extra overlast die zij verwachten van de horecagelegenheden zelf en van bezoekers aan deze gelegenheden.

Om een aantrekkelijk gebied te realiseren en voor omwonenden de overlast in te beperken worden daarom limieten gesteld aan het aantal horecagelegenheden dat in deze gebieden gevestigd kan zijn. Vervolgens worden om een gezonde mix te realiseren, een monocultuur te voorkomen en overlast te beperken limieten gesteld aan de verschillende typen horeca die zich in het gebied kunnen vestigen. In de gebieden Overtoom-Oost en Overtoom-West is reeds een aantal horecagelegenheden gevestigd. Het aantal nieuw te vestigen extra recagelegenheden is daarmee beperkt; per gebied 3 nieuwe gelegenheden in verschillende horecatypen.

De oppervlakte van de horecagelegenheden op de aangewezen gedeeltes op de Overtoom mag maximaal 250 m² bedragen. Overschrijden van deze grens is mogelijk voor restaurants en cafés. Hiervoor zal van geval tot geval zal bekeken worden of er sprake is van een kwaliteitsverbetering in de te bieden ambiance, eten & drinken, bediening e.d., verbetering in de diversiteit van het horeca-aanbod in het stadsdeel en de mate van overlast, en een zorgvuldige belangenafweging worden gemaakt door het Dagelijks Bestuur.

4.5.2 Locatiebeleid hotel

Algemeen

Er is gemeentelijk hotelbeleid geformuleerd. De centrale stad hanteert als beleid dat uitbreiding van het aanbod gewenst is. Vooral in de 1*-, 2*- en 3*-klasse is sprake van ondercapaciteit. Uitbreiding van bestaande hotels moet waar mogelijk positief beoordeeld worden, mits passend in de schaal van het gebied. In grote leegkomende panden zou ook de mogelijkheid tot hotelontwikkeling geboden moeten worden. Het stadsdeel Oud-West volgt dit beleid. In de Vondelparkbuurt (het deel ten oosten van de Anna van den Vondelstraat) wil men de bestaande sterke menging van wonen, kantoren en hotels behouden, zonder door te slaan naar een monocultuur van hotels of kantoren.

Nieuwe hotelvestigingen

In het Stadsdeel Oud-West is enige uitbreiding van het hotelaanbod mogelijk. Nieuwe hotels kunnen zich, in beperkte mate, vestigen aan de economische assen en aan de Nassaukade. Aan deze assen is de potentiële aantasting van het woonklimaat nihil en deze locaties zijn goed bereikbaar per openbaar vervoer en/of met de auto. Per economische as mogen maximaal 2 nieuwe hotels gevestigd worden. Een uitzondering geldt voor de Overtoom, de Kinkerstraat en de Ten Katestraat. Aan de Overtoom en aan de Kinkerstraat mogen maximaal vier nieuwe hotels worden gevestigd. Aan de Ten Katestraat mogen geen hotels worden gevestigd, omdat een hotelfunctie zich slecht laat combineren met de markt.

Hierbij moet echter voor nieuwe hotels een aantal essentiële randvoorwaarden worden geformuleerd:

- inpasbaar binnen de bestaande bebouwingscontouren (omvang, bouwvolumes, -hoogtes en rooilijnen) van panden;
- zo min mogelijk negatieve effecten op woon- en leefomgeving;
- een hoge presentatiekwaliteit;
- een (aantoonbaar) positieve bijdrage aan de status van een gebied;

- geen 'monocultuur' van hotels in een straat, maximaal 25% van de breedte van het straatwandoppervlak mag worden benut voor hotels
- een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en indien mogelijk per auto.

Overigens moet een hotel altijd betrekking hebben op alle etages van het betreffende pand, dus niet alleen de begane grond. Een hotel heeft in de regel immers, om bedrijfseconomische redenen, het gehele pand nodig om de bedrijfsactiviteit hotel te kunnen uitoefenen.

Uitbreiding bestaande hotels

Uitbreiding van bestaande hotels (exclusief het Marriott en Golden Tulip) is gebonden aan strikte normen. Een hotel mag maximaal 20% van het huidige bedrijfsvloeroppervlak en maximaal 10% van het aantal kamers uitbreiden, met voor elk hotel een minimum van drie kamers'. De laatste toevoeging 'met voor elk hotel een minimum van drie kamers' houdt in dat elke hoteluitbreiding in ieder geval drie kamers mag bedragen, onafhankelijk van het aantal kamers dat het hotel kent. Een hotel dat kleiner is dan 30 kamers mag dus toch met drie kamers uitbreiden, ondanks het feit dat toepassing van het criterium dat mag worden uitgebreid tot maximaal 10% van het aantal kamers tot een weigering zou leiden. De uitbreiding 'met voor elk hotel een minimum van drie kamers' mag ongeacht het toe te voegen vloeroppervlak. Het toegestane minimum is bewust opgenomen om juist kleinere hotels niet onevenredig te benadelen.

Uitbreiding van het Marriott en Golden Tulip is afhankelijk van de stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en de architectonische kwaliteit, die een meerwaarde moet leveren aan de huidige kwaliteiten van de gebouwen.

Bestaande hotels kunnen uitbreiden, mits er sprake is van een duidelijke kwaliteitsverbetering.

De hotels die vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan via een vrijstellingsprocedure reeds gebruik hebben gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden voor een hotel komen niet meer in aanmerking voor verdere uitbreiding.

4.5.3. Coffeeshops

Amsterdam kent een gedoogbeleid ten aanzien van coffeeshops. Dit beleid is nader uitgewerkt in de Gedoogbeleid inzake coffeeshops (Gemeente Amsterdam, 1996) en wordt gereguleerd op basis van de APV. Het stadsdeel volgt dit gedoogbeleid. De gedoogde coffeeshops zijn niet op de plankaart aangegeven. De horecabedrijven, waar gecombineerde verkoop van soft drugs en alcoholhoudende drank (de zogenaamde hasjcafés) plaatsvindt zijn wel aangegeven op de plankaart als zijnde een café. De genoemde combinatie zal nog voor een korte periode worden gedoogd en is daarna wettelijk niet meer mogelijk.

4.6 Milieuhinder

Vanuit de gedachte dat volgens de gemeentelijke bedrijvenlijst bedrijven uit de milieucategorie III en hoger (bedrijven die een relatief hinderlijke uitstraling op de omgeving hebben) niet passen binnen een overwegende woonomgeving, is het streven erop gericht de desbetreffende percelen voor andere functies aantrekkelijk te maken, zodat een einde komt aan de milieuhinderlijke activiteiten. Bij een beëindiging van de activiteit moet een verandering plaatsvinden in een lichtere categorie inrichting.

Uitbreiding van de functies die een gevaar opleveren voor de externe veiligheid is niet wenselijk. Vuurwerk- en munitieopslag is alleen mogelijk op de reeds bestaande plekken.

5. Juridische Aspecten

5.1 *Inleiding*

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Het doel van dit bestemmingsplan is een uniforme regeling te bieden voor het stadsdeel Oud-West.

Het bestemmingsplan bestaat uit plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de voorschriften uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

5.2 *Systematiek van de voorschriften*

De voorschriften van het plan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken: inleidende voorschriften, de bestemmingsbepalingen, aanvullende bestemmingen en algemene voorschriften.

Hoofdstuk 1: Inleidende voorschriften

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 2 bevat de bepalingen die direct verband houden met de bestemmingen die op de eerste plankaart zijn aangegeven. Bij een bestemming geldt in beginsel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden: waarvoor mogen de gronden worden gebruikt;
- toegestane functieveranderingen;
- eventueel vrijstellingen ten behoeve van afwijkend gebruik;
- strijdige gebruiksbepaling;
- bouwvoorschriften (met eventuele vrijstellingen);
- en indien nodig wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 3: Aanvullende bestemmingsbepalingen

Hoofdstuk 3 bevat een aantal aanvullende bepalingen, deze gelden naast de basisbestemming en zijn aangegeven op de tweede plankaart. De aanvullende bepalingen bevatten:

- een waterkering: een beperking van de bouwmogelijkheden om het achterliggende gebied niet onder te laten lopen.
- een archeologisch waardevol gebied: indien dieper wordt gegraven dan 30 cm dient voorafgaand archeologisch onderzoek te worden verricht.
- beeldbepalende panden: de beeldbepalende panden dienen behouden en hersteld te worden. Sloop is niet mogelijk zonder aanlegvergunning.
- een mogelijk beschermd stadsgezicht: de strook aan het Vondelpark en delen van de Bellamybuurt kunnen mogelijk worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Vooruitlopend op deze beslissing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken.
- het Luchthavenindelningsbesluit Schiphol (LIB): dit besluit bevat hoogte beperkingen en beperkingen voor functies met vogelaantrekende werking.

Hoofdstuk 4: Overige bepalingen

Hoofdstuk 4 bevat een aantal bepalingen, te weten:

- algemene gebruiksbepaling: deze bepaling vormt het sluitstuk van de bestemmingssystematiek door te bepalen dat alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verboden is;
- overgangsrechtbepaling: deze bepaling houdt in dat bouwwerken, die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of die op grond van de Woningwet mogen worden gebouwd) mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd hoewel zij strijdig zijn met de bebouwingsregels van het plan. Bovendien bepaalt de overgangsrechtbepaling dat het gebruik van de gronden en opstallen dat afwijkt van de voorschriften zoals die gelden op het moment waarop het plan rechtskracht (inclusief de overgangsbepalingen van dat plan) verkrijgt gehandhaafd mag blijven;
- algemene vrijstellingsbepaling: deze bepaling geeft het Dagelijks Bestuur de bevoegdheid af te wijken van een aantal in het plan gegeven bouwvoorschriften;
- procedurevoorschriften: bepaling waarin de te volgen procedure staat voor vrijstellingen of wijzigingen;
- strafbepaling;
- dubbeltelbepaling: met dit artikel dient voorkomen te worden dat situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag;
- titelbepaling.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1. Inleidende bepalingen

De inleidende voorschriften omvatten een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel dat de wijze van meten regelt.

5.3.2. Bestemmingsbepalingen

Centrumdoeleinden en Gemengde Doeleinden

De panden die zijn gelegen aan de economische assen hebben de bestemming 'Centrumdoeleinden' of 'Gemengde Doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn de functies dienstverlening (publiekgerichte en administratieve), detailhandel en industriële, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, die niet-meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn dan wel voorkomen in de milieucategorieën I en II van de (Amsterdamse) Bedrijvenlijst inwisselbaar, zij het niet alle altijd en onder alle omstandigheden.

Centrumdoeleinden omvatten de winkelplinten. Gemengde Doeleinden omvat een mix aan economische functies, namelijk naast detailhandel ook bedrijfsfuncties en dienstverlening

Bij Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden wordt naast de functie van de bestemming gebruik gemaakt van aanduidingen. De aanduidingen zijn een aanvulling op de gebruiksbepalingen van de bestemming, voornamelijk voor de begane grond. Alleen de aanduiding Wonen ter plaatse van de Overtoom en de aanduiding Supermarkt zijn een uitzondering op deze regel. Het gebruik is hier beperkt tot alleen de aanduiding.

Naast de aanduidingen maakt het bestemmingsplan direct een aantal functieveranderingen mogelijk. Zo is het mogelijk om een winkel uit te breiden naar de eerste etage en kan de horeca uitbreiden naar naastgelegen panden. De uitbreidingen zijn allemaal wel aan een limiet verbonden.

Een omzetting van een niet-woonfunctie naar wonen is niet aan de orde, omdat dit te veel ten kosten gaat van de aaneensluiting van de economische functies.

Voor de overschrijding van de limiet is voor uitbreiding van de horeca een vrijstellingsprocedure opgenomen. Boven de 250m² geldt hiervoor een speciale vrijstellingsprocedure. Dit geldt ook voor het mogelijk maken van inpandig parkeren (alleen bij Gemengde doeleinden). Bij de vrijstellingsprocedure dient het Dagelijks Bestuur de ruimtelijke afweging te onderbouwen.

Het stadsdeel wil de 19^{de} eeuwse bebouwing zoveel mogelijk behouden. De bouwhoogte van de panden staat op de kaart aangeduid in aantal bouwlagen. Ten aanzien van hoogteaccenten is er niets in dit bestemmingsplan geregeld evenals hogere bebouwing op de Nassaukade. Dit zal per situatie beoordeeld worden, door middel van een vrijstellingsprocedure (Artikel 19). Daarnaast wordt vastgehouden aan de bestaande geleding. Bij samenvoegen dient dezelfde verticale geleding zichtbaar te zijn, om te voorkomen dat uiterlijk het één groot gebouw wordt. Vanwege de sociale veiligheid dient de begane grond zo groot mogelijk doorzichtig te zijn.

Een aantal functieveranderingen zijn mogelijk via een wijziging. Het betreft het realiseren van hotels (16) of een extra uitbreiding van horecazaken. Ook is het mogelijk via een wijziging de bestemming Centrumdoeleinden en Gemengde doeleinden te wisselen om zo in de toekomst andere accenten te kunnen leggen. Hierdoor kan worden ingespeeld op marktwerking, economisch tij of factoren van buiten het stadsdeel. Bij de wijzigingsprocedure dient het Dagelijks Bestuur de afweging ruimtelijk te onderbouwen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om telefooninrichtingen bij ander gebruik te kunnen beëindigen. Dit om leegstand te voorkomen.

Het bestemmingsplan kent de aanduiding horeca-eten. De fastfood-restaurants/snackbars zijn echter geen aparte categorie in dit bestemmingsplan. Regulering vindt plaats via de horecavergunningen.

Woongebied 1 en 2

De panden die niet zijn gelegen aan de economische assen en waar wordt gewoond, ofwel alleen op de verdieping ofwel in het gehele pand, hebben de bestemming Woongebied 1 en 2, overeenkomstig de indeling van de Woonbuurten 1 en 2.

Bij Woonbuurten 1 en 2 wordt naast de functie van de bestemming gebruik gemaakt van aanduidingen. Het gebruik is hier beperkt tot alleen de aanduiding. Deze heeft voornamelijk betrekking op de begane grond.

Naast de aanduidingen maakt het bestemmingsplan direct een aantal functieveranderingen mogelijk. Zo is het mogelijk om een woonfunctie, winkel of publieksgerichte dienstverlening om te zetten in een bedrijf, administratieve dienstverlening of maatschappelijke dienstverlening. De horeca kan uitbreiden naar naastgelegen panden. De uitbreidingen zijn allemaal wel aan een limiet verbonden.

Voor de overschrijding van de limiet is voor uitbreiding van de horeca een vrijstellingsprocedure opgenomen. Dit geldt ook voor het mogelijk maken van inpandig parkeren. Bij de vrijstellingsprocedure dient het Dagelijks Bestuur de ruimtelijke afweging te onderbouwen.

Een omzetting van een niet-woonfunctie naar wonen is niet aan de orde (behalve omzettingen in de Wenslauerstraat ter uitvoering van de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat), om de starterfunctie van ondernemingen in de nabijheid van de woonomgeving niet tegen te gaan en de levendigheid van de woonbuurten te behouden. Door het verdwijnen van niet-woonfuncties blijven op de duur monotone woonstraten over.

De bouwvoorschriften zijn overeenkomstig de bestemming Centrumdoeleinden of Gemengde Doeleinden.

Een aantal functieveranderingen zijn mogelijk via een wijziging. Het betreft het realiseren van hotels op de Nassaukade (2). Bij de wijzigingsprocedure dient het Dagelijks Bestuur de afweging ruimtelijk te onderbouwen.

De hotels die vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan via een vrijstellingsprocedure (Artikel 19 WRO) reeds gebruik hebben gemaakt van de uitbreidingsmogelijkheden voor een hotel komen niet meer in aanmerking voor verdere uitbreiding.

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om het volume zoals aangegeven in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat mogelijk te maken. Uiteindelijk is dit opgenomen door middel van een vrijstellingsbevoegdheid. Hierdoor is het volume begrenst en kan binnen dit volume de plannen verder worden uitgewerkt. De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in het ontwerp-bestemmingsplan waren hiervoor te weinig concreet (zie ook Tuinen en Erven).

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om horeca-inrichtingen en telefooninrichtingen bij leegstand van een jaar deze functie te ontnemen. Dit om leegstand te voorkomen.

Het bestemmingsplan kent de aanduiding horeca-eten. De fastfood-restaurants/snackbars zijn echter geen aparte categorie in dit bestemmingsplan. Regulering vindt plaats via de horecaverGUNningen.

Maatschappelijke Doeleinden en Sport en Recreatie

De functies als maatschappelijke dienstverlening en sport en recreatie zijn beschermde functies om deze functie op peil te houden. Daarom hebben deze functies met een aparte bestemming gekregen.

De bouwvoorschriften zijn overeenkomstig de hierboven behandelde bestemmingen.

Milieubelastende inrichtingen

Behalve de reeds bestaande milieubelastende inrichtingen worden er geen nieuwe milieubelastende inrichtingen toegelaten. Door de inrichtingen op maat te beschrijven is een uitsterf constructie toegepast.

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven toe te laten die in praktijk minder milieuoverlast veroorzaken dan in theorie wordt aangenomen.

In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om toekomstige milieubelastende inrichtingen op deze locaties bij omzetting in een ander gebruik te kunnen weren. Ook kan de Staat van Inrichtingen worden gewijzigd om nieuwe bedrijven toe te voegen of de lijst te veranderen aan nieuwe inzichten.

Tuinen en erf

De gronden die zijn gelegen achter de panden met de bestemmingen 'Centrumdoeleinden', 'Gemengde Doeleinden', 'Woongebied' en Maatschappelijke Doeleinden' hebben de bestemming 'Tuinen en erf'. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor tuin of erf. Parkeren of open opslag is op deze gronden niet toegestaan, behalve waar dit met een aanduiding wordt toegestaan.

Verder mogen de bijgebouwen, die bestaan ten tijde van tervisielegging van het plan worden gehandhaafd en zelfs worden vernieuwd, zolang ze maar niet worden vergroot. Het gebruik mag daarbij hetzelfde zijn als het gebruik van het hoofdgebouw. Bouwwerken die door het stadsdeel worden gewraakt (handhavend optreden) vallen hier vanzelfsprekend niet onder.

Een uitzondering kan worden gemaakt voor de tuinen en erven die behoren bij de bouwpercelen met bebouwing met de bestemming 'Centrumdoeleinden', of 'Gemengde Doeleinden'. Hiervoor is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een uitbreiding van de betreffende bebouwing (met de bestemming 'Centrumdoeleinden' of 'Gemengde Doeleinden') met maximaal 20% onder de voorwaarde dat niet meer dan 50% van de gronden met de bestemming 'Tuinen en erf' mag worden bebouwd.

Ook voor de Wenslauerstraat is een uitzondering gemaakt. In de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het volume zoals aangegeven in de Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat mogelijk te maken. Uiteindelijk is dit opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is het volume begrenst en kan binnen dit volume de plannen verder worden uitgewerkt. De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden in het ontwerp-bestemmingsplan waren hiervoor te weinig concreet (zie ook Woongebieden).

Voor het overige is in de bouwvoorschriften een bouwverbod opgenomen. De bouw mogelijkheden zijn daarmee beperkt tot het bouwen van vergunningvrije bouwwerken. Het stadsdeel kan dit op basis van het bestemmingsplan niet verbieden.

Omdat de kwaliteit van de binnenterreinen verschilt en verbetering hiervan niet te vatten is in een eenduidige regeling niet op te nemen in de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor het bebouwen van een binnenterrein – bijdragend aan de verbetering van de kwaliteit van het binnenterrein - dient een aparte vrijstellingsprocedure te worden gestart (Artikel 19).

Groenvoorzieningen

De gronden met de bestemming 'Groenvoorzieningen' zijn bedoeld voor groen. Parkeren is op deze gronden niet toegestaan, behalve waar dit met een aanduiding wordt toegestaan.

De mogelijkheden om te bouwen in het openbaar gebied zijn beperkt. Het enige dat wordt toegestaan zijn vergunningvrije bouwwerken zoals die zijn vermeld in de Woningwet en bouwwerken, die reeds bestaan ten tijde van de tervisielegging van het plan en kiosken. Kiosken zijn toegestaan waar dat op de plankaart staat aangegeven.

Water

De grachten in het plangebied hebben de bestemming 'Water'. Op de plankaart zijn de ligplaatsen van woonschepen aangegeven met het aantal dat aldaar mag liggen. Het beleid van het stadsdeel (zie elders in de toelichting) is erop gericht op termijn een aantal woonboten te herplaatsen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De bouwvoorschriften zijn gelijk aan die van 'Groenvoorzieningen', met dien verstande dat ook ten aanzien van woonschepen een bouwhoogte is opgenomen.

Verblijfsdoeleinden en Verkeersdoeleinden

De economische assen hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. De betreffende wegen hebben een stroomfunctie. De overige wegen hebben de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. De bouwvoorschriften zijn gelijk aan die van 'Groenvoorzieningen'.

Op de Ten Katestraat e.o. is het mogelijk om de markt te houden. Daarnaast zijn de standplaatsen buiten de markt aangegeven. De periode van de standplaats buiten de markt kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld en dient te worden geregeld door de vergunning, zoals bij de oliebolenkraam op de Kinkerstraat.

Voor een aantal groepen is het moeilijk om mobiel te blijven. Het stadsdeel houdt hier rekening mee met de parkeervoorzieningen voor minder-validen. Voor een scootmobiel is het nodig om een

bouwwerk op te richten. Mocht er een medische indicatie zijn, er geen inpassing oplossing is en de openbare ruimte het toelaten dan dient deze groep niet te worden beperkt in hun bewegingsmogelijkheden. Een bouwwerk voor een scootmobiel wordt in dit bestemmingsplan alleen geregeld voor de straten met een verblijfsfunctie. De straten die alleen een verkeersfunctie hebben zal een aanvraag voor een voorziening voor een scootmobiel per geval worden beoordeeld.

5.3.3 Aanvullende bestemmingsbepalingen

Waterstaattoelinden

In Het Leidse Bosje ligt een waterkering. Deze is belangrijk om het achtergelegen land te beschermen tegen overlopen. De bouw mogelijkheden zijn hier beperkt.

Archeologisch Waardevol Gebied

Rond de Overtoom en het WG-terrein is een waardevol archeologisch gebied. Het is verboden om in het archeologisch waardevol gebied zonder aanlegvergunning dieper te graven dan 30 cm zonder dat voorafgaand archeologisch onderzoek is verricht door een daartoe gekwalificeerde instantie en conform de geldende richtlijnen voor archeologisch onderzoek (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

Dit zal gebeuren door middel van een aanlegvergunning. Dit betekent dat het in die gebieden niet mogelijk is om zonder of in afwijking van schriftelijke toestemming van het Dagelijks Bestuur (bouw)werkzaamheden uit te voeren.

In de praktijk komt het er op neer dat voordat de bouwwerkzaamheden starten het bureau Monumenten & Archeologie een quick-scan maakt. Dit gebeurt in opdracht van de verstoorder. Met behulp van een quick-scan wordt een voorspelling gedaan betreffende de archeologische waarde van het specifieke terrein, inclusief een aanbeveling voor het archeologische vervolgtraject. Met deze inventarisatie kan in een vroeg stadium van bouwplanning een archeologisch zorgplan opgesteld worden. Dit draagt ertoe bij dat eventuele vertraging in de uitvoering van de bouwplannen kan worden tegengegaan.

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het mogelijk te maken het gebied te veranderen indien uit nader onderzoek van de Gemeente Amsterdam blijkt dat andere delen dan nu wordt aangegeven door de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland van Oud-West ook archeologisch interessant zijn.

Algemene bepaling m.b.t. beeldbepalende panden

Alle beeldbepalende panden (geen monument zijnde) hebben in dit bestemmingsplan een beschermde status gekregen, vanwege de beeldkwaliteit van deze bebouwing.

Ten aanzien van de monumenten wordt in dit bestemmingsplan niets opgenomen, omdat deze panden reeds beschermd worden door de Monumentenwet.

Om de verschillende waardevolle elementen te beschermen maakt een ordekaart deel uit van het bestemmingsplan. Op die 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 ordes zijn in het bestemmingsplan opgenomen om aantasting of sloop te voorkomen. Om deze toetsing mogelijk te maken is in de voorschriften een aanlegvergunning opgenomen.

Binnen het plangebied zijn bepaalde panden aangewezen als (stedenbouwkundig) beeldbepalende panden en daarbij onderverdeeld in orden (zie paragraaf 4.3.2). De orden 2 en 3 zijn als zodanig op de plankaart aangeduid. Voor deze panden geldt dat zij moeten worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waar zij zich bevinden ten tijde van de terzieslegging van het plan.

Het Dagelijks Bestuur kan van de eis dat de uiterlijke staat in stand moet blijven onder bepaalde voorwaarden afwijken door middel van een vrijstellingsbevoegdheid.

Algemene bepaling m.b.t. stads- en dorpsgezicht

Indien een gebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht dient er een beschermend bestemmingsplan voor het aangewezen gebied te worden vastgesteld.

In dit artikel wordt aan het Dagelijks Bestuur de bevoegdheid gegeven om, zodra een gedeelte van het stadsdeel wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht, de voorschriften van het bestemmingsplan te wijzigen. Hierdoor ontstaat er een beschermend bestemmingsplan.

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Geheel Oud-West valt binnen de invloedssfeer van schiphol. Om de in- en uitvliegroutes niet te verstoren zijn beperkingen opgelegd ten aanzien van de maximum hoogtes. Daarnaast mag in de meest oostelijke punt geen activiteiten plaatsvinden of gebieden worden ingericht die vogels aantrekken.

5.3.4. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingsbevoegdheid

De Algemene vrijstellingsbevoegdheid houdt in dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om vrijstellingen te geven bij geringe afwijkingen van oppervlakte-maten of hoogtematen, om een dakterras, voorzieningen voor minder validen of algemeen nut mogelijk te maken, of antennes te plaatsen. Aan deze vrijstelling kunnen nadere eisen worden gesteld.

Toegelaten overschrijdingen

Het is toegestaan, de in dit plan aangegeven bestemmings- en of bebouwingsgrenzen licht te overschrijden ten behoeve van stoepen, plinten, kozijnen, regenpijpen, hemelwater, gevelversieringen, schoorstenen, overstekende daken, hijsinrichtingen, ontsluiting van binnenterreinen, overbouwde doorgangen of poorten of topgevels.

Omdat bouwketen en zeecontainers ook bouwwerken zijn volgens de woningwet en dezelfde woningwet bepaalt dat het verboden is te bouwen zonder vergunning dient in het bestemmingsplan ook voor dit soort tijdelijke bouwwerken een regeling te worden opgenomen. Omdat dit soort bouwwerken er maar zeer tijdelijk staat, maar niet overal gewenst is, is dit gedaan via een vrijstellingsprocedure, waardoor het Dagelijks Bestuur een afweging dient te maken.

Vrijstellings- en wijzigingsprocedure

Ten behoeve van de horeca-eten en drinken uitbreidingen wordt eerst de vakinhoudelijke commissie geraadpleegd om deze uitbreiding te toetsen aan het horecabeleid.

Om ten behoeve van de uitbreiding van volume en functiewisselingen in de Wenslauerstraat niet te maken te hebben met verschillende procedures wordt indien deze procedures gecombineerd worden gevoerd ten behoeve van een bouwplan gekozen voor één procedure die gelijk is aan de meest uitgebreide procedure (wijzigingsprocedure).

Overgangsbepaling

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt om functies niet weg te bestemmen. Bestaande afwijkingen niet opgenomen op de plankaart vallen onder het overgangsrecht.

5.4. Handhaving

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is handhaving één van de discussies geweest. Deze discussie speelde zich vooral ten aanzien van handhaving van de binnenterreinen. Het uitgangspunt om de

kwaliteit van de binnenterreinen te vergroten door illegale bebouwing te handhaven strookt niet met de huidige handhavingscapaciteit. Uiteindelijk is een compromis gevonden door de bouwwerken op de binnenterreinen onder overgangsrecht te vallen. Daarnaast is er buiten het bestemmingsplan een uitgebreid programma opgesteld om de kwaliteit van de binnenterreinen te verbeteren.

De toekomstige handhavingsprioriteit en handhavingsintensiteit is afhankelijk van een integrale afweging van alle handhavingstaken. Hiervoor wordt op dit moment een integraal handhavingsprogramma voor opgezet.

5.4.1. Handhavingsprioriteit

Het voor 100% intensief handhaven van bestemmingsplannen is ondoenlijk en onbetaalbaar. Dit betekent dat sommige aspecten van het ruimtelijke beleid stringenter zullen worden gehandhaafd dan andere aspecten. Dit vergt een prioriteitstelling. Bij de prioriteitstelling van het ruimtelijk handhavingsbeleid is als uitgangspunt genomen de vraag welke schadelijke gevolgen absoluut voorkomen moeten worden.

Prioriteit wordt bepaald door twee factoren:

1. de ernst van de overtreding (schade)
2. de kans dat die overtreding zich zal voordoen.

Schade als gevolg van overtreding van bestemmingsplanvoorschriften kan onderverdeeld worden in:

1. milieuschade (geur, stank en geluidsoverlast, water en ecologie);
2. ruimtelijke ordeningsschade (schade aan zichtkanten van de stad, aantasting van bezonning, zicht en privacy);
3. economische schade;
4. maatschappelijke schade;
5. volkshuisvestelijke schade.

ad 1. Milieuschade

In bestemmingsplannen worden vele milieu-aspecten meegenomen, waaronder: bedrijven, water, ecologie, externe veiligheid, geluid, geur, stof en stank. Een groot deel van die aspecten wordt gehandhaafd op basis van specifieke milieuwetgeving. Die aspecten worden in deze handhavingsnota niet meegenomen.

Uitgesloten worden: schade die op grond van milieuwetgeving in milieuvergunningen voor bedrijven (waaronder de horeca) en die op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening wordt gereguleerd. Het gaat hier om overlast van geur, stof, geluid en bodemvervuiling. Optreden tegen vervuiling van water is een taak van het Hoogheemraadschap.

Milieuschade betreft: schade op het gebied van water en ecologie. Onder waterschade wordt verstaan de aantasting van het waterbergend vermogen en de aantasting van de waterkwaliteit. Die schade wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door het te dicht bij het oppervlaktewater oprichten van bouwwerken, het bebouwen van open vlakten zoals binnenterreinen, voortuinen en openbaar groen en het bouwen in de grond zodanig dat de grondwaterhuishouding verstoord wordt. Gelet op onder meer de problemen met waterberging in de stad dient opgetreden te worden tegen het oorzaken van waterschade. Waterschade geldt als bijzonder ernstige schade.

Aan het instandhouden van belangrijke ecologische verbindingen en groene kerngebieden wordt in dit verstedelijkte gebied veel waarde toegekend. Eén barrière kan de hele ecologische structuur frustreren. Bovendien is het herstel moeilijk en tijdrovend. Schade aan de ecologie wordt daarom als ernstig beschouwd.

Concrete prioriteitstelling handhaving:

- gebruiks- en bebouwingsvoorschriften binnen een afstand van 5 meter van bestemming water

- gebruiks- en bebouwingsvoorschriften openbaar groen
- bebouwingsvoorschriften binnentuinen en voortuinen (waterberging en waterkwaliteit)

ad 2. Ruimtelijke ordeningschade

Ruimtelijke ordening is een veelomvattend begrip dat in al zijn aspecten vorm krijgt in bestemmingsplannen. Voor handhaving van de ruimtelijke ordening zijn slechts van belang die aspecten waarbij overtreding van voorschriften niet door andere regimes kan worden aangepakt en die leiden tot ruimtelijk ongewenste situaties.

Uitgesloten worden: die aspecten die op grond van APV en milieuvergunningen kunnen worden gehandhaafd.

Ruimtelijke ordeningsschade betreft: schade aan de zichtkanten van de stad, aantasting van bezonning, zicht en privacy als gevolg van ongewenste bebouwing.

Onder “zichtkant” wordt verstaan locaties gelegen aan de belangrijke structuurlijnen en openbare ruimte. Aantasting van die zichtkant kan ook bestaan uit aantasting van landschappelijke en cultuurhistorische waarden die zich aan de zichtkanten manifesteren. Door strijdige bebouwing op die locaties wordt het zicht op de stad aangetast. Dit wordt opgevat als ernstige schade.

In een dicht bebouwd gebied is aantasting van bezonning als gevolg van strijdige bebouwing voor omwonenden met een percentage van meer dan 5% van het gemiddeld aantal zonuren per dag, ruimtelijk niet gewenst. De ernst van dergelijk schade is afhankelijk van de situatie gering tot gemiddeld.

Concrete prioriteitstelling handhaving:

- alle bebouwingsvoorschriften “zichtkanten”
- bebouwingsvoorschriften binnenterreinen
- gebruiksvoorschriften binnenterreinen

ad 3. Economische schade

Het overtreden van sommige bestemmingsplanvoorschriften kan leiden tot ongewenste economische schade voor de stad. Economische schade betreft: vestiging van ongewenste type bedrijvigheid binnen een economische bestemming (‘Centrumdoeleinden’ of ‘Gemengde Doeleinden’) of aanduiding (detailhandel, dienstverlening, bedrijf, horeca of combinatie). Hierdoor kalft het draagvlak af van het economisch klimaat. Economische schade wordt beschouwd als ernstige schade.

Concrete prioriteitstelling handhaving:

- controle op gebruiksvoorschriften economische bestemming en aanduiding

ad 4. Maatschappelijke Schade

Maatschappelijke schade betreft: het vestiging van niet-maatschappelijke voorzieningen binnen een maatschappelijke bestemming (Maatschappelijk en Sport & Recreatie). Hierdoor verschaalt het voorzieningenniveau. Maatschappelijke schade wordt beschouwd als ernstige schade.

Concrete prioriteitstelling handhaving:

- controle op gebruiksvoorschriften Maatschappelijke Doeleinden en Sport en Recreatie

ad 5. Volkshuisvestelijke schade

Volkshuisvestelijke schade betreft: het vestiging van niet-woon voorzieningen binnen een woonbestemming (woongebied). Hierdoor wordt woonruimte onttrokken. Volkshuisvestelijke schade wordt beschouwd als ernstige schade.

Concrete prioriteitstelling handhaving:

- controle op gebruiksvoorschriften Woongebied en woonaanduiding

5.4.2. Handhavingsintensiteit

Afhankelijk van de beschikbare middelen ten aanzien van handhaving van bestemmingsplannen wordt een onderscheid gemaakt in intensiteit:

1. Intensief handhaven
2. Regulier handhaven
3. Incidenteel handhaven

ad 1. Intensief handhaven

Intensieve handhaving betekent dat de intentie bestaat om alle overtredingen van de genoemde voorschriften op te sporen en aan te pakken. Voor deze zaken zal derhalve de meest stringente vorm van toezicht worden gekozen. Voor het handhaven van bebouwingsvoorschriften is luchtfotovergelijking het meest geëigende middel. Dit dient tenminste eenmaal per jaar plaats te vinden. Intensieve handhaving van gebruiksvoorschriften kan door selectief nalopen van adressen op straat na raadpleging van open bronnen. Dit zal tenminste jaarlijks, bij voorkeur halfjaarlijks, moeten plaatsvinden.

ad 2. Regulier handhaven

Reguliere handhaving gebeurt op grond van dezelfde hierboven genoemde methodes maar met een frequentie van eenmaal per twee jaar in plaats van jaarlijks.

ad 3. Incidenteel handhaven

Incidenteel handhaven is handhaving in reactie op klachten van derden (reactief) en steekproefsgewijs. Deze mate van handhaven komt overeen met de bestaande wijze van handhaven van bestemmingsplannen. Zowel illegaal gebruik als illegale bebouwing komen zo aan het licht. De bestaande capaciteit is hiertoe toereikend.

De handhavingintensiteit is afhankelijk van beschikbare middelen en van handhavingprioriteiten buiten de prioriteiten die worden gesteld in dit bestemmingsplan. Capaciteit voor handhaving wordt integraal afgewogen. In jaarplannen zal dit inzichtelijk worden gemaakt.

6. Economische uitvoerbaarheid

De visie van het stadsdeel is conserverend. Ontwikkeling van het plangebied vindt plaats op particulier initiatief. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van het plangebied niet of nauwelijks kosten verbonden. Onderhoud zal plaatsvinden binnen de reguliere begroting. Daarmee kan worden vastgesteld dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. Inspraak en Vooroverleg

7.1 Inleiding

De voorbereiding op het bestemmingsplan Oud-West valt uiteen in 5 trajecten, te weten:

1. het opstellen van de uitgangspunten
2. vooroverleg in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening
3. inspraak op basis van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
4. de ter inzage periode van het ontwerp op basis van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
5. de vaststelling van het bestemmingsplan

7.2 Uitgangspunten:

Voor het opstellen van de uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn verschillende ronde-tafel-gesprekken gehouden. Dit heeft geleid tot de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

- Nota van uitgangspunten, SDR 27 maart 2001
- Locatiebeleid hotels in Stadsdeel Oud-West, SDR 18 december 2001
- Omzettingcriteria van wonen naar niet-wonen, SDR 18 december 2001
- Rapportage kwaliteit binnenterreinen in Oud-West, RC 25 maart 2002
- Notitie Tuinen op Niveau, Binnenterreinen en het nieuwe Bestemmingsplan, RC 18 maart 2003

7.3 Vooroverleg (Artikel 10)

De uitgangspunten zijn vertaald in Voorschriften, een Plankaart met een bijbehorende Toelichting. Deze zijn 7 november 2003 vrijgegeven voor Artikel-10-overleg.

De belangrijkste partners hebben tijdens het Artikel 10-overleg op het voor-ontwerp-bestemmingsplan gereageerd, waar onder de Waterbeheerder, de Gemeente Amsterdam, de Provincie en de Inspectie. Op 6 april 2004 is dit overleg afgesloten.

In bijlage 1 en 2 bij deze toelichting is een aantal stukken opgenomen die betrekking hebben op het vooroverleg in het kader van artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In deze bijlage zijn opgenomen:

- de ingekomen schriftelijke artikel 10-reacties.
- de antwoordnota van het vooroverleg op het ontwerp van het bestemmingsplan inclusief de reactie van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel op de artikel 10-reacties;

In de bijlagen is te lezen welke gevolgen het vooroverleg voor de inhoud van het bestemmingsplan heeft gehad. Hieronder wordt puntsgewijs aangegeven welke opmerkingen in het bestemmingsplan Oud-West worden opgenomen naar aanleiding van het Artikel 10-overleg.

Plangebied:

- paragraaf over de ontstaansgeschiedenis
- uitbreiding beschrijving ruimtelijke karakteristieken

Beperkingen:

- maatbestemming milieubelastende bedrijven

- medebestemming waterkering en begripsomschrijving “waterkering”
- in de toelichting wordt toegevoegd dat ondergrondsparkeren niet mag leiden tot wateroverlast
- paragraaf over (gescheiden) riolering
- adviezen en de afspraken van de waterbeheerder worden expliciet in de waterparagraaf vermeld
- de archeologisch interessante gebieden worden aangegeven en via aanlegvergunning beschermd
- paragraaf over Flora en Fauna
- geluidsgevoelige bestemmingen weren binnen de gebieden die hoger zijn dan 65dB
- externe risico's Kostverlorenvaart

Visie:

- invulling geven aan de wijzigingsbevoegdheid beschermd stadsgezicht en toevoegen prestedelijk fragment Bellamybuurt. Indien invulling onmogelijk is dit artikel schrappen
- de uitbreiding van 1 laag in de Bellamybuurt schrappen voor een regeling die meer recht doet aan de Cultuurhistorische Verkenning, maatwerk en toekomstig beleid
- bestemming binnen Vondelpark aangeven als Groen en Recreatieve Doeleinden
- rijksmonument Vondelpark aangeven op kaart
- bij beleid ten aanzien van ondergronds parkeren toevoegen dat de economische assen worden ontzien
- horecabeleid meenemen in voor-ontwerp
- werfterrein aanduiden

Juridische aspecten:

- vrijstellingsprocedure vereenvoudigen

7.4. *Inspraak (Artikel 6A)*

De stadsdeelcommissie op 27 april 2004 onder andere ingestemd met de ‘Inventarisatie mogelijkheden aanpak Binnenterreinen’. Hierin wordt aangegeven wat het stadsdeel en de bewoners kunnen doen om de binnenterreinen zo groen mogelijk te houden. Concrete maatregelen zijn onder andere een subsidie voor het opknappen van de tuin en een Digitaal Loket met praktische informatie over de binnenterreinen.

In bijlage 3 en 4 bij deze toelichting is een aantal stukken opgenomen die betrekking hebben op de inspraak.

In deze bijlage zijn opgenomen:

- het verslag van de inspraakavonden;
- de reactie van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel op de inspraakreacties.

In de bijlage is te lezen welke gevolgen de inspraakronde voor de inhoud van het bestemmingsplan heeft gehad. Hieronder wordt puntsgewijs aangegeven welke opmerkingen worden overgenomen in het bestemmingplan Oud-West naar aanleiding van de inspraakreacties. In dit overzicht zijn niet de opmerkingen over één of meerdere panden opgenomen.

Algemeen:

- De definitie van administratieve dienstverlening zal worden verruimd zodat een beperkt contact met het publiek toegestaan is.
- Bekeken wordt of transparant/daglichtdoorlatend duidelijker kan worden omschreven.
- In ieder geval wordt transparant/daglichtdoorlatend ook toegevoegd aan het voorschrift van de Maatschappelijke Doeleinden.
- De definitie van de wijze van meten wordt onderzocht, en zo mogelijk door een eenduidiger omschrijving vervangen.

- Worden de verschillen van de verspringende rooilijn groter dan ongeveer 1 meter (1 millimeter op de plankaart) dan wordt dit op de plankaart aangepast.
- In het traject tot vaststelling zal aandacht worden besteedt om zoveel mogelijk onjuistheden te verwijderen.

Centrumdoeleinden:

- Het bestemmingsplan zal op het niet toestaan van winkels in Centrumdoeleinden 3 worden aangepast. Het niet toestaan van detailhandel is het enige verschil tussen Centrumdoeleinden 2 en 3. Door ook detailhandel toe te staan in Centrumdoeleinden 3 vervalt dit onderscheid en zal Centrumdoeleinden 3 uit het bestemmingsplan worden geschrapt.

Maatschappelijke doeleinden:

- Indien belangrijke maatschappelijke voorzieningen in de toelichting ontbreken, zullen deze worden toegevoegd.

Horeca:

- Het nieuwe horecabeleid wordt in het bestemmingsplan meegenomen.
- De seksuele dienstverlening wordt niet uitgebreid in het huidige concept uitbreiding niet mogelijk is en dat het horecabeleid, zoals dat nu voor ligt, hier geen verandering in brengt.
- Voorgesteld wordt om een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen voor twee extra hotels in de Kinkerstraat.

Tuinen en Erven:

- De (niet) uitbreidingsmogelijkheden van de woonfuncties aan de economische assen en de compensatieregeling worden opgenomen.
- In de toelichting zal het belang van een onverharde tuin worden aangegeven.

Groen en Recreatie:

- In de toelichting zal overeenkomstig de vraag aandacht worden besteed aan de waterbergende werking van het groen.
- Het stadsdeel inventariseert of er andere gebieden in aanmerking komen voor de bestemming 'Groen en Recreatie'.

Water:

- De huidige rakken worden aangegeven op de plankaart met het huidige aantal boten. Daarnaast zal alleen de hoogte van 2,5 meter boven waterpeil worden aangegeven. Daarmee komt de in het concept bestemmingsplan nog aanwezige lengte van een ligplaats en woonboot met de tussenliggende afstanden zichtassen te vervallen.
- Voor het geval ererschikking van woonboten plaatsvindt, zal er een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan worden opgenomen, zodat het bestemmingsplan de nieuwe situatie kan volgen. Deze moet voorkomen dat de nieuwe situatie weer langzaam dichtslibt. Deze wijzigingsbevoegdheid zal naar alle waarschijnlijkheid voor deze nieuwe situatie wel lengtematen en afstanden tussen de boten bevatten.
- Het hiaat om het water te gebruiken voor waterrecreatie zal worden hersteld.

Verkeer:

- De toelichting ten aanzien van fietspaden wordt aangepast overeenkomstig het beleid van het hoofdnetfiets.
- Voor het parkeren van een scootmobiel op straat zal onder voorwaarden (medische indicatie, geen inpandig oplossing en genoeg openbare ruimte) de vrijstellingsbevoegdheid worden verruimd.

Aanvullende bepalingen:

- Uitbreiding van het archeologisch gebied is zeker mogelijk. Het nu reeds aanwijzen van de Bellamybuurt is prematuur.
- Ten aanzien van de beeldbepalende panden wordt de toelichting aangepast, zodat ook de basisorde wordt beschreven.
- Het stadsdeel zal de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van het wijzigen van de ordes uitbreiden.

Overige Bepalingen:

- De tegenstrijdigheid bij de zendmasten wordt opgelost.
- In de toelichting zal de overgangsregeling duidelijker worden beschreven.

7.5 Ter inzagelegging Ontwerp (Artikel 23)

Het bestemmingsplan is in december 2004 door het Dagelijks Bestuur vrijgegeven voor zienswijzen (Artikel 23 WRO). Van 24 februari tot en met 23 maart 2005 was het mogelijk een zienswijze te geven op het ontwerp-bestemmingsplan. Er is ook gelegenheid geboden om de zienswijze mondeling toe te lichten. Op de twee inspraakavonden zijn in totaal ongeveer 150 belanghebbenden aanwezig geweest. Daarnaast zijn er ongeveer 100 schriftelijke reacties binnengekomen. Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording. Deze is vastgesteld 24 augustus 2004.

In bijlage 5 en 6 bij deze toelichting is een aantal stukken opgenomen die betrekking hebben op de inspraak.

In deze bijlage zijn opgenomen:

- Nota van beantwoording van de zienswijzen;
- Verslag hoorzitting;
- De schriftelijke reactiesreactie op het ontwerp-bestemmingsplan.

In de bijlage is te lezen welke gevolgen de inspraakronde voor de inhoud van het bestemmingsplan heeft gehad. Naar aanleiding van de terinzagelegginghet vooroverleg is er een aantal wijzigingen in de tekst van het bestemmingsplan doorgevoerd.

Hieronder wordt puntsgewijs aangegeven welke opmerkingen in het bestemmingplan Oud-West worden opgenomen naar aanleiding van de zienswijzen:

- In de Begripsomschrijving (artikel 1) van de voorschriften zal de gehanteerde definitie voor brutovloeroppervlak worden aangepast zodat de strijd met de NEN-definitie wordt opgelost.
- De geactualiseerde Volumestudie wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de hoogte van een aantal panden met 1 of twee lagen kan worden opgetrokken en een aantal panden in de diepte kunnen uitbreiden. Dit wordt op de plankaart aangegeven. De vrijstellingsmogelijkheid (artikel 6, lid 6) en de wijzigingsmogelijkheid (artikel 9, lid 6) ten aanzien van de bebouwing van de Bellamybuurt worden geschrapt.
- De beschrijving van de Bellamybuurt zal in de toelichting worden aangepast (paragraaf 2.1.2. en 2.2.2.).
- De voorschriften betreffende de transparantie (artikel 3 en 4, lid 6, sub j; artikel 5 en 6, lid 5, sub i; artikel 7 lid 2, sub h) zullen worden geschrapt.
- De voetnoot (artikel 3, lid 7, sub b en artikel 4, lid 7 sub b) en het artikel ten aanzien van de tegenstrijdige amendementen zal verwijderd worden.
- Uitbreiding van 'horeca-eten' en 'horeca-drinken' boven de 250 m2 aan de Stadhouderskade is niet meer mogelijk (artikel 3, lid 7, sub b).

- Ten aanzien van de uitbreiding van 'horeca-eten' en 'horeca-drinken' boven de 250 m² zal wel een procedure voorschrift worden opgenomen (artikel 23). Procedureel wordt gekozen voor een vrijstelling in plaats van een wijziging. Dit heeft o.a. tot gevolg dat er sprake zal zijn van consultatie van de vakinhoudelijke commissie(s).
- In de bestemming Tuinen en Erven (artikel 9, lid 2, sub c) wordt ook de goothoogte toegevoegd, zodat de voorschriften eenduidig zijn.
- Het stadsdeel zal de voorschriften aanpassen, zodat ter plaatse van de aanduiding parkeren 'p' binnen de bestemming 'Tuinen en Erven' ook in de tuin kan worden geparkeerd (artikel 9, lid 1).
- Het stadsdeel zal de bestemming 'Tuinen en Erven' (artikel 9 lid 1 sub b) veranderen dat dit gaat om de gebieden die gearceerd zijn als bebouwing op tuinen en erven.
- Het stadsdeel zal de panden onder de orde 1 die niet de monumenten status hebben toevoegen bij de aanlegvergunning (artikel 17).
- Ten aanzien van ventilatie-inrichtingen zal toegevoegd worden (artikel 21) dat deze alleen mogelijk zijn op het hoofdgebouw en zoveel mogelijk in het midden van het dakvlak dienen te worden geplaatst.

De zienswijzen die betrekking hebben op een pand zijn veelal ook gehonoreerd. Ook zijn door diverse mensen zienswijzen naar voren gebracht over onderwerpen of standpunten die reeds in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze blijven gehandhaafd. Hieronder een puntsgewijze opsomming per pand van de zienswijzen die worden overgenomen.

- De achter-uitbouw van de Bellamystraat 45hs wordt op de kaart aangegeven.
- De Bellamystraat 86hs in overeenstemming gebracht, overeenkomstig de bijgeleverde tekening.
- Ten aanzien van de Bilderdijkkade 71t/m 77 en 91t/m 95 (Valkzicht) zal de 7de bouwlaag overeenkomstig worden aangegeven.
- Het pand Bilderdijkpark 1a krijgt een functie ten aanzien van administratieve dienstverlening.
- De serre van de Brederodestraat 55 wordt ingetekend.
- De aanduidingen bij de panden Brederodestraat 74 en Brederodestraat 76 worden omgewisseld.
- Het tuinhuis van de Da Costakade 59 wordt aangegeven op de plankaart.
- Het bedrijf op de Da Costakade 81 wordt aangegeven.
- De schuren van de panden Da Costakade 130 en 132: worden op de plankaart aangegeven.
- De schuur van het pand Eerste Constantijn Huygensstraat 86 is gesloopt en wordt van de plankaart verwijderd.
- Ter hoogte van de Eerste Helmersstraat 5-7 wordt nieuwbouw gepleegd. De kleur op de tweede plankaart wordt aangepast.
- De hoogte van de panden Eerste Helmersstraat 25 en oplopend wordt aangepast.
- De winkel in de Eerste Helmerstraat 84 wordt aangegeven op de plankaart.
- De aanduiding voor inpandig parkeren ter hoogte van de Eerste Helmersstraat 160 is geschrapt.
- De serre van het pand aan de Eerste Helmersstraat 162 wordt op de plankaart aangegeven.
- Het bedrijf op de begane grond van het pand Jacob van Lennepkade 34 wordt op de plankaart aangegeven.
- De gebouwen in de tuin van de panden Jacob van Lennepstraat 4-6-8 worden aangegeven op de plankaart.
- De schuurtjes van het pand Jacob van Lennepstraat 259 zijn gesloopt en worden van de plankaart verwijderd.
- De plankaart zal worden verduidelijkt om verwarring te voorkomen dat op de Jacob van Lennepstraat 277 een prostitutiebedrijf mogelijk is.
- De plankaart wordt aangepast ter plaatse van de Kinkerstraat 81 zodat deze overeenkomt met de reeds aanwezige ambachtelijke schoenmakerij.
- De winkel op de begane grond van Overtoom 9 wordt op de plankaart aangegeven.

- De Overtoom 11 wordt aangegeven als centrumdoeleinden.
- De Overtoom 13-17 (De Vijsel) wordt aangepast aan de bestaande situatie. Ook wordt er een onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen.
- Het bedrijf op de begane grond van het pand Overtoom 19 zal op de plankaart worden aangegeven.
- De hoogte van Overtoom 25 zal worden aangepast op de plankaart.
- De hoogte van Overtoom 28-30 zal worden aangepast op de plankaart.
- De perceelgrens tussen Overtoom 32-34 zal op de plankaart worden aangegeven. Ook zal de hoogte van dit pand worden aangepast op de plankaart. De aanduiding voor het wonen zal op de plankaart worden verwijderd.
- De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' van Overtoom 35 zal worden vervangen door 'Centrumdoeleinden'.
- De bouwvergunning voor een fitnesscentrum ter plaatse van de Overtoom 37-41 is afgegeven. Deze functie zal op de plankaart worden aangegeven.
- Op de Overtoom 51-53 zit een kledingwinkel. De aanduidingen voor parkeren en milieubelastend bedrijf worden geschrapt van de plankaart. Ook zullen de voorschriften hierop worden aangepast.
- De aanduiding wonen ter hoogte van de Overtoom 60 wordt van de plankaart geschrapt.
- De bouwmassa van Overtoom 60-62 wordt aangepast overeenkomstig de werkelijkheid.
- De aanduiding wonen ter hoogte van de Overtoom 91 wordt van de plankaart geschrapt.
- De begane grond van de Overtoom 135-137 wordt op de plankaart aangegeven als bedrijf.
- De begane grond van de Overtoom 207 en 211 worden op de plankaart aangegeven als publieke dienstverlening.
- De plankaart ter plaatse van de Overtoom 208 wordt aangepast naar aanleiding van de bijgeleverde tekeningen.
- De snookervereniging ter plaatse van de Overtoom 209 krijgt op de plankaart een maatschappelijke bestemming.
- Op de begane grond van de Overtoom 268-270 wordt gewoond. Dit zal op de plankaart worden aangegeven.
- Op de plankaart zal ter hoogte van de Overtoom 433 ook de administratieve functie worden aangegeven.
- De paviljoens 1 en 2 in de Pesthuislaan krijgen de bestemming Woongebied 2 met voor de begane grond de aanduiding bedrijfsverzamelgebouw. Ter hoogte van het theater wordt maatschappelijke doeleinden aangegeven op de plankaart.
- De hoogte van Roemer Visscherstraat 13, 15 en 17 zal worden aangepast op de plankaart.
- De aanduidingen ter hoogte van de Roemer Visscherstraat 38 worden van de plankaart geschrapt, zodat dit overeenkomt met de woonfunctie van dit pand.
- De hoogte van de Roemer Visscherstraat wordt aangepast op de plankaart.
- De aanduidingen ter hoogte van de Tesselschadestraat 3 worden van de plankaart geschrapt, zodat dit overeenkomt met de woonfunctie van dit pand.
- De aanduiding 'niet woonfunctie in het geheel pand' ter hoogte van de Tesselschadestraat 3 wordt van de plankaart geschrapt, zodat dit overeenkomt met de functie van dit pand.
- De aanduiding van parkeren ter hoogte van de Tweede Constantijn Huygensstraat 44 wordt verplaatst naar de tuin.
- De reeds aanwezige winkel in de Tweede Constantijn Huygensstraat 57 wordt aangegeven op de plankaart.
- De reeds aanwezige functie van het kantoor in de Tweede Constantijn Huygensstraat 59 wordt aangegeven op de plankaart.
- Het bedrijf in de Tweede Constantijn Huygensstraat 67 wordt aangegeven op de plankaart.
- Ter hoogte van de Vondelstraat 87, 89, 91 en 101 wordt in de tuin geparkeerd. De voorschriften worden hierop aangepast.

- Ter hoogte van de Vondelstraat 138 worden de tweede en de derde verdieping gebruikt als woonruimte. De plankaart wordt hierop aangepast.
- De hoogte van Wenslauerstraat 1/Ten Katestraat 8 zal worden aangepast op de plankaart.
- De hoogte van de panden Zandpad 4, 5, en 7 zullen worden aangepast op de plankaart.

7.6 Vaststelling

Naar aanleiding van diverse insprekers in de raadscommissie van 14 juni 2005 en 20 september 2005 heeft het DB besloten om het bestemmingsplan gewijzigd aan te bieden aan de stadsdeelraad.

Hieronder wordt puntsgewijs aangegeven welke opmerkingen in het bestemmingsplan Oud-West worden opgenomen naar aanleiding van de stadsdeelraadcommissie van 14 juni 2005:

- Ten aanzien van de Wenslauerstraat houdt de wijziging in dat wordt teruggegrepen op het instrument van de vrijstellingen/ wijzigingsbevoegdheden. Deze worden ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan nauwkeurig beschreven overeenkomstig de geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat, zodat voor iedereen duidelijk is wat de volumegrenzen zijn (zie voorschriften artikel 6 en 9). De reden voor deze wijziging is dat door het nu op te nemen als vrijstellings-/wijzigingsmogelijkheden de volumestudie verder uitgewerkt kan worden tot concretere uitwerkingsplannen.
- Vragen van het Raadslid Nils van Turnhout hebben geleid tot verandering van de functie kantoor in de functie wonen voor Overtoom 251;
- Inspreken van mw. Post heeft geleid tot aanpassing van het bouwvolume op de bovenste etage Bilderdijk 71-77 en 91-95, waar de afschuiningen worden aangegeven;
- Inspreken van Russel Advocaten heeft opgeleverd het opnemen van een vergund bouwplan in het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in een aanduiding voor hotel op de plankaart ter hoogte van Roemer Visscherstraat 8 en een uitsluiting in de voorschriften om nogmaals gebruik te maken van deze uitbreidingsmogelijkheid in artikel 6 lid 2 sub f.
- Inspreken van de heer Meintser heeft geleid tot aanpassing van zijn bouwvolume in de Bellamystraat 74-78 overeenkomstig het huidige bouwvolume.

Naar aanleiding van de ervaringen met het toetsen aan het ontwerp-bestemmingsplan zijn er twee onderwerpen die beter in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen:

- Ten aanzien van balkons is de algemene overschrijding teruggebracht van 2 m¹ tot 1,5m¹. Het aanvragen van een balkon zou na het van kracht worden van het bestemmingsplan een gebonden beschrijving zijn, terwijl Oud-West een maat hanteert van 1,5m¹. Op plekken waar dit niet ten koste gaat van privacy, of daglichttoetreding is een balkon van 2m¹ wel mogelijk via een algemene vrijstelling.
- De peperbussen voor wildplakzuilen en transformatorgebouwen zijn standaard 5 meter hoog. Om hiervoor niet steeds een artikel 19 procedure te hoeven voeren is de hoogtemaat 1 meter verruimd tot deze 5 meter.