

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Doel	9
1.3	Ligging en grenzen plangebied	10
1.4	Beschermd stadsgezicht	11
1.5	UNESCO Werelderfgoed	12
1.6	Opzet	12
Hoofdstuk2	Beleidskader	14
Hoofdstuk3	Historischeontwikkeling	18
3.1	Lineaire structuur van dijken en waterlopen	18
3.2	De bouwblokkenstructuur	20
3.3	De structuur van het woonhuis in het bouwblok	23
3.4	Warmoesstraat en Oude Kerk	23
3.5	Cityvorming en schaalvergroting	25
3.6	Samenvatting en conclusie	26
Hoofdstuk4	Ruimtelijke beschrijving en uitgangspunten	28
4.1	Beschrijving van de bestaande situatie	28
4.2	Ruimtelijke uitgangspunten	30
4.3	Waardering van gebouwen	35
Hoofdstuk5	Functionele beschrijving en uitgangspunten	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Wonen	43
5.3	Kantoren	44
5.4	Voorzieningen	45
5.5	Galleries	46
5.6	Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening	47
5.7	Horeca	50
5.8	Hotels	53
5.9	Bedrijven	54
5.10	Overige functies	55
5.11	Inpandige fietsenstallingen	56
Hoofdstuk6	Het bestemmingsplan	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden bij omgevingsvergunning af te wijken	58
6.3	De verbeelding	59
6.4	De bestemmingen	60
6.5	Overgangsrecht	64
6.6	Algemene regels	65
Hoofdstuk7	Milieuaspecten	66
7.1	Geluidshinder	66
7.2	Duurzaam bouwen	66

7.3	Bedrijfshinder	67
7.4	Bodem	69
7.5	Luchtkwaliteit	69
7.6	Externe veiligheid	70
Hoofdstuk8	Archeologie	71
8.1	Algemeen	71
8.2	Archeologische vindplaatsen	71
8.3	Archeologische verwachtingskaart	71
8.4	Archeologische beleidskaart	72
Hoofdstuk9	Water	73
9.1	Beleid	73
9.2	Waterkering	73
9.3	Oppervlaktewater	73
9.4	Grondwater	73
9.5	Riolering	74
9.6	Materiaalkeuze	74
Hoofdstuk10	Natuur en landschap	75
10.1	Algemeen	75
10.2	Natuurtoets	75
Hoofdstuk11	Luchthavenindelingsbesluit	77
Hoofdstuk12	Economische uitvoerbaarheid	79
12.1	Algemeen	79
12.2	Financiering	79
Hoofdstuk13	Inspraak en vooroverleg	81
Hoofdstuk14	Overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro	82
Bijlagen		83
Bijlage 1	naam	85
Regels		87
Hoofdstuk1	Inleidende regels	88
Artikel 1	Begrippen	88
Artikel 2	Wijze van meten	96
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	97
Artikel 3	Gemengd - 1	97
Artikel 4	Gemengd - 2	104
Artikel 5	Gemengd - 3	112
Artikel 6	Dubbelbestemming Waarde - archeologie	119
Artikel 7	Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie	121
Artikel 8	Dubbelbestemming Waterstaat/Waterkering	122
Artikel 9	Tuin - 1	123
Artikel 10	Tuin - 2	124
Artikel 11	Verkeer	126
Hoofdstuk3	Algemene regels	128

Artikel 12	Antidubbelregel	128
Artikel 13	Ontheigening	129
Artikel 14	Algemene bouwregels	130
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	131
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	133
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	134
Artikel 17	Overgangsrecht	134
Artikel 18	Slotregel	135
Bijlagen		137
Bijlage 1	Staat van Inrichtingen	138

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het stadshart met de Wallen wordt vaak gezien als kern van het tolerante, vrijzinnige Amsterdam. Maar dat tolerante, vrijzinnige is veranderd. In het stadshart is de functiebalans ernstig verstoord door de overdadige aanwezigheid van coffeeshops, bordelen, smartshops, minisupermarkten, gokhallen, seksinrichtingen, souvenirwinkels, geldwisselkantoren, headshops, bepaalde vormen van horeca en andere voorzieningen die zich aan de onderkant van de markt bevinden. Het samenstel van deze functies levert een grote aantasting op van het vestigingsklimaat voor reguliere ondernemingen en van het woon- en leefklimaat in het gebied.

Het gebied kent verder een groot aandeel verslaafden en dealers. Ondanks de gezamenlijke aanpak van politie met justitie, waardoor de criminaliteit rond drugs is teruggedrongen, is er nog steeds (te) veel drugsgerelateerde overlast. Die heeft niet alleen te maken met de aanwezigheid van verslaafden aan hard drugs, maar ook met de aanwezigheid van veel toeristen en bezoekers. Er is grote vraag naar drugs en er is dus ook een groot aantal dealers in het gebied. Dat levert overlast op. Ook die overlast beïnvloedt het woon- en leefklimaat sterk negatief. En ook die overlast heeft zijn weerslag op het vestigingsklimaat voor reguliere ondernemingen.

Op bepaalde plaatsen in het postcodegebied is de verloedering zichtbaar. Die verloedering is mede het gevolg van het gebrek aan sociale cohesie en van het ontbreken van betrokken ondernemerschap. Veel ondernemingen zijn gericht op het snelle geld en ook pandeigenaren gaan hiervoor. Er is dan ook op die plaatsen weinig betrokkenheid bij de buurt, met alle gevolgen voor het woon- en leefklimaat.

Een parlementaire enquêtecommissie onder leiding van het lid van de Tweede Kamer Maarten van Traa constateerde al jaren geleden, dat de invloed van de georganiseerde criminaliteit op de Wallen te groot was geworden. Naar aanleiding van de bevindingen van deze enquêtecommissie is de gemeente de problemen op de Wallen gericht gaan aanpakken. Onder meer is toen het Van Traateam door de gemeente in het leven geroepen. Dit team heeft een schat aan informatie opgebouwd.

Het toezicht, de handhaving en de screening van exploitatievergunningen is op basis van de wet Bibob geïntensiveerd. Ter versterking en ondersteuning van de door het Van Traateam ingezette bestuurlijke aanpak van georganiseerde criminaliteit is binnen stadsdeel Centrum, het Coördinatieteam Wallen (CTW) opgericht.

Een voorbeeld van de gerichte aanpak is de toetsing in het recente verleden van een groot aantal seksinrichtingen door het CTW en door het Coördinatiebureau Bibob van het Van Traateam.

Vanaf de oprichting van stadsdeel Centrum heeft het veel prioriteit gegeven aan de integrale gebiedsgerichte aanpak van de Wallen. Die was primair gericht op het verbeteren van de leefbaarheid, met veel aandacht voor het beheer van de openbare ruimte en toezicht en handhaving.

Ondanks de aanpak uit het verleden heeft, gezien het huidige beeld van het stadshart, de sterke inzet op allerlei terreinen niet geleid tot het uitbannen van criminele activiteiten, tot uitbannen van de overlast in het gebied en tot een betere functiebalans.

De situatie op straat is weliswaar verbeterd, maar de Wallen behoren nog steeds tot de onveiligste gebieden van de stad en het woon- en leefklimaat staat nog steeds (te) sterk onder druk.

Achter de gevel van de bebouwing is er op het gebied van de criminaliteit geen verbetering te constateren. Panden lijken snel van eigenaar te wisselen tegen prijzen die ver boven de marktwaarde liggen. De reële omzet van ondernemingen lijkt niet in verhouding tot de huur van de betrokken panden.

Bij de handhaving loopt men tegen grenzen op. Handhaven alleen lost de onderliggende problemen in het gebied niet op. Er moet dus meer gebeuren om de situatie te veranderen.

De gemeenteraad en de deelraad van stadsdeel centrum hebben samen de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam (hierna genoemd Strategienota) op 2 juli 2009, respectievelijk op 25 juni 2009 vastgesteld. Daarmee geven zij opnieuw nadrukkelijk aandacht aan het gebied.

De geconstateerde criminele infrastructuur in het postcodegebied vormde de aanleiding tot het opstellen van de Strategienota.

In de Strategienota wordt de aanpak van het postcodegebied 1012 verwoord. De nota omvat een toekomstperspectief van het postcodegebied en de aanleiding van het project, de totale opgave voor het gebied en de ontwikkelingstrategie.

Voor het toekomstperspectief is een analyse gemaakt van de identiteit van het gebied. Die analyse betreft zowel programmatische als ruimtelijke aspecten. Bovendien is een visie op de toekomst ontwikkeld.

De ambitie van de Strategienota is nog een keer bekrachtigd in het Uitvoeringsprogramma 1012, dat is vastgesteld door het dagelijks bestuur en door het college van burgemeester en wethouders op 5 januari 2010: "in het hart van de stad de criminaliteit substantieel terug te dringen en de verloedering een halt toe te roepen".

Deze ambitie is des te belangrijk, omdat het postcodegebied 1012 voor een groot deel bepalend is voor het imago en de uitstraling van de stad Amsterdam als geheel.

De hoofddoelstelling van het project wordt bereikt door het verwerven van vastgoed en door in overleg met eigenaren te komen tot een functieverandering en tot kwaliteitsverbetering.

Ook wordt ingezet op betere organisatie en intensivering van de handhaving en worden zogenoemde sleutelprojecten als motor voor de beoogde kwaliteitsverbetering als nieuwe programma's toegevoegd.

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het hele postcodegebied levert een belangrijke bijdrage aan de verwezenlijking van de doelstelling. In dit bestemmingsplan zal worden uitgegaan van een zoneringsplan van de in het postcodegebied aanwezige prostitutiebedrijven. De nu aanwezige prostitutieruimten bevinden zich niet in een aaneengesloten gebied. In enkele delen van het postcodegebied kun je spreken van een concentratie van die ruimten. Rond de Oude Kerk en vooral in het Sint Annenkwartier bevinden zich concentraties. Die zijn ruimtelijk ongewenst.

De strategische ligging van de Oude Kerk en de potentie van het gebied rond de kerk om tot een hoogwaardig gebied uit te groeien, vraagt om het verwijderen van de prostitutiebedrijven daar.

In hoofdstuk 5 wordt hierop verder ingegaan.

De concentratie van prostitutieruimten in het Sint Annenkwartier is ruimtelijk evenmin gewenst. In dit deel van het postcodegebied is meer dan waar ook sprake van monocultuur. Naast de ramen en enkele seksinrichtingen bevinden zich in dit kwartier vrijwel geen andere functies. Invulling van de panden met nieuwe functies zal samen met de invulling van de prostitutiepanden met nieuwe functies rond de Oude Kerk een belangrijke rol spelen bij de economische veranderingen van het Wallengebied. Ook hierop wordt in hoofdstuk 5 verder ingegaan.

Het gevolg van de zonering van de prostitutieactiviteiten is dus dat het aantal ramen zal verminderen. Daarbij gaat het om ramen die zich buiten de zones (Wallen en Singelgebied) bevinden. Een deel van betrokken ramen buiten de zonering is al niet meer als prostitutieruimte in gebruik. Voor de nog wel in gebruik zijnde betrokken prostitutiebedrijven wordt ingezet op actieve beëindiging.

In de Strategienota zijn vijf concrete doelen benoemd, die tot omvorming van het gebied moeten leiden. Drie daarvan zijn ruimtelijk van aard:

1. het verminderen van de omvang en (over)concentratie van criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevendende functies.
2. het herstellen van de functiebalans;
3. het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied.

Omdat, zoals in de Strategienota (pag. 25) is gesteld, vooral in de prostitutiebranche en de wereld van de coffeeshops in het postcodegebied (nog) veel misstanden voorkomen, geeft het bestuur prioriteit aan de zonering van de raambordelen, gevolgd door de vermindering van het aantal coffeeshops.

Om recht te doen aan deze prioriteitstelling is het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad opgesteld. Dit plan richt zich alleen op het verminderen van het aantal raambordelen. Vanzelfsprekend is dit bestemmingsplan met zijn beperkte omvang, zowel in inhoudelijk, als in geografisch opzicht, sneller in procedure te brengen, dan het bestemmingsplan voor het 1012 gebied dat de geldende bestemmingsplannen voor het postcodegebied zal gaan vervangen. Het 'grote' bestemmingsplan zal zich nog meer op de transformatie van het postcodegebied als geheel richten, dan het bestemmingsplan voor de raambordelen al doet.

Het verminderen van het aantal raambordelen is in de aanpak van het postcodegebied geen doel op zich. Vermindering van het aantal raambordelen is immers onderdeel, zij het een belangrijk onderdeel, van de aanpak die moet leiden tot het herstel van de functiebalans. Anders gezegd: vermindering van het aantal raambordelen moet leiden tot de vermindering van de oververtegenwoordiging van de hiervoor genoemde functies in het gebied, tot vermindering van de ongewenste ruimtelijke invulling van de bestaande bebouwing en de uiterlijke verschijningsvorm(en) van die ongewenste invulling, tot de afname van de overlast, tot het tegengaan van de verloedering van het gebied, tot het creëren van een milieu dat voor die ondernemers aantrekkelijk wordt die niet alleen uit zijn op snel geld, en (dus) tot het verbeteren van het woon- en leefklimaat.

De huidige raamprostitutie is, zoals eerder is opgemerkt, ruimtelijk verbrokkeld. Naast het ruimtelijk ongewenste effect hiervan maakt dit toezicht en handhaving lastig. Het hanteren van een zonering en als gevolg daarvan het terugbrengen van het aantal ramen maakt effectievere handhaving door politie en andere partners makkelijker.

Er is gekozen voor zonering van raambordelen in twee overzichtelijke gebieden waar raamprostitutie grotendeels kan blijven bestaan: de Oudezijds Achterburgwal, inclusief zijstraten en de Oude Nieuwstraat en omgeving.

In de overige gebieden moet de prostitutie plaats maken voor andere functies. Functies die

bijdragen aan het herstel van de functiebalans, aan meer diversiteit in het gebied en aan herstel van het verstoorde woon- en leefklimaat.

In de Strategienota staan alle straten/zones aangegeven waar ramen moet verdwijnen en hoeveel dan. De panden in dit concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad komen overeen met deze locaties. Vanzelfsprekend komt ook het aantal ramen overeen.

1.2 Doel

Het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is, zoals hierboven al is verwoord, gericht op de zonering van raambordelen. Concreet betekent dit dat het is gericht op vermindering van het aantal raambordelen. Uiteindelijk zal dit mede leiden tot verwezenlijking van de in de inleiding genoemde drie concrete doelen:

- het vermindering van oververtegenwoordiging van bepaalde functies;
- het herstel van de functiebalans;
- een hoogwaardiger stadshart met meer diversiteit;

met als gevolg een beter vestigingsklimaat voor reguliere ondernemingen, minder overlast en daarmee verbetering van het woon- en leefklimaat.

Concreet is het concept ontwerpbestemmingsplan gericht op het herbestemmen van 192 ramen in de panden, waarin de raambordelen in het postcodegebied 1012 en het Singelgebied waren en zijn gevestigd.

Het gaat daarbij dan om al minnelijk aangekochte panden, waarin voorheen prostitutie werd bedreven, om panden waarin geen prostitutieactiviteiten meer plaatshebben, maar die in particuliere handen blijven en om nog te verwerven panden, waarin daadwerkelijk nog prostitutie wordt bedreven.

De gemeente zal trachten de prostitutieactiviteiten in de nog niet verworven panden door minnelijk overleg met de eigenaren en gebruikers van de panden te laten eindigen. Als de gemeente daarin niet slaagt, zal zij de desbetreffende panden proberen minnelijk te verwerven. De gemeente zal het instrument van onteigening gaan inzetten, indien zij via minnelijke overleg en minnelijke verwerving er niet in slaagt om de prostitutieactiviteiten te laten eindigen.

Het bestemmingsplan geldt dan ook als onderlegger voor een op te stellen onteigeningsplan. In de planregels wordt toepassing gegeven aan de bepaling van artikel 3.4. van de Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Ligging en grenzen plangebied

Het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad omvat prostitutiepanden die zijn gelegen in het plangebied van de volgende vigerende bestemmingsplannen:

Burgwallen, Nieuwmarkt 2004, Spuistraat e.o., Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 en Westelijke Grachtengordel 2000.

Het bestemmingsplan Burgwallen is vastgesteld bij besluit van 24 november 2005, in werking getreden op 29 augustus 2006 en onherroepelijk geworden op 18 juli 2007.

Het bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004 is vastgesteld op 31 maart 2005, in werking getreden op 27 februari 2006 en onherroepelijk geworden op 22 november 2006.

Het bestemmingsplan Spuistraat e.o. is op 24 mei 2000 vastgesteld. Het plan is op 31 augustus 2001 in werking getreden en het is onherroepelijk geworden op 13 maart 2002.

Het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 is vastgesteld bij besluit van 24 oktober 2002 en in werking getreden op 7 augustus 2003. Het plan is onherroepelijk geworden per 26 mei 2004.

Het bestemmingsplan Westelijke Grachtengordel 2000 is vastgesteld op 16 januari 2002, in werking getreden op 21 februari 2003 en onherroepelijk geworden op 29 oktober 2003.

Het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad omvat 52 panden in het middeleeuwse stadshart en 10 panden in het aangrenzende deel van de westelijke grachtengordel. Voor al deze panden is in de vigerende bestemmingsplannen aangegeven, dat een prostitutiebedrijf is toegestaan op de concreet benoemde bouwlaag en is de omvang van het prostitutiebedrijf concreet met een functiescheidingslijn op de plankaart genoteerd.

Binnen het stadshart ligt een groot deel van de panden in het oostelijk deel, met name in het gebied rondom de Oude Kerk en in het op dezelfde hoogte gelegen bouwblok tussen de Oudezijds Voor- en Achterburgwal.

Het gaat in het concept ontwerpbestemmingsplan om de panden op onderstaande adressen:

Bergstraat	nrs.:	2, 4, 7, 14, 16
Dirk van Hasseltsteeg	nr.:	55
Dolle Begijnensteeg	nrs.:	3, 5, 7, 9, + pand tegenover nr. 9
Enge Kerksteeg	nr.:	1
Geldersekade	nrs.:	42, 48, 76
Korsjespoortsteeg	nrs.:	8, 9, 11, 12, 23
Nieuwezijds Voorburgwal	nrs.:	28, 30 (en Spuistraat 3G, 3H)
Oudekerksplein	nrs.:	2, 4, 16, 22, 26, 28, 30, 34, 36 D, 38
Oudezijds Achterburgwal	nrs.:	60, 64, 66, 80, 82
Oudezijds Voorburgwal	nrs.:	68, 79, 83, 92, 94, 97, 139
Singel	nrs.:	3 (en Strommarkt 4A/C), 295 (en 'achter' nr. 289)
Sint Annenstraat	nrs.:	20, 22, 21 (zie ook Sint Annendwarssstraat 11)
Koestraat	nr.:	44
Sint Annendwarssstraat	nrs.:	1, 3, 5, 7, 9, 11 (zie ook Sint Annenstraat 21), 12, 22, 24, 26
Sint Jacobsstraat	nr.:	22
Trompettersteeg	nrs.:	1, 5.

In de meeste gevallen worden de plangrenzen gevormd door de grenzen van de gebouwen op de genoemde adressen. Op de adressen Oude Kerksplein 22, 26, 28, Oudezijds

Voorburgwal 79 en Achterburgwal 60 zijn de panden met de aangrenzende tuinen als plangebied aangehouden. Bij panden die bereikbaar zijn door een stoep aan de voorgevel ligt de plangrens op 2 meter buiten de voorgevelrooilijn.

Van de bovenvermelde lijst zullen de volgende panden ter ondersteuning van de minnelijke verwerving in een onteigeningsplan worden opgenomen:

Bergstraat 2

Dolle Begijnensteeg 3, 5, 7, 9 en het pand tegenover nr. 9

Enge Kerksteeg 1

Korsjespoortsteeg 8

Geldersekade 48

Oudekerksplein 2, 16, 28, 34, 36 en 38

Oudezijds Voorburgwal 68, 79, 83, 92, 94 en 139

Sint Annendwarsstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11 (zie ook Sint Annenstraat 21), 12, 22, 24 en 26

Sint Annenstraat 21 (zie ook Sint Annendwarsstraat 11)

Trompettersteeg 1.

De andere panden zijn al minnelijk verworven, dan wel zijn de 'ramen' in de panden niet meer als prostitutieruimten in gebruik.

Aparte vermelding verdient het pand Singel 295 waar de besloten club Yab Yum was gevestigd. Het pand kent in het huidige bestemmingsplan de aanduiding prostitutie toegestaan, met de aanduiding 'p' op de plankaart.

De aanduiding 'p' wordt in de bestemmingsplannen in de binnenstad in wezen alleen gebruikt voor raamprostitutiebedrijven.

Voor de voormalige besloten club is een exploitatievergunning voor een bordeel afgegeven.

Er wordt in het pand geen raamprostitutie bedreven. Dat is ook niet gewenst.

Het is gewenst om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik.

In het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad wordt voorgesteld de aanduiding 'p' te vervangen door een nieuwe bestemming(saanduiding): 'Gemengd 3'.

Hetzelfde geldt voor de besloten club Spuistraat 21 B. Ook deze besloten club staat deels met een 'p' van raamprostitutie aangegeven op de plankaart van het geldende bestemmingsplan, hetgeen niet overeenkomt met het feitelijk gebruik als seksinrichting c.q. besloten club. Ook voor Spuistraat 21 B wordt voorgesteld de aanduiding 'Gemengd 3' op de verbeelding te noteren.

Verwerving/onteigening van deze percelen is niet aan de orde. Bij de panden Singel 295 en Spuistraat 21 B gaat het uitsluitend om een aanpassing van de voorheen op de plankaart gebruikte aanduiding.

1.4 Beschermd stadsgezicht

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

Het plangebied is geheel gelegen in het beschermd stadsgezicht. De aanwijzing heeft ertoe geleid, dat in het concept ontwerpbestemmingsplan regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Waarderingskaart

Voor het bestemmingsplangebied is een waarderingskaart gemaakt. Op die kaart is alle bebouwing in het gebied gewaardeerd naar haar betekenis voor het stadsgezicht. De waarderingskaart verschaft inzicht in de cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt is behoud en herstel van deze waarden. De waarderingskaart is vertaald naar de digitale verbeelding van het concept ontwerpbestemmingsplan. De waardering van de gebouwen is daarop dan ook aangegeven.

1.5 UNESCO Werelderfgoed

In 2010 heeft de UNESCO de zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam aangewezen als Werelderfgoed. Hiermee wordt bijgedragen aan het versterken van het bewustzijn, het begrip en de waardering van de wereldgemeenschap voor dit waardevolle culturele en architectonische erfgoed: de zeventiende-eeuwse grachtengordel en de omringende historische binnenstad van Amsterdam binnen de Singelgracht. Met dit onvervangbare erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de 'property' (het kerngebied) van het Werelderfgoed. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de voor een Werelderfgoed vereiste aan te wijzen bufferzone. De begrenzing van de bufferzone komt bijna helemaal overeen met de grenzen van het beschermde stadsgezicht. Het gevolg van de aanwijzing is, dat het stadsdeel de 'outstanding universal values' van de 'property' beschermt. Dit betekent behoud van de historische uniciteit van de grachtengordel als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch complex.

Van de panden uit dit concept ontwerpbestemmingsplan bevinden zich tien panden in de kernzone (panden in de Bergstraat/Korsjespoortsteeg), de overige panden bevinden zich in de bufferzone. Nu de panden uit het plangebied behoren tot de kern- en de bufferzone, is bij het invullen van de prostitutiepanden met een nieuwe functie zorgvuldige toetsing vereist om aantasting van deze waarden te voorkomen.

Het tegengaan van de verloedering in het postcodegebied sluit direct aan bij de opdracht om de values te beschermen.

1.6 Opzet

De toelichting op het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst. Hierin zijn zowel de relevante beleidsnota's van het rijk en de provincie, als van de gemeente Amsterdam en het stadsdeel opgenomen.

Vanwege de status van de Amsterdamse binnenstad als beschermd stadsgezicht is onderzoek verricht naar de historische ontwikkeling van het plangebied. De beschrijving daarvan bevindt zich in hoofdstuk 3. Vervolgens wordt de bestaande ruimtelijke situatie geanalyseerd. Het onderzoek naar de historische ontwikkeling en de bestaande ruimtelijke situatie hebben geleid tot ruimtelijke uitgangspunten die in hoofdstuk 4 zijn omschreven.

Hoofdstuk 5 is een beschrijving van de in het plangebied voorkomende functies en de uitgangspunten en het gemeentelijk beleid ter zake. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten van het bestemmingsplan. In het hoofdstuk is een verantwoording gegeven van de in de regels gemaakte keuzes. Hoofdstuk 7 betreft de milieuaspecten, zoals geluidhinder, bedrijvigheid en de luchtkwaliteit.

In de hoofdstukken 8, 9, 10 en 11 worden achtereenvolgens de aspecten archeologie, water, natuur en landschap en het luchthavenindelingsbesluit beschreven. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komen aan de orde in de hoofdstukken 12 en 13. De rapportage als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen in hoofdstuk 14.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Ook wordt aandacht besteed aan relevant Europees beleid.

2.1 Beleidsnota's stadsdeel Centrum

Voor dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij vastgestelde beleidsplannen van het stadsdeel. Uiteraard is in dit beleid ook beleid van de hogere overheden verwerkt. Het betreft onder meer:

- a. Hart van Amsterdam, Strategienota Coalitieproject 1012, 2009;
- b. Beleidsplan Binnenstad, 1993;
- c. Horecabeleidsplan 2008;
- d. Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011;
- e. De Schoonheid van Amsterdam Digitaal, Welstandsnota voor stadsdeel Centrum, 2009 en de aanpassingen hierop, 2010;
- f. Nota Bereikbaarheid Binnenstad 2004-2009;

Voor een nadere toelichting op deze beleidsplannen verwijzen wij naar hoofdstuk 4, waar de relevante de uitgangspunten uit deze beleidsplannen worden omschreven.

2.2 Beleidsnota's gemeente Amsterdam

Op gemeentelijk niveau zijn ondermeer van belang:

Structuurplan Amsterdam, 'Kiezen voor stedelijkheid 2003-2010'

De centrale opgave voor Amsterdam in het structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2003), is het versterken van het profiel in het regionale netwerk, ook om de regio in haar geheel te versterken. Het structuurplan bevat een uitwerking voor gebiedsdelen, niet afgeleid van bestuurlijke grenzen (stadsdelen), maar van samenhangende opgaven die in delen van de stad worden herkend. Voor de binnenstad en de gordels uit de negentiende en twintigste eeuw is het van belang te zoeken naar een optimale balans tussen de verschillende functies in de binnenstad en de gordels daaromheen. Het fijnmazige historische karakter stelt daarbij voorwaarden aan de schaal van bebouwing en functies. Het openbare leven stelt voorwaarden aan functiemenging en de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. De binnenstad moet op lange termijn een gebied blijven met een mix van functies. Het streven is om het vloeroppervlak van de verschillende soorten functies ongeveer te handhaven op het huidige niveau, zodat er ook in de toekomst internationale (culturele) instellingen, kleinschalige gespecialiseerde voorzieningen, onderwijs, kantoren en bedrijven, et cetera in de binnenstad zijn.

De nieuwe structuurvisie: *Ontwerp Structuurvisie Amsterdam 2040 Economisch sterk en duurzaam* is in voorbereiding en wordt in februari 2011 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Het belang van het middeleeuwse stadshart en de beoogde kwaliteitsverbetering door onder meer de vermindering van criminogene en economisch laagwaardige functies zijn hierin verwoord.

Het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is zowel met het geldende structuurplan als met de in procedure zijnde structuurvisie in overeenstemming.

De gemeente voert al sinds jaar en dag prostitutiebeleid. Dit is in diverse beleidsnota's verwoord:

Oud beroep, Nieuw beleid: Nota prostitutie 2007-2010.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 14 december 2007 deze nota vastgesteld. Het college vindt dat het exploiteren van vrouwen in de seksindustrie niet mogelijk moet zijn. De opheffing van het bordeelverbod (2000) die prostitutie legaal maakte, heeft niet gebracht wat er van werd verwacht. Nog steeds worden vrouwen uitgebuit, is er sprake van vrouwenhandel en gedwongen prostitutie. Om hier een halt aan toe te roepen, pleit het college voor een aantal maatregelen, dat deels door de gemeente zelf, deels door het Rijk getroffen moet worden. Kern is dat het eenzijdig voordeel trekken uit de exploitatie van vrouwen in de seksindustrie - zonder tegenprestatie - moet worden verboden. Bordeelhouders, escortbemiddelaars en beschermers die door vrouwen worden gehuurd, mogen in de toekomst alleen nog hun werk doen, nadat zij van de overheid een vergunning hebben ontvangen. Met verblijfsverboden en financiële maatregelen (belastingaanslagen, intrekken uitkeringen) pakt de gemeente daders van gedwongen prostitutie hard aan. Een landelijke maatregel die burgemeester en wethouders voorstellen, is het verhogen van de minimumleeftijd voor prostituees van 18 naar 21 jaar.

'Prostituee v/m Amsterdam - weerbaar en zelfstandig'

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 juni 2008 ingestemd met de notitie 'Prostituee V/M Amsterdam, weerbaar en zelfstandig'. Deze notitie hoort bij de nota Oud beroep, Nieuw beleid: Nota prostitutie 2007-2010. Met dit besluit wil het gemeentebestuur de positie van prostituees in Amsterdam versterken. Prostitutie is geen gewone branche en de branch is kwetsbaar voor uitbuiting en mensenhandel. Elke vorm van dwang moet worden uitgesloten. Prostituees moeten zelfstandiger en onafhankelijker kunnen werken. De gemeente gaat toezichthouders inzetten om meer toezicht en controle op de werkplekken van prostituees te houden. Om misstanden verder terug te dringen en de arbeidspositie te verbeteren worden extra voorwaarden gesteld in de exploitatievergunning. Het Prostitutie & Gezondheidscentrum krijgt een spilfunctie en opvangplekken voor slachtoffers van mensenhandel worden uitgebreid.

De vermelde beleidsnota's zijn gericht op het verbeteren van de positie van de prostituees en hebben geen directe relatie met het herbestemmen van de ramen waarop dit bestemmingsplan ziet. De beleidsnota's dragen echter bij aan de mogelijkheid een integraal en effectief prostitutiebeleid te voeren.

Nota Prostitutiebeleid in Amsterdam

Al in 2000 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Nota Prostitutiebeleid in Amsterdam vastgesteld. Deze nota was opgesteld naar aanleiding van het afschaffen van het bordeelverbod.

De nota bevestigt het gedoogbeschikkingenbeleid van de gemeente, dat werd gevoerd sinds 1 januari 1996 en dat drie belangrijke eisen kende:

de vestigingseis, een prostitutiebedrijf mag niet in strijd met het bestemmingsplan zijn;
de inrichtingseis, de exploitant van een prostitutiebedrijf moet in het bezit zijn van een

geschiktheidsverklaring;
de eisen van bedrijfsvoering.
De gedoogbeschikkingen zijn vervangen door een vergunningstelsel.

2.3 Beleidsnota's provincie Noord-Holland

Met het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het tot dan geldende streekplan voor het zuidelijk deel van de provincie Noord-Holland, met daarin het grondgebied van Amsterdam en de omliggenden regio's, vervallen.

Daarom heeft de provincie een structuurvisie opgesteld.

Inmiddels is deze Structuurvisie 2040 door gedeputeerde staten en provinciale staten vastgesteld.

In de structuurvisie staat het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Holland voor 2040. Anders dan bij de 'oude' streekplannen, omschrijft de provincie in de structuurvisie de provinciale belangen. Bij elk van deze belangen kiest de provincie haar rol en inzet van bijbehorende instrumenten. Onderdeel van de structuurvisie is een uitvoeringsprogramma. De provincie moet voor elk belang aangeven hoe zij het wil uitvoeren.

Het concept ontwerpbestemmingsplan raakt geen provinciale belangen en is niet in strijd met de provinciale structuurvisie.

2.4 Beleidsnota's rijksoverheid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. Deze zijn versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden en borging van veiligheid. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in overeenstemming met de Nota Ruimte.

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte en is gepresenteerd in september 2005. De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Centraal staat dat mobiliteit een noodzakelijke voorwaarde is voor economische en sociale ontwikkeling. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Deze Nota Mobiliteit geeft aan op welke wijze het kabinet dit wil doen.

Het concept ontwerpbestemmingsplan kent nauwelijks gronden met de bestemming verkeer en heeft inhoudelijk geen negatieve invloed op de mobiliteit in het betrokken deel van de binnenstad van Amsterdam.

Nationaal Waterplan

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het beleid van het Nationaal

Waterplan is gericht op:

- een goede bescherming tegen overstroming;
- het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
- het bereiken van een goede waterkwaliteit;
- het veiligstellen van strategische watervoorraden.

Binnen de gemeente Amsterdam is het algemene beleid voor de waterhuishouding, waaronder naast het grondwater ook de verwerking van schoon- en vuilwater wordt begrepen, beschreven in het Waterplan Amsterdam. In hoofdstuk 9 van het bestemmingsplan wordt hieraan uitgebreid aandacht besteed. Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet is de uitvoerende dienst voor dit Hoogheemraadschap, alsmede voor de gemeente Amsterdam.

Het concept ontwerpbestemmingsplan kent slechts zeer beperkte mogelijkheden voor ondergrondse bebouwing. Bij ondergrondse bebouwing wordt Waternet als beheerder standaard ingeschakeld. Daarmee is gewaarborgd, dat bouwactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding van de gemeente.

Hoofdstuk 3 Historische ontwikkeling

Van de panden in dit concept ontwerpbestemmingsplan zijn de meeste gelegen in het hart van het middeleeuwse Amsterdam, rondom de Oude Kerk, ontstaan tussen circa 1100 en 1428. De panden aan de Bergstraat en Korsjespoortsteeg liggen binnen de stadsuitbreiding van 1578-1587, in het westelijk deel van de grachtengordel.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de (cultuur)historische betekenis van de panden uit het bestemmingsplan en naar de verkavelingsstructuur. In het onderzoek is gebruik gemaakt van archeologische, topografische, architectuurhistorische, historische en archiefwetenschappelijke gegevens.

Hieronder volgt een beschrijving van het middeleeuwse stadshart en daarbinnen van het Oudekerksplein en omgeving.

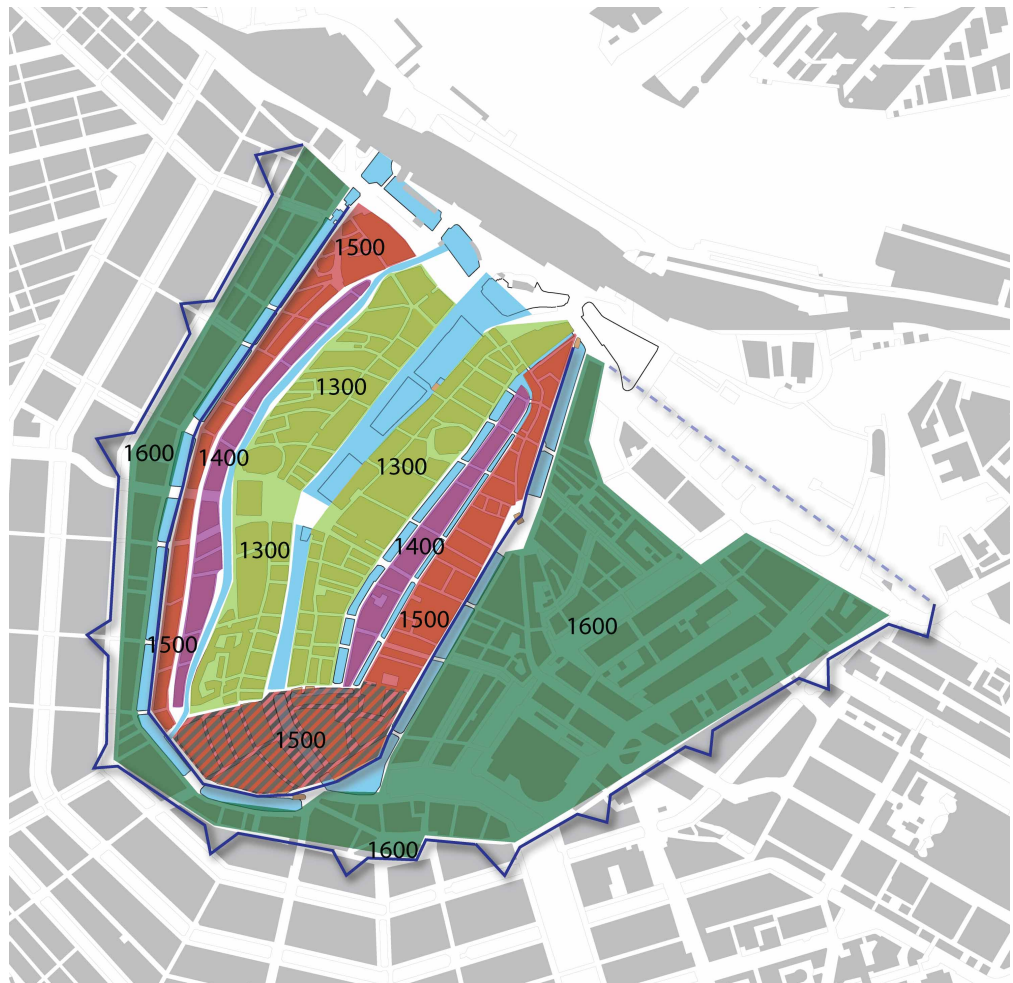
3.1 Lineaire structuur van dijken en waterlopen

In de ontstaansgeschiedenis van het stadshart hebben de structuur van het landschap en de bodemgesteldheid een belangrijke rol gespeeld. Allereerst heeft de slingerende loop van de Amstel gefungeerd als ruggengraat van de stedenbouwkundige structuur. In de loop van de middeleeuwen werden op de stroomruggen van de Amstel dijken aangelegd, die het beginpunt vormden van de ontginning en later de verstedelijking. De dijken dienden niet alleen als waterkering, maar ook als verbings- en ontsluitingsweg (van noord naar zuid). De dijken - Warmoesstraat en Nes, Nieuwendijk en Kalverstraat - zijn nog herkenbaar aan het grillig verloop en aan de hogere ligging, te zien vanaf het Damrak door de stegen. Vanuit de Amstel zijn de achterliggende gronden ontgonnen.

De dam in de Amstel was het symbolische en waterbouwkundige middelpunt van een zich symmetrisch ontwikkelend stelsel van grachten, dijken en sluizen, waarmee de waterstanden konden worden gereguleerd. De Dam markeerde de overgang van zoet (Amstel) naar zout water (het IJ) en de invloedssfeer van de getijden. De stad werd uitgebreid door parallel aan de Amstel in het veengebied steeds een nieuwe gracht of burgwal aan te leggen. De burgwallen speelden daarmee een rol in de afwatering van de nieuwe bouwgronden. Maar de grachten dienden ook als riool en als vaarweg. Met behulp van sluizen kon het stadswater worden doorgespuid. De burgwallen komen samen op de plaatsen waar oorspronkelijk de stadspoorten stonden, bijvoorbeeld de Sint Olofspoort aan het einde van de Warmoesstraat. De poorten hoefden op die manier bij de uitleg van de stad niet te worden vervangen.

Tot de stedenbouwkundige hoofdstructuur behoorden ook de stadswallen en de vestingwerken, altijd gerelateerd aan de buitenste waterloop. Bij iedere uitbreiding van de stad transformeerde deze waterloop opnieuw tot binnenwater en werd aan de buitenrand een nieuwe gracht gegraven. Rond 1480 werd ter plaatse van het Singel en de Kloveniersburgwal een hoge bakstenen verdedigingsmuur met torens en poorten opgericht. Hiervan zijn het waaggebouw op de Nieuwmarkt en de Schreierstoren overgebleven.

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept



Middeleeuws Amsterdam tot aan 1587

Voor 1300: aan weerszijden van de Amstel ontstaan dijken met aan tweezijdige lintbebouwing. Het land tussen de dijk en de wallen wordt verkaveld in gesloten bouwblokken.

Voor 1400: de smalle stroken uit de periode van de vroegste uitbreiding.

Voor 1500: in de tweede stadsuitbreiding wordt aan de nieuwe zijde op dezelfde voet doorgegaan; op de oude zijde ontstaan in eerste instantie kloosters, waarvan de terreinen na de alteratie van 1578 opnieuw worden verkaveld.

Voor 1600: ook in deze periode zijn de bouwblokken aan de nieuwe zijde ondiep, terwijl aan de oude zijde een industrieel gebied ontstaat.

3.2 De bouwblokkenstructuur

In eerste aanleg (ca.1300) onstond op de dijken tweezijdige lintbebouwing. De huizen aan de dijk stonden op relatief smalle, diepe kavels, die voldoende ruimte boden voor het houden van kleinvee of het uitoefenen van een bedrijf of ambacht. Er kwamen straten die van de dijk aftakten, op de plek van de oude polderpaden of sloten. Aan deze dwarsstraten kwamen ondiepe kavels die geleidelijk bebouwd werden, over het algemeen met woonhuizen waarin ook een winkel of ambacht onder was gebracht. Met het graven van de grachten aan de achterzijde werden de oude schuurtjes, werkplaatsen, achterkeukens en pakhuizen die behoorden bij de hoofdhuizen aan de voorzijde, gaandeweg vervangen door zelfstandige woonhuizen (afsplitsing). Op het moment dat de achtergracht transformeerde tot binnengracht transformeerden deze woonhuizen mee naar de nieuwe, hogere status. De afgesplitste erven waren minder diep dan de erven aan de Warmoesstraat. Aan de kant van de Warmoesstraat was de bebouwing aaneengesloten terwijl in de minder voornamelijk bebouwingswand van de Oudezijds Voorburgwal veel stegen werden uitgespaard. Deze doodlopende stegen gaven toegang tot de achtererfbebouwing, verhuurde woningen en kleine pakhuizen. Deze stegen zijn nog steeds beeldbepalend aanwezig.

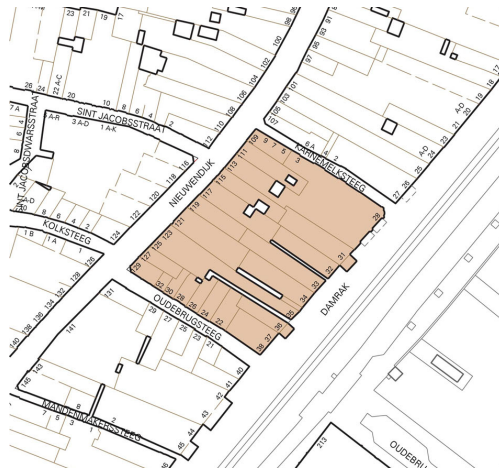
Bij uitbreiding van de stad werd de achtergracht verbreed en transformeerde deze voormalige buitengracht in een stedelijke woongracht met meer voornamelijk huizen. Dit opwaarderingsproces van achtergracht tot woongracht zou zich bij de volgende stadsuitbreidingen herhalen.



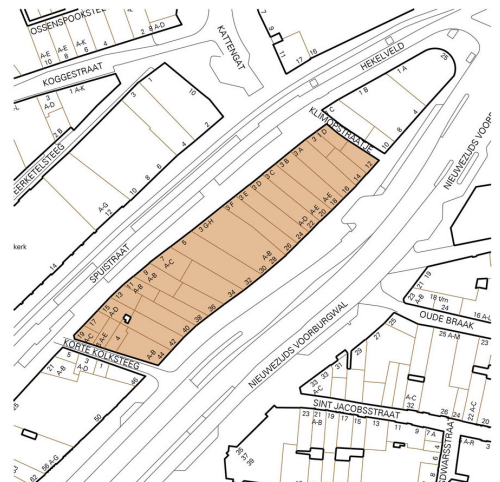
Gesloten bouwblok tussen de Nieuwendijk en de Nieuwezijds Voorburgwal en tussen de Warmoesstraat en Oudezijds Voorburgwal (het Blaauwklakenblok)

Aan de overzijde van de Warmoesstraat en de Nieuwendijk werden de gronden aan de Amstel aangeplempt, zodat ook aan de waterzijde van de dijk gebouwd kon worden. Aan de Amstelzijde van de Warmoesstraat was tot in de zestiende eeuw vanwege de geringe diepte geen sprake van volwaardige bouwblokken, maar van een strokenverkaveling die doorliep tot in het water. Aan de Nieuwe Zijde was wel een kade, het Damrak, en hadden de bouwblokken vier zijden. Hier was de strook aan de Amstel wat breder dan die aan de Oude Zijde, waardoor de bouwblokken zich op dezelfde manier hiërarchisch ontwikkelden als bijvoorbeeld het Blaauwklakenblok: aaneengesloten aan de chique dijkzijde en meer gericht op werken aan de Amstelzijde. Ook waren vanaf deze kade inpandige stegen. De strook was niet breed genoeg voor veel inpandige bebouwing. Uiteindelijk zou hier rug-aan-rugbebouwing ontstaan.

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept



Strokenverkaveling tussen de Warmoesstraat en de Amstel en tussen de Nieuwendijk en de Amstel



Strokenverkaveling tussen Oudezijds Voorburgwal en Oudezijds Achterburgwal en aan de nieuwe zijde tussen nieuwezijds Voorburgwal en Nieuwezijds Achterburgwal (Spuistraat)

De kosten van het uitbreiden van de stad, de noodzakelijke aanleg van kostbare waterbouwkundige werken (sluizen en bruggen, maar ook kademuuren) en het bouwrijp maken van de grond, waren hoog. Het streven naar een maximale bebouwingsdichtheid kwam daarmee voort uit de noodzaak tot spaarzaamheid. Zo ontstond een zeer efficiënte verkaveling. De kavels waren doorgaans smal en diep, waardoor de meeste huizen direct vanaf de gracht of dijk te bereiken waren.

In de diepe bouwblokken ontstonden in tegenstelling tot de ondiepe bouwblokken smalle parallelstraten, ter ontsluiting van de vele kleine, eenvoudige werkruimtes en woningen.

In een enkel geval werd een parallelstraat aangelegd, zoals de Sint Annendwarsstraat, een korte verbindingroute naar de Oude Kerk. In latere uitbreidingen kwamen deze planmatige parallelstraten nog enige malen voor, nu niet meer als noodzakelijke verbindingroute, maar met het doel het aantal bouw kavels te vergroten (Nieuwstraat). De parallelstraten betekenden dat iedere woning ontsloten was vanaf de openbare weg, in plaats van de

inpandige steeg.



Herverkaveld bouwblok (1587) tussen Oudezijds Achterburgwal en Kloveniersburgwal en strokenverkaveling aan de nieuwe zijde tussen de Nieuwezijds Achterburgwal (Spuistraat) en het Singel. De tweezijdige strokenverkaveling is bewust mogelijk gemaakt door de introductie van een parallelstraat (Oude Nieuwstraat, circa 1440).

5

Het principe van parallelstraat werd in later eeuwen verder uitgewerkt. Hier tussen Singel en Herengracht. De diepe erven zijn uitgezet vanuit het water, de ondiepe afsplitsingen aan de straatkant.

De dertiende-eeuwse of vroeg veertiende-eeuwse verkavelingsprincipes resulteerden in een fijnmazige systematische parcellering die al in de vroege zestiende eeuw volledig was uitgekristalliseerd. De verkaveling is veel planmatiger dan tot nog toe altijd werd aangenomen en bleek uiterst effectief te zijn. De breedtemaat van de middeleeuwse kavels kent weinig variatie. De breedte van de woonhuizen, circa 4,5 tot 6 meter, komt overeen met de lengte van de balken, die in het middeleeuwse bouwproces gangbaar waren. De dieptemaat is afhankelijk van de structuur en de positie in het bouwblok en vertoont meer variatie. Op de hoeken met de dwarsstraten vertoont de verkaveling ingenieuze vlechtwerkjes, waarbij de hiërarchie van de straten van doorslaggevend belang was. Aan bijna ieder hoekhuis in de stad is nog te zien welke straat zeshonderd jaar eerder de belangrijkste van de twee was.

Uit het onderzoek blijkt dat de verkavelingsprincipes van de wereldberoemde grachtengordel al volop werden toegepast in het middeleeuwse Amsterdam van rond 1300. Al in de vroege geschiedenis van de koopmansstad Amsterdam ontstond zo een systematisch geordend hiërarchisch geleed bouwblok, waarin kooplieden, werklui en ambachtslieden op korte afstand van elkaar, maar toch duidelijk onderscheiden, een eigen plek hadden. De fijnmazige, sterk diverse verkaveling stond daarbij garant voor een succesvolle, levensvatbare formule waardoor Amsterdam zeven eeuwen lang jong en dynamisch kon blijven.

In het stadshart, met name in het noordoostelijk deel, zijn de middeleeuwse maatvoering en parcellering nog steeds gaaf en beeldbepalend aanwezig.

3.3 De structuur van het woonhuis in het bouwblok

De beroemde vogelvlucht van Cornelis Anthoniszoon uit 1538 toont een laatmiddeleeuwse stad, die min of meer af is, met stadsmuren, torens, poorten, wereldlijke en religieuze gebouwen en heel veel grote en kleine woonhuizen. Woonhuizen hebben een voorhuis en achterhuis, soms met tussenlid, soms met een split-level. Boven het hoge voorhuis is een verdieping met kap, in later tijden uitgebreid tot meer verdiepingen. In de meeste gevallen is de kap van het dwarshuis haaks op de rooilijn, maar een enkele keer zijn de huizen in de breedte gebouwd, bijvoorbeeld over twee ondiepe kavels, met de kap in langsricting. In het voorhuis wordt gewerkt (winkel, ambacht) of kantoor gehouden, in het achterhuis gewoond. Op de verdiepingen wordt ook gewoond en is ruimte voor opslag. Ieder huis biedt ruimte aan verschillende kleinschalige functies.

De woonhuizen zijn voor het grootste gedeelte versteend, omdat vanaf de laatste grote stadsbrand in 1452 niet meer in hout mocht worden gebouwd. Zestiende-eeuwse houtskelctbouw is echter op diverse plaatsen, meestal verborgen achter veel latere voorgevels, bewaard gebleven. Vanaf de zestiende eeuw werd niet meer op platen gebouwd, maar op palen, waardoor hogere huizen mogelijk werden. Bij ophoging werd ook de voorgevel vervangen, volgens de laatste mode, een verschijnsel dat overigens ook zonder ophoging voorkwam. Dit continue transformatieproces heeft geleid tot een bijzondere historische gelaagdheid, een karakteristiek van het beschermde stadsgezicht. De eeuwenoude geschiedenis komt tot uitdrukking in een gevarieerd silhouet van twee tot zes bouwlagen met lijst, punt- en halsgevels, dit alles binnen de breedtematen van de allereerste gronduitgifte. Hiermee is de kleinschalige structuur én het gebruik van het middeleeuwse Amsterdam grotendeels goed geconserveerd.

Bouwhistorische waardenkaart

Voor de stadskern van Amsterdam is in 2007 een bouwhistorische waardenkaart opgesteld door Bureau Monumenten en Archeologie. De kaart geeft aan waar bouwhistorische waarden van de bebouwing aanwezig zijn en wanneer oude gebouwen of delen ervan op een perceel te verwachten zijn. Hiervoor is de huidige kadastrale ondergrond vergeleken met de eerste kadastrale kaart uit 1832. Bouwhistorische waarden hebben meestal betrekking op fysiek aanwezige, authentieke onderdelen in een gebouw: de structuur van de bebouwing (bouwmuren, balklagen, kappen en trappen) en de interieurwaarden (afwerking). De kaart laat zien dat in circa de helft van de bebouwing de fijnmazige historische structuur bewaard is gebleven.

3.4 Warmoesstraat en Oude Kerk

In de loop van de vijftiende eeuw ontstond een klasse van rijke kooplieden, die zich vestigde aan de Warmoesstraat. De kavels waarop zij hun woon- en pakhuizen bouwden, lagen aan het water van de Amstel. In deze karakteristieke bouwvorm, de spijker, was het woongedeelte van de huizen gericht op de Warmoesstraat en het gedeelte voor op- en overslag van goederen was direct vanaf de buitenhaven, het Damrak ontsloten. Ten oosten van de Warmoesstraat werd de strook land verkaveld volgens de hierboven beschreven principes.

De zeer gewilde Warmoesstraat was al in de veertiende eeuw vrijwel dicht aaneengesloten bebouwd. Gedurende de tweede helft van de zestiende eeuw groeide de Warmoesstraat uit tot de duurste straat van Amsterdam. In het begin van de zeventiende eeuw werd bij de

handeldrijvende burgerij een scheiding tussen wonen en werken doorgevoerd. De rijkere kooplieden woonden niet langer boven hun pakhuis. Ze verlieten de Warmoesstraat om aan de Heren- of Keizersgracht een nieuw woonhuis te laten bouwen. Met de aanleg van de zeventiende eeuwse grachtengordel verloor de Warmoesstraat geleidelijk zijn status als woonplaats van de (super)rijken. In de negentiende eeuw was de Warmoesstraat samen met de Nes geworden tot een straat van twijfelachtige reputatie, met bierhuizen en herbergen.

De Oude Kerk is vermoedelijk ingewijd in 1306 en daarmee de oudste kerk van Amsterdam en het oudste (overgebleven) stenen gebouw van de stad. De kerk groeide mee met de stad, om in de zestiende eeuw zijn huidige omvang te bereiken. Het Oudekerksplein heeft daarmee tegenwoordig zijn kleinste omvang. De omringende rooilijnen en eigendomsgrenzen lagen vermoedelijk al zeer vroeg vast.

Vanuit de kerk was een directe verbinding met de voor Amsterdam zo belangrijke haven aan het Damrak. Het ingangsportaal van de kerk was georiënteerd op de Paternostersteeg en de Wijde Kerksteeg. Het verband tussen religie en handel (behouden vaart) was stedenbouwkundig zichtbaar aanwezig. Een andere vroeg aangelegde, op de kerk en het plein uitkomende straat was de Sint Annendwarsstraat, nadrukkelijk een straat, geen steeg. Het is de enige parallelstraat binnen de eerste uitleg van de stad. De verkaveling tussen Warmoesstraat, Sint Annenstraat, Oudezijds Voorburgwal en Oudekerksplein is gaaf bewaard gebleven en biedt nieuwe inzichten over hoe de stad er in de middeleeuwen, vóór de oudste kaart van Amsterdam uit 1537, kan hebben uitgezien. Het lijkt erop dat de verkaveling in de vroege ontstaansfase van de stad door de burgerlijke overheid is gereguleerd. De bouwblokken zijn niet ontstaan door afsplitsing, zoals tot nog toe is aangenomen, maar bewust gepland.

De Sint Annendwarsstraat had verder, net als de Wijde Kerksteeg, het voordeel dat de grote mensenmassa's vanuit de kerk en het plein zich bij het verlaten van kerk en kermis makkelijk konden verspreiden.

Het Oudekerksplein was vanouds het belangrijkste plein van de stad. Hier bevond zich de oudste (parochie)kerk, mogelijk een hof, maar ook het burgerlijk vertier en de sociale zorg. De kerk werd steeds meer een burgerkerk, van waaruit ook liefdadigheid werd bedreven, dezelfde liefdadigheid die vanaf de zeventiende eeuw door de overheid wordt overgenomen. De sociale zorgfunctie uit zich in de vele aanbouwsels tegen de kerk, die zorgen voor een zachte overgang van hoog naar laag. Op straat en in de kerk was een grote bedrijvigheid met een komen en gaan van schippers, kooplieden, gildenbroeders, beurshandelaren, kerkbestuurders en behoeftigen.



Atlas van Loman, stegenanalyse. In zwart de doodlopende stegen naar de inpandige werkruimtes en pakhuizen (werklieden). In geel de distributielijnen van en naar de Oude Kerk en in rood de verbinding tussen de entree van de kerk met het oorspronkelijk open Damrak. In groen de hoofdstraat, in blauw de achterstraat (achter de stadswallen), die met de uitbreiding wordt opgevaardeerd tot stadsgracht.

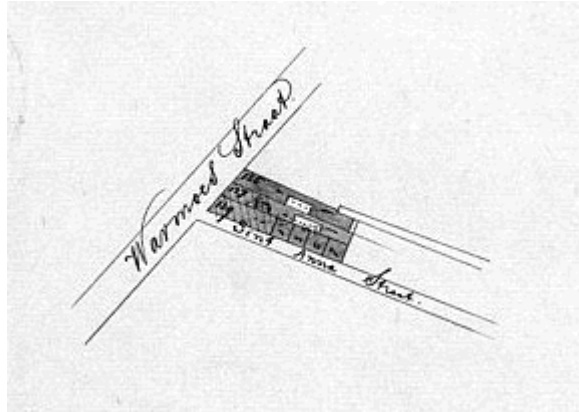
3.5 Cityvorming en schaalvergroting

In de tweede helft van de 19^{de} eeuw ontwikkelde Amsterdam zich, na een periode van ernstige stagnatie, opnieuw tot een internationaal zakencentrum van allure. Tussen 1880 en 1930 vond een snelle schaalvergroting plaats, in combinatie met groeiend verkeer over land, wat leidde tot een aantal grootschalige gebouwen als grand hotels, hoofdkantoren van dagbladen, banken en andere instellingen (Beurs, Centraal Station) alsook tot de demping van een aantal grachten. Deze ontwikkeling staat bekend onder de benaming Cityvorming.

In het middeleeuwse stadshart kwamen enkele zeer grote gebouwen in de plaats van hele clusters kleinschalige panden. Het meest opvallend vond dit proces plaats aan de Nieuwe Zijde, maar ook de Oude Zijde werd niet gespaard, bijvoorbeeld rond de Dam en het Beursplein. Het proces van cityvorming is niet alleen afleesbaar aan genoemde grote gebouwen, die in één keer tot stand kwamen. Ook op een andere schaal kwam sloop/nieuwbouw voor. Talloze stapsgewijze samenvoegingen van twee of meer panden zijn uitgevoerd, al dan niet in combinatie met een nieuwe voorgevel. Deze geleidelijke aantasting van de oorspronkelijke structuur is in deze periode veel groter geweest dan over het algemeen wordt aangenomen, bijvoorbeeld voor de 'kleine' hotelontwikkeling.

Aan de rand van het Sint Annenkwartier heeft dit plaatsgevonden aan de Warmoesstraat/ Sint Annenstraat bij de groei van het hotel restaurant Stadt München, het huidige hotel Winston. Eerst werden aan de Warmoesstraat twee panden samengevoegd achter een

nieuwe voorgevel. Daarna werden voor uitbreiding van dit hotel tussen 1900 en 1935 ruim twintig middeleeuwse pandjes gefaseerd aangekocht en gesloopt voor nieuwbouw aan de Sint Annenstraat. Vervolgens is deze bebouwing in de jaren negentig van de vorige eeuw (opnieuw) vervangen door relatief grootschalige nieuwbouw.



Warmoesstraat 125-129 Hotel Restaurant Stadt München (uit: Stadsarchief, Archief van de Dienst Bouw- en Woningtoezicht; bouwtekeningen)

Als derde factor van invloed op de schaalvergroting van de oude stad moet tenslotte de stadsvernieuwing genoemd worden. Het bouwblok met sociale woningbouw aan het Oudekerksplein is hiervan een duidelijk voorbeeld.

Desondanks is de schaalvergroting met name aan het noordoostelijk deel van het burgwallengebied voorbij gegaan en is de Oude Kerk nog steeds het enige grote gebouw in zijn omgeving.

3.6 Samenvatting en conclusie

Kleinschaligheid en diversiteit in functies zijn de twee sleutelwoorden binnen de middeleeuwse stad. De middeleeuwse parcellering is een cultuurhistorische, stedenbouwkundige en functionele kwaliteit, die de gelaagdheid van de stad afleesbaar maakt. Het gebied rond het Oudekerksplein en Sint Annenkwartier valt binnen de periode van de eerste aanleg van de stad. In de bebouwing is de middeleeuwse geschiedenis van de bouwblokken in deze omgeving goed af te lezen. Het bouwblok begrensd door de Warmoesstraat, Sint Annenstraat, Oudezijds Voorburgwal en Oudekerksplein is van oorsprong zeer fijnmazig en de bijzondere structuur is grotendeels zichtbaar bewaard gebleven.

In het stadshart ontstaat al vroeg, onder invloed van de achtereenvolgende stadsuitbreidingen, diversiteit. De fysieke structuur, die is gerelateerd aan de sociaal economische structuur, is er nog steeds. Dit patroon moet zichtbaar blijven en moet de overhand houden. De dwarsstraten zijn de beschutte looproutes met kleine panden, die juist geschikt zijn voor bedrijfsfuncties en winkels met op de hogere verdiepingen woningen, zoals dat al eeuwenlang het geval is.

In het stadshart bestond in de middeleeuwen variatie in bouwhoogte, maar nauwelijks in plattegrond en in de opzet van de huizen. Dit type woonhuis heeft net als de kleinschalige parcellering bewezen te beschikken over een uitzonderlijk aanpassingsvermogen. Het feit dat deze parcellering nog aanwezig is, geeft aan dat nieuwe functies door de eeuwen heen

schijnbaar moeiteloos in de bebouwing zijn ingepast.

Ook in structuur zijn de panden vaak van respectabele ouderdom. Uit bouwhistorisch onderzoek van de panden blijkt dat achter negentiende-eeuwse gevels niet zelden zestiende- en zeventiende-eeuwse woonhuizen verscholen gaan. Zo kan een lage bouwhoogte doen vermoeden, dat achter de vroeg twintigste-eeuwse gevel, zestiende-eeuwse bouwmuren staan, op een nog oudere fundering.

Mede vanwege de grotere gebouwen uit de periode van de cityvorming, zoals die aan het einde van de negentiende eeuw plaatsvond, en door de geleidelijke schaalvergroting is in het stadshart een variatie in korrelgrootte/diversiteit aan gebouwen ontstaan.

Vernieuwing dient plaats te vinden binnen het bestaande verkavelingspatroon, opdat de grote functionele verscheidenheid van de stad niet onomkeerbaar verloren gaat. Dit geldt eveneens voor de beleving van de stad, de authenticiteit en tenslotte de stad als historisch waardevol studiegebied. Vanwege de hierboven beschreven intrinsieke kwaliteiten, verbonden aan de percelen van het bestemmingsplan, is behoud van de nog bestaande historische parcellering het uitgangspunt.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek is, dat de verkaveling van de panden uit het bestemmingsplan in vrijwel alle gevallen teruggaat tot op de eerste gronduitgifte. Aangenomen kan worden dat dit niet alleen geldt voor dit bestemmingsplan, maar ook voor de kleinschalige parcellering in de andere groeiringen van de middeleeuwse binnenstad.

In het plangebied is een aantal uitzonderingen: Sint Annendwarsstraat 12, Dolle Begijnensteeg 5, Oudekerksplein 2-4 en de Spuistraat 3G-3H/Nieuwezijds Voorburgwal 28-30. Deze percelen betreffen samenvoegingen uit de negentiende en vroeg-twintigste eeuw. Het pand Sint Annendwarsstraat 12 is vanaf de negentiende eeuw (op de begane grond) onderdeel van een groter complex, gekoppeld aan de Warmoesstraat 113 en verbonden geweest met de Sint Annendwarsstraat 4-6.

Ook in het geval van een aantal achterhuizen is sprake van (oorspronkelijke/voormalige) samenvoeging: het orde 3-pandje achter de Oudezijds Voorburgwal 92, de bebouwing achter Oudekerksplein 22, Trompettersteeg 1 en Trompettersteeg 5 (met Oudekerksplein 60).

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke beschrijving en uitgangspunten

4.1 Beschrijving van de bestaande situatie

Van de panden in dit concept ontwerpbestemmingsplan is een grote groep gelegen rondom de Oude Kerk en in het Sint Annenkwartier. Daarnaast gaat het om een aantal individuele panden. Hieronder volgt een algemene beschrijving van het stadshart en wordt uitgebreider ingegaan op het gebied rondom de Oude Kerk.

Het middeleeuwse stadshart is qua stedenbouwkundige structuur grotendeels intact gebleven. Het kenmerkt zich door de grachten in noord-zuidrichting, de smalle straten en stegen in oost-west richting en de structuur van gesloten bouwblokken. De grote verscheidenheid in maat en gebruik van de openbare ruimte, variërend van lange, licht gebogen stadsstraten en grachten tot smalle, besloten stegen en nauwe gangen is in dit dichtbebouwde gebied een waardevol gegeven. Ook het grote verschil in breedte tussen de stadsstraten en grachten, de Oudezijds Voorburgwal is bijna twee keer zo breed als de Achterburgwal, draagt bij aan het afwisselende beeld.

De panden van het plangebied maken deel uit van bouwblokken die veelal dichtbebouwd zijn en nauwelijks tuinen hebben. Hierbij bestaat een onderscheid tussen smalle en brede bouwblokken (in oost-west richting gezien). In de smalle bouwblokken staat door de geringe diepte een groot deel van de bebouwing rug aan rug. Afwisselend komen achterhuizen, uitbouwen en incidentele kleine plaatsjes voor. De bouwblokken werden zo efficiënt mogelijk verkaveld. Tussen de brede bouwblokken, zoals tussen de Warmoesstraat en Oudezijds Voorburgwal, werden dwarsstraten aangelegd om zoveel mogelijk grondontsloten panden te krijgen. Binnen de bouwblokken werd binnenbouw ontsloten via gangen en stegen.

Ook de panden ten westen van de Singel zijn onderdeel van kleine, ondiepe bouwblokken, met vrijwel volledig bebouwde binnenterreinen.

Een uitzondering is het bouwblok ten noorden van de Oudekerksplein. Hier is een deel van het binnenterrein onbebouwd en in gebruik als speelterrein voor een kinderdagverblijf. Het pand Oudekerksplein 26 ligt aan de binnenzijde van het bouwblok en is via een klein hofje en een overbouwde gang in het pand Oudekerksplein 28 bereikbaar vanaf de straat.

Binnen het bouwblok bepaalt de breedte van percelen, met de eigen voordeur/ontsluiting per perceel, in sterke mate de variatie in de bebouwing, de ritmiek in de gevel en de indeling van de plint. Voor de individuele panden uit het plangebied geldt dat aan de grachten de percelen gemiddeld breder en dieper zijn dan in de smalle dwarsstraten. Aan de dwarsstraten, zoals de Korsjespoortsteeg en de Bergstraat, liggen de panden op smalle kavels met een perceelbreedte van circa 4 meter en kleiner. Hier hebben veel panden een bouwhoogte van ca. 13 meter. Nabij de hoeken van bouwblokken zijn vaak korte, ingesloten kavels. Langs de grachten, de Geldersekade, de Oudezijds Voor- en Achterburgwal varieert de kavelbreedte van 3,5 tot ca. 7 meter en de bouwhoogte van 13 meter tot 18 meter. Hierbij bestaat een onderscheid tussen de hoofdstraat of -gracht waar de percelen het diepst zijn en de voormalige achtergracht waar de percelen minder diep zijn.

Het Oudekerksplein en het Sint Annenkwartier

Binnen het systeem van de grachten en smalle straten in het oostelijk deel van het stadshart vormt het Oudekerksplein een bijzondere plek, dankzij het intieme karakter van de ruimte en door de aanwezigheid van de Oude Kerk als belangrijk oriëntatiepunt. Het Sint Annenkwartier ten zuiden van de Oude Kerk wordt nu gedomineerd door de prostitutie- en aanverwante functies. Hier is een bijzonder fijnvertakt stratenpatroon behouden gebleven, met de relatief brede Sint Annendwarsstraat en enkele dwarsstegen: de Trompettersteeg, de Dolle Begijnensteeg en de Goldbergsteeg. De Sint Annendwarsstraat biedt een prachtige zichtlijn op de toren van de Oude Kerk. De Trompettersteeg is plaatselijk maar 80 cm breed waarmee elkaar passeren al een beleving wordt. Van oudsher zijn de binnenterreinen niet toegankelijk vanaf de Warmoesstraat, maar vanaf de Oudezijds Voorburgwal. Aan de Goldbergsteeg, in het verlengde van de Dolle Begijnensteeg, kan, door het ontbreken van bebouwing aan één zijde, de stegenstructuur minder goed worden ervaren.

Aan de randen van het Sint Annenkwartier vormen twee forse nieuwbouwprojecten, aan het Oudekerksplein en aan de Sint Annenstraat, een inbreuk op de geparcelleerde structuur. De nieuwbouw van het hotel aan de Sint Annenstraat heeft een gesloten begane grond en de open hoek van de Sint Annendwarsstraat met de Goldbergsteeg, een gat in de gevelwand, is aan de straat dichtgezet met een hek. Samen met de verdiept aangelegde Goldbergsteeg heeft deze a-typische hoek weinig kwaliteit. De gevelwand aan de westzijde van de Sint Annendwarsstraat is divers, de oostkant bestaat uit een gave rij monumenten.



In het Sint Annenkwartier valt op dat de grootte van percelen sterk verschilt. Ook de bouwhoogte van de gebouwen is gevarieerd. De bebouwing aan de dwarsstegen en aan de noordzijde van de Sint Annenstraat bestaat voornamelijk uit twee- en drielaagse bedrijfspandjes. De panden aan de Sint Annendwarsstraat 4 en 6 en het pakhuis op nr. 12 (aan het eind van de doodlopende steeg) zijn met ca. 16 meter relatief hoog in deze kleinschalige omgeving.

Langs de Sint Annendwarsstraat, een korte doorsteek naar de Oude Kerk, liggen de breedste en diepste percelen, even breed als aan de gracht, en aan de dwarsstegen zijn de

kavels wat kleiner. Het aantal zelfstandige panden/percelen in de smalle steegjes is beperkt. Een drietal kavels is, met een grondoppervlak van ca. 17 m², erg klein. De gebouwen die op (gekoppelde) percelen tussen de Sint Annenstraat en de Dolle Begijnensteeg en de Dolle Begijnen- en Trompettersteeg staan hebben vaak gesloten achtergevels aan de achterkant en in diverse panden is de ingang zelfs verdwenen. Geconcludeerd kan worden dat het gebied niet uitsluitend uit kleine kavels bestaat, maar een scala aan verschillende volumes bevat.

Bij de transitie van dit gebied moet door het toevoegen van nieuwe functies een gemengd gebied ontstaan met een levendig karakter. Binnen deze eeuwenoude structuur is het onderscheid tussen grotere, diepe kavels en de kleine kavels nog aanwezig en zichtbaar in de schaal van de bebouwing. De kleinschalige parcellering heeft al eeuwenlang allerlei functies in zich opgenomen. Dit is aanleiding om de bestaande parcellering als uitgangspunt te nemen bij vernieuwing. Behoud van deze structuur biedt goede voorwaarden voor diversiteit in functies. De kwaliteit van de openbare ruimte kan worden verbeterd door functies met een open uitstraling op de begane grond.

4.2 Ruimtelijke uitgangspunten

4.2.1 Stratenpatroon

Vanwege het cultuurhistorische belang van het stratenpatroon en de stedenbouwkundige verkaveling zijn grootschalige ontwikkelingen in de binnenstad over het algemeen ongewenst. In het plangebied wordt de stedenbouwkundige verkaveling in het huidige patroon gehandhaafd. Vernieuwing dient plaats te vinden binnen het bestaande verkavelingspatroon om de historische structuur te behouden. Een uitgangspunt is behoud en herstel van de bestaande panden. Bepalend voor het straatbeeld zijn de rechte voorgevelrooilijnen, die ervoor zorgen dat individueel vormgegeven gebouwen toch één geheel vormen. Daarom is in de regels opgenomen, dat de bebouwing in de (bestaande) voorgevelrooilijn dient te worden gerealiseerd.

Binnen de bouwblokken gelegen stegen en gangen zijn een kenmerkend onderdeel van de historische structuur en zij worden beschermd. Ze mogen niet (verder) worden bebouwd en overbouwd. Dit geldt ook voor de gang in het pand Oudekerksplein 28. Deze gang is met de aanduiding 'onderdoorgang' op de verbeelding aangegeven.

4.2.2 Bouwdiepte

Het merendeel van de percelen uit het plangebied is volledig bebouwd en de percelen maken deel uit van dichtbebouwde bouwblokken. Handhaving van de aanwezige bebouwing is uitgangspunt. Om deze reden is voor de bebouwing in deze blokken geen achtergevelrooilijn aangegeven. Indien sprake is van een onderscheid in bouw- en goothoogte tussen de hoofd- en achterbebouwing is een hoogtescheidingslijn toegepast.

Uitbreiding van bebouwing aan de binnenzijde van bouwblokken is gezien de dichtbebouwde bouwblokken niet toegestaan.

Voor enkele percelen, onder meer de panden ten westen van de Singel en ten noorden van het Oudekerksplein, geldt dat de bebouwingsgrens aan de zijde van de binnenterreinen, de achtergevelrooilijn, is bepaald op de gemiddelde bouwdiepte van de bestaande hoofdbebouwing. Hiermee wordt enerzijds een "stille" zijde behouden en het groene karakter van de binnenterreinen en de tuinen beschermd. Anderzijds dienen aan naburige

panden in gelijkwaardige omstandigheden ook gelijke mogelijkheden geboden en restricties opgelegd te worden.

4.2.3 Binnenterreinen en tuinen

De meeste percelen maken deel uit van dichtbebouwde bouwblokken. Enkele panden hebben/grenzen aan een tuin. Voor deze schaarse tuinen is het uitgangspunt dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven. Ze hebben de bestemming Tuin 1 gekregen.

Tuinen met bestaande (bij)gebouwen op de percelen/binnenterreinen hebben een eigen bestemming gekregen (Tuin 2). Deze bebouwing mag worden gehandhaafd en geheel vernieuwd, maar niet worden vergroot. Bij sloop/nieuwbouw van de hoofdbebouwing op gronden met de bestemming Gemengd moet de bebouwing op gronden met de bestemming Tuin 2 op hetzelfde bouwperceel worden gesloopt. Voor de gronden met de bestemming Tuin 1 is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van schuurtjes.

4.2.4 Bouw- en goothoogten

Voor het plangebied is het uitgangspunt dat de aanwezige variatie in bouwhoogte wordt beschermd. Dit wordt bereikt door maximale goot- en bouwhoogten op de plankaart aan te geven en door aanvullend regels op te nemen voor gebouwen met een orde 1, orde 2 en orde 3 waardering.

De bouw- en goothoogten op de verbeelding zijn gebaseerd op de bestaande hoogten. Binnen de gehele gevelwand wordt per deel van de straatwand, dat bestaat uit panden met een ongeveer gelijke goothoogte, de gemiddelde goothoogte bepaald. Hierbij is gebruik gemaakt van een aantal "hoogtecategorieën", die zijn afgeleid van het aantal bouwlagen.

De toegepaste categorie-indeling is als volgt:

Maximum goothoogte in meters	Maximum bouwhoogte in meters	Aantal bouwlagen
8,00	11,00	3
11,00	13,00	4
13,50	16,00	5
16,00	18,50	6

In de regels zijn aanvullende bepalingen opgenomen waarmee bijgedragen wordt aan de variatie in bouwhoogten. Voor panden met een orde 1, orde 2 en orde 3 waardering geldt dat de maximale bouw- en goothoogte gelijk is aan de bestaande bouw- en goothoogte. Ophoging van orde 1- en orde 2 panden is niet toegestaan. Rijks- en gemeentemonumenten worden beschermd door de monumentenwetgeving.

Ophoging van orde 3 panden tot de bouwhoogte op de verbeelding is uitsluitend mogelijk na een afwijking bij een omgevingsvergunning. Er wordt een kwaliteitstoets gedaan en afhankelijk van de uitkomst daarvan wordt al dan niet afgeweken. Als er bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken, dan gebeurt dat alleen voorzover het straatbeeld,

maar óók voor zover het pand dit toelaat.

Bij de afweging worden de volgende aspecten betrokken. Het gevelbeeld van de Amsterdamse binnenstad wordt gekenmerkt door de variatie in bouw- en goothoogten binnen een gevelwand. Daarnaast kennen hoekpanden vaak een accent doordat ze hoger zijn dan de belendingen. Ook moet rekening worden gehouden met het aantal orde-1 en orde-2 panden in de gevelwand, omdat zij als toonaangevend element een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsgezicht.

Voor de gebouwen met een bestaande grotere goot- of bouwhoogte, dan aangegeven op de verbeelding, geldt dat ze kunnen worden gehandhaafd.

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de afmetingen van de bebouwing, in het geval van verbouwing en nieuwbouw, met inbegrip van het aantal bouwlagen en de kapconstructie. Toetsingscriteria hierbij zijn het behoud, herstel en versterking van het stadsgezicht en de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

4.2.5 Minimale bouwhoogten

Gebouwen aan de straatzijde dienen een minimale bouwhoogte van 9 meter te hebben. Wanneer een lagere bouwhoogte op de verbeelding is aangegeven, dan geldt deze lagere bouwhoogte.

Ontheffing van deze bepaling kan worden verleend indien hierdoor een, met het oog op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, betere aansluiting op de belendingen wordt bereikt.

4.2.6 Straatwand en gevelopbouw

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

Perceelbreedte

Voor de bebouwing geldt dat de breedte van de percelen in sterke mate de variatie in de bebouwing, de ritmiek in de wand en de indeling van de plint bepaalt. Uitgangspunt is behoud en herstel van panden en bij vernieuwing en/of transformatie van de panden is de bestaande perceelbreedte leidend. Percelen mogen niet worden samengevoegd. Van samenvoeging is sprake indien fysiek twee bouwpercelen/gebouwen worden gekoppeld, meestal ten behoeve van functievergroting.

Er is een afwijkingsbevoegdheid voor het dagelijks bestuur opgenomen om te mogen samenvoegen. De bevoegdheid zal in uitzonderingsgevallen worden gebruikt. Voorwaarde is dat de samenvoeging geen onevenredige aantasting van de cultuur- en bouwhistorische, de stedenbouwkundige en functioneel-economische structuur tot gevolg heeft.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor het doorbreken van de (nog) bestaande (historische) parcellering wordt dan ook gekeken of er geen sprake is van het verwijderen (van delen) van muren met monumentale (bouwhistorische) waarden en of de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, ruimtelijke en functionele structuur en stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast.

Om aan deze criteria te kunnen toetsen, is een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek nodig en onderzoek naar de stedenbouwkundige en functioneel-economische structuur.

Wordt nog verder uitgewerkt.

Driedeling

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

Plintheogte/functie

Bij veel oude bebouwing is de plintheogte veel hoger dan in na-oorlogse bebouwing gebruikelijk is. Om aan te sluiten bij deze belangrijke ruimtelijke en stedenbouwkundige karakteristiek van de straatwand dient, in geval van vernieuwing, de begane grondlaag een minimale hoogte van 3,50 meter te behouden/krijgen. Hiermee wordt bovendien uitwisselbaarheid van functies makkelijker gemaakt. Afwijking van de eis dat de beganegrondlaag minimaal 3,50 meter dient te bedragen kan worden toegestaan, indien hierdoor met het oog op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, een betere aansluiting op de belendingen wordt bereikt.

Het karakter van de straten en stegen wordt in grote mate bepaald door de functies in de plint. De verblijfsfunctie van de straat krijgt meerwaarde als de voorgevels van gebouwen op de begane grond in zekere mate toegankelijk en transparant zijn. Gesloten gevels op de begane grond zijn daarom niet gewenst. Bergingen worden daarom in principe niet aan de straatzijde toegestaan.

4.2.7 Gevelverkoop en open-puiverkoop

Onder gevelverkoop wordt verstaan het vanuit de gevel van een gebouw, gelegen aan de openbare weg, goederen of eetwaren verkopen. Open-puiverkoop betreft het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel, op straatniveau geheel of grotendeels ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingsuren kan worden geopend. Deze verkoopvormen brengen negatieve effecten teweeg (hinder voor het overig gebruik van de openbare ruimte, vervuiling op straat, aantasting van de openbare orde en aantasting van het uiterlijk aanzien van het stadsgezicht). Gevelverkoop en open-puiverkoop zijn dan ook niet toegestaan. Een uitzondering op deze regel vormt de bebouwing in het Sint Annenkwartier. De Dolle Begijnensteeg en de Trompettersteeg zijn smal. Een kashbahachtige invulling van de bebouwing in dit kwartier is gediend met open puien in deze stegen. Door de mogelijkheid te bieden de gevels te openen, worden de stegen nog meer als looproute benut en nodigen zij daartoe ook sterk uit.

4.2.8 Gevelvlak

In veel straten en grachten in de binnenstad kenmerken de gevelwanden met historische bebouwing zich door het nagenoeg ontbreken van reliëf, zoals erkers en balkons. Balkons en erkers komen doorgaans alleen voor in bebouwing uit de 19e en 20e eeuw, in oudere bebouwing slechts incidenteel.

Net zoals het beleid voor de rest van de binnenstad, geldt voor nieuwe situaties in dit bestemmingsplangebied dat aan de straat vlakke gevels moeten worden gemaakt. Voor de

voorgevel hangende balkons zijn daarom niet toegestaan. Alleen aan de achtergevel zijn balkons via afwijking bij een omgevingsvergunning toegestaan tot maximaal 2 meter diep (overschrijding bestemmingsgrens), mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende perceel wordt gebouwd. Bij de afweging of zal worden afgeweken, wordt naar de belendende panden gekeken.

4.2.9 Beëindiging van gebouwen

Om gebouwen van een duidelijke beëindiging te voorzien, worden over het algemeen de maximale goot- en bouwhoogten op de verbeelding aangegeven volgens de hoogtecategorieën. Daar waar platte daken de regel vormen is alleen een maximale bouwhoogte gegeven. Boven de maximale goothoogte dient binnen een hellingshoek van maximaal 60 graden te worden gebouwd. Als er geen kap wordt gemaakt waar wel een maximale goothoogte is aangegeven, kan tot deze hoogte gebouwd worden. Dakopbouwen ten behoeve van, onder andere, liften, schoorstenen, centrale verwarmingsinstallaties e.d. kunnen het silhouet van het stadsgezicht verstoren. In het bestemmingsplan zijn nieuwe dakopbouwen en dergelijke dan ook slechts na afwijking bij een omgevingsvergunning mogelijk.

Met plaatsing van antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie moet in het beschermd stadsgezicht zorgvuldig worden omgegaan om aantasting van het stadsgezicht te voorkomen. Plaatsing is alleen mogelijk na afwijking bij een omgevingsvergunning.

4.2.10 Dakterrassen

De binnenstad wordt gekenmerkt door een duidelijke scheiding tussen het gebruik van de openbare ruimte en het privé-gebruik, dat zich achter de voorgevel en eventueel op het binnenterrein afspeelt. Om deze karakteristiek te behouden zijn dakterrassen aan de voorgevel niet toegestaan. Ook aan de achterkant van panden zijn dakterrassen niet toegestaan. Zij vormen vaak een uitbreiding van de privésfeer ten koste van rust en privacy van anderen. Toch is voor een dakterras de mogelijkheid opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken, indien het dakterras is gelegen aan de achterzijde van het hoofdgebouw of op een aanbouw op het binnenterrein. Voorwaarde is dat het dakterras geen aantasting vormt van het daklandschap en dat de kapvorm wordt gerespecteerd.

4.2.11 Extensieve groene daken

Extensieve groene daken (sedum- of grasdaken) brengen groen in de stad en hebben een positief effect op het milieu. Zij kunnen zorgen voor een verbeterde waterhuishouding en voor een verbetering van het stedelijke microklimaat (minder droge lucht). Ook hebben zij een positief effect op de kwaliteit van het hemelwater en de atmosfeer (minder fijn stof). Voor bewoners zijn er verder de voordelen van een goede isolatie en binnenklimaatbeheersing. De dakbedekking heeft een langere levensduur. Extensieve groene daken zijn mogelijk in het plangebied, wanneer zij voldoen aan de welstandcriteria uit de nota De schoonheid van Amsterdam Digitaal, Welstandsnota voor stadsdeel Centrum.

4.2.12 Openbare ruimte

Binnen het plangebied zijn delen van straten opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die geen gebouwen zijn en ten dienste van de bestemming 'Verkeer' functioneren.

Het bestemmingsplan spreekt zich niet uit over de inrichting van de openbare ruimte, maar uitsluitend over het gebruik van de gronden. Behoud en versterking van de waardevolle groenstructuur, alsmede kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte wordt onder meer uitgewerkt binnen het kader van het Handboek Openbare Ruimte.

De mogelijkheid is opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het verbod te bouwen op gronden met deze bestemming, ten behoeve van stoepen, toegangen voor souterrains, e.d.

4.2.13 Gebouwde terrassen

In het plangebied zijn geen gebouwde terrassen aanwezig. Sinds juni 1992 is het gemeentelijk beleid om geen nieuwe gebouwde terrassen toe te staan, onder meer om privatisering van de openbare ruimte tegen te gaan.

4.3 Waardering van gebouwen

Op de verbeelding is de waardering van gebouwen aangegeven. De waardering is een actualisering van de waarderingskaart die voor de hele binnenstad is gemaakt. Het doel van de kaart is het aangeven van de onaantastbare onderdelen van het stadsbeeld in het kader van het beschermd stadsgezicht. De opgave die hier door de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt gesteld, is het behoud van deze gebouwen en de straatwanden waar ze in staan. De volgende categorieën zijn gehanteerd:

4.3.1 Specifieke bouwaanduiding - orde 1

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

4.3.2 Specifieke bouwaanduiding - orde 2

Bouwwerken met waardering orde 2 zijn bouwwerken van vóór 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 bij orde 2 panden is behoud/restauratie. Bij verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is het gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering.

Wanneer de bouwkundige staat zo slecht is, dat de kap en de straatgevels in de oorspronkelijke staat niet meer zijn te handhaven, dan is het mogelijk om onder nadere voorwaarden tot herbouw over te gaan. De straatgevels en de dakvorm moeten dan naar het origineel worden teruggebouwd, waarbij oorspronkelijke gevelelementen zoveel mogelijk dienen te worden gehandhaafd en/of hersteld.

4.3.3 Specifieke bouwaanduiding - orde 3

Bouwwerken met waardering orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar niet altijd een architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Behoud is ook bij orde 3 panden uitgangspunt. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, moeten de panden worden behouden. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is dus bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

4.3.4 Nieuwbouw

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

4.3.5 Ensembles en seriebouw

Al sinds de zeventiende eeuw worden in Amsterdam meerdere panden in één bouwstroom neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, bijvoorbeeld door een symmetrie die over verschillende gevels loopt, noemen we dat een ensemble. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd, noemen we seriebouw. Voor ensembles én seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Bij verbouwingen waarbij het beeld van de gevel wordt gewijzigd, dient dat in de afzonderlijke panden zodanig te gebeuren dat de samenhang in het ensemble niet wordt verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden. Bij seriebouw die een orde 3 waardering heeft, kan het dagelijks bestuur een omgevingsvergunning voor sloop en nieuwbouw verlenen, mits er geen sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden en mits de eenheid van de serie niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Hoofdstuk 5 Functionele beschrijving en uitgangspunten

5.1 Algemeen

5.1.1 Beleid

De Binnenstad en Beleidsplan Binnenstad 1993

De Amsterdamse binnenstad is uniek. Dit heeft te maken met de combinatie van de bijzondere ruimtelijke structuur met daarin een verscheidenheid aan bebouwing en functies.

De binnenstad is door de eeuwen heen het centrum geweest van economische activiteiten. Het feit dat er ongeveer evenveel mensen in de binnenstad wonen als er werken, is bijzonder en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam. In 1993 is het beleid voor de binnenstad uiteengezet in het Beleidsplan Binnenstad. De hoofddoelstelling is toen geformuleerd als 'het versterken van de centrumpositie en het handhaven van de functiemenging'.

Het evenwicht tussen wonen, werken en vrije tijd maakt de binnenstad aantrekkelijk. De binnenstad en vooral het stadshart trekken grote stromen toeristen en bezoekers aan. Dat is economisch aantrekkelijk, maar niet altijd bevorderlijk voor het woon- en leefklimaat. Een te grote concentratie van bepaalde functies kan leiden tot overlast voor de bewoners en tot aantasting van het authentieke karakter van een buurt. Het vinden van de juiste balans tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding en tussen de verschillende economische functies onderling is de voortdurende opdracht voor bestuurders, ondernemers en bewoners van de binnenstad. Dat geldt bij uitstek voor het postcodegebied 1012.

Het postcodegebied 1012 en de Strategienota Coalitieproject 1012

Het postcodegebied 1012 is voor een groot deel bepalend voor het imago en de uitstraling van de stad Amsterdam als geheel. De gemeenteraad en de stadsdeelraad hebben in juni 2009 de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam, vastgesteld. Daarin is geconcludeerd, dat er sprake is van een criminele infrastructuur, die in stand wordt gehouden en wordt gevoed door een grote omvang en concentratie van criminogene functies zoals bordelen, coffeeshops, smartshops, minisupermarktjes, gokhallen, seksinrichtingen, souvenirwinkels, geldwisselkantoren, headshops en sommige horeca.

5.1.2 Beschrijving postcodegebied 1012

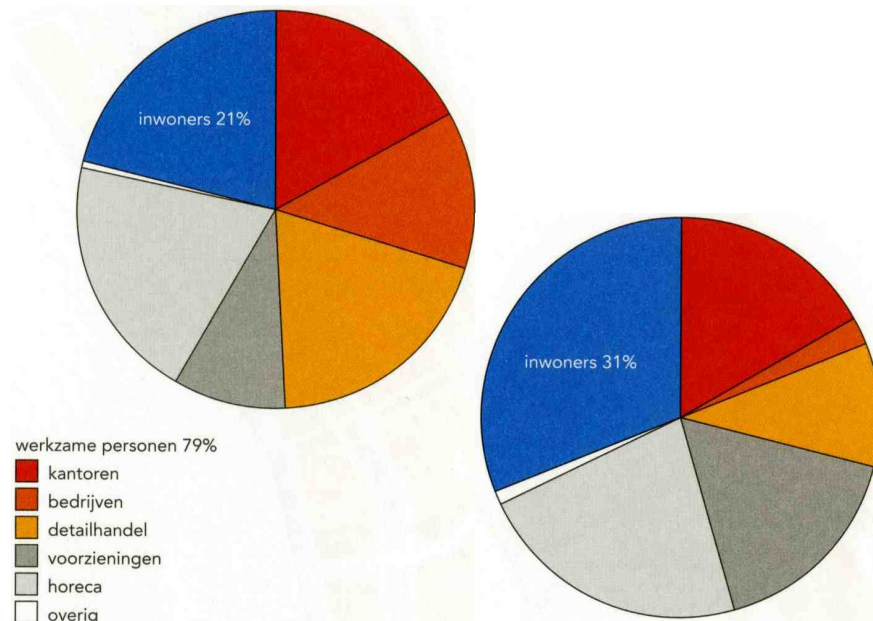
De gegevens in dit hoofdstuk zijn ontleend aan het Trendrapport Amsterdamse binnenstad 2008/2009. Het postcodegebied 1012 bestaat uit twee buurtcombinaties, de Burgwallen Oude Zijde en de Burgwallen Nieuwe Zijde (exclusief het stationseiland).



In het postcodegebied wonen tegen de 7.800 mensen en er werken bijna 23.500 mensen. Er zijn in totaal bijna 1.200 vestigingen van ondernemingen in verschillende sectoren (horeca, detailhandel, kantoren, voorzieningen en bedrijven). 27% van alle werkgelegenheid in de binnenstad zit in het stadshart.

Op grond van de verhouding tussen inwoners en werkzame personen zijn de binnenstadsbuurten ingedeeld in woonbuurten, gemengde buurten en werkbuurten. De voormalige prostitutieplekken in de Bergstraat en de Korsjespoortsteeg liggen in een typische woonbuurt. Het postcodegebied 1012 is duidelijk een werkbuurten. In de Burgwallen Oude Zijde is de verhouding inwoners/werkzame personen 31:69. Dit deel van 1012 is een werkgebied met veel horeca. In de Burgwallen Nieuwe Zijde is de verhouding 21:79. Dit deel van 1012 is een werkgebied met veel winkels en horeca (waaronder hotels). Vanwege de zeer grote concentratie van met name de functies horeca en detailhandel is postcodegebied 1012 een atypische buurt.

Cirkeldiagrammen van de verhouding inwoners en werkzame personen naar hoofdfuncties van werkgelegenheid. Links Burgwallen Nieuwe Zijde, rechts Burgwallen Oude Zijde.



Geconstateerd is, dat de functiebalans in het postcodegebied ernstig is verstoord door een monocultuur van criminogene en economisch laagwaardige functies. In verhouding tot de binnenstad als geheel is er sprake van een zeer groot aandeel van smartshops, coffeeshops, fastfood, belwinkels, souvenirshops, seksgerelateerde instellingen en budgethotels. De functies trekken bezoekers die zich nadrukkelijk manifesteren in de openbare ruimte. Ook is duidelijk sprake van overlast en onveiligheid. Er is een onderscheid tussen objectieve veiligheid op basis van feitelijke gegevens en subjectieve veiligheid op basis van gevoelens. In heel Amsterdam scoren totaal drie buurcombinaties "roodgekleurd" wat betreft objectieve veiligheid, dat wil zeggen onveilig. De twee buurtcombinaties van het postcodegebied 1012 zijn beide roodgekleurd. De ongunstige score komt vooral door overlast en drugs. De overlast wordt veroorzaakt door de vele verschillende bezoekers en economische functies in het gebied en door dealers van 'nep dope', die zich in toenemende mate op agressieve wijze aan toeristen opdringen. De subjectieve veiligheid is vooruitgegaan in het postcodegebied 1012 en ligt voor beide buurten rond het Amsterdams gemiddelde. De Burgwallen Nieuwe Zijde scoren op zowel de objectieve als subjectieve veiligheid iets beter dan de Burgwallen Oude Zijde.

5.1.3 Gebieden raamprostitutie

In de Strategienota staan de straten/zones aangegeven waar en met hoeveel ramen de raamprostitutie moet verdwijnen. De adressen van de panden waar dit bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad betrekking op heeft staan in hoofdstuk 1.

De huidige raamprostitutie in het gebied bevindt zich niet in een aaneengesloten gebied. Er zijn een paar gebieden waar de raamprostitutie is geconcentreerd. Tegelijkertijd is een aantal prostitutiepanden individueel en excentrisch gelegen. Ze zijn in feite een 'vreemde eend in de bijt' vergeleken met de overige functies in de straat.

Door in een aantal straten raamprostitutie niet langer meer mogelijk te maken, blijven er uiteindelijk in het 1012-gebied twee overzichtelijke gebieden over waar raamprostitutie kan blijven bestaan. Hierdoor zijn de prostitutie en de daarmee samenhangende randverschijnselen beter beheersbaar, is efficiënter toezicht en handhaving mogelijk en wordt het woon- en leefklimaat ook in deze gebieden verbeterd.

Aan de westkant van het 1012-gebied betreft het de Oude Nieuwstraat, Singel, Korte Korsjespoortsteeg, Teerketelsteeg, Lijnbaanssteeg en Spuistraat. Aan de oostkant van het 1012-gebied is het de zone Oudezijds Achterburgwal, inclusief zijstraten. Het aantal ramen aan de westkant blijft gelijk. Aan de oostkant is er zelfs sprake van een verdunning ten opzichte van de huidige situatie. Uit een oogpunt van functiemenging op het schaalniveau van 1012 wordt met deze ingreep een evenwichtiger balans tussen de verschillende functies gerealiseerd.

Dirk van Hasseltssteeg en Sint Jacobstraat

De panden in de Dirk van Hasseltssteeg 55 en de Sint Jacobstraat 22 zijn typische voorbeelden van individueel en excentrisch gelegen panden. Ze zijn niet meer in gebruik voor raamprostitutie. Door de prostitutie-aanduiding van de verbeelding af te halen wordt deze in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik.

Bergstraat/Korsjespoortsteeg

De voormalige prostitutiepanden in de Bergstraat en de Korsjespoortsteeg bevinden zich buiten de zones die in de Strategienota zijn aangewezen waar de raamprostitutie kan blijven bestaan. De Bergstraat en de Korsjespoortsteeg liggen in een typische woonbuurt. Het aandeel inwoners in de verhouding inwoners/werkzame personen is hier groter dan 60%. Door het verdwijnen van de raamprostitutie wordt in beide straten het woon- en leefklimaat verbeterd.

Singel 3, Geldersekade 42, 48 en 76 en Koestraat 44

Bij de panden aan de Geldersekade gaat het om individueel en excentrisch gelegen panden. De panden op de adressen Singel 3 en Koestraat 44 zijn niet meer in gebruik voor raamprostitutie. Door voor deze laatste twee adressen de prostitutie-aanduiding van de verbeelding af te halen, wordt deze in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik (=wonen).

Oudekerksplein en omgeving

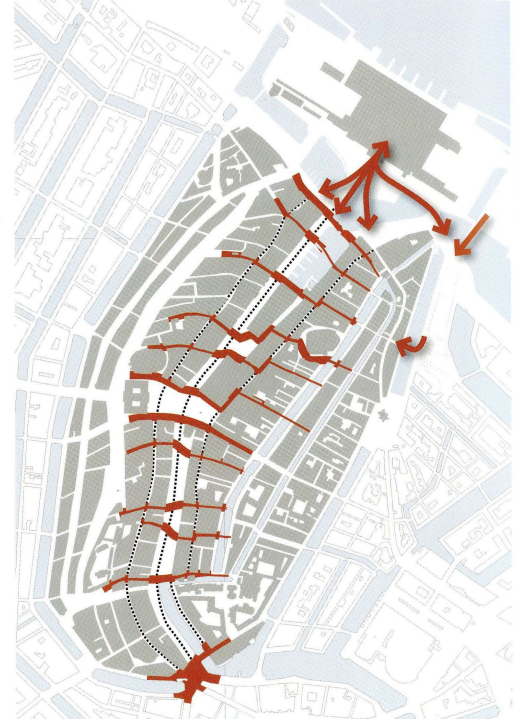
Het Oudekerksplein en en het ten zuiden daarvan gelegen stegengebied vormen samen één van de gebieden in 1012 waar de raamprostitutie is geconcentreerd, maar waar deze in zijn geheel verdwijnt. De strategische ligging en de mogelijkheid om hier een kwalitatief en hoogwaardig gebied te realiseren met nieuwe functies zijn bepalend geweest om het aantal raambordelen in dit gebied terug te brengen naar nul.

In het toekomstbeeld voor 1012 vormt het Oudekerksplein namelijk een belangrijke schakel in het ruimtelijk raamwerk. Het ruimtelijk raamwerk bestaat op dit moment uit de as Damrak-Rokin enerzijds en de as Kalverstraat-Nieuwendijk anderzijds en de dwarsverbindingen tussen beide assen. Aan de oostzijde ligt de as Nes-Warmoesstraat. De Warmoesstraat was van oudsher al een belangrijke en zelfs sjieke winkelstraat. Het was in feite de eerste echte as in de stad. Het is de bedoeling om deze as weer een meer stedelijke functie te geven en te koppelen aan de twee andere hiervoor genoemde assen. De as Warmoesstraat-Nes koppelt dan het metropolitane Damrak-Rokin aan het kleinschalige Wallengebied.

Inzetten op 2e ladder



Realiseren van nieuwe oostwest stromen



De toegankelijkheid van het overgangsgebied tussen het metropolitane Damrak-Rokin en het kleinschalige Wallengebied wordt vergroot met een reeks goede verblijfsplekken en een verbetering van de openbare ruimte. Door de centrale ligging in het gebied en vanwege de specifieke kenmerken zal het Oudekerksplein een grote rol spelen bij de economische transitie van het Wallengebied. Het plein en de straten en stegen rondom de kerk vormen voor voetgangers een schakel tussen de dynamiek van het Damrak/Beursplein en de luwte van de kleinschalige stadsbuurt rondom de Nieuwmarkt. Het Oudekerksplein moet in de toekomst een bijzondere dynamiek krijgen, een zwerf- en slenterzone met verrassingen, contrasten, intimiteit en kleinschaligheid. Hier moet een betere 'doorbloeding' van het gebied worden gerealiseerd. Op het schaalniveau van de binnenstad is de functiemenging niet overal gelijkmatig verdeeld. De Burgwallen zijn op zich multifunctioneel, het Oudekerksplein en de straten en stegen van het Sint Annenkwartier zijn daarentegen weer monofunctioneel. Het doel is de huidige eenzijdige functiebalans rondom het plein te doorbreken en een kwaliteitsverbetering van bestaande functies te stimuleren. Dit moet leiden tot een verbeterd woon- en leefklimaat.

Het Oudekerksplein is één van de sleutelprojecten in 1012, waar door het sluiten van de raamprostitutie en het toevoegen van spraakmakende concepten op het gebied van design, ambachten, kunst, cultuur en (kwaliteits) horeca de huidige doorgeslagen functiebalans weer in evenwicht wordt gebracht en het gebied als geheel zal worden opgewaardeerd. Door de strategische ligging heeft een kwaliteitsimpuls van het gebied ook een uitstraling naar andere functies en straten in de omgeving.

Ook het Sint Annenkwartier, waar nu sprake is van een verstoorde functiebalans (in ieder geval is de woonfunctie er vrijwel volledig verdrongen) maakt deel uit van het sleutelproject Oudekerksplein. Dit stegengebied biedt juist vanwege de kleinschaligheid van de structuur

kansen voor een aantrekkelijk slentermilieu. De huidige monocultuur gericht op prostitutie enerzijds en de strategische ligging en de mogelijkheid om hier met nieuwe functies een kwalitatief en hoogwaardig gebied te realiseren anderzijds, zijn bepalend geweest om het aantal raambordelen ook in het Sint Annenkwartier terug te brengen naar nul.

Oudezijds Voorburgwal

Uitgangspunt is om het rustige karakter van de Oudezijds Voorburgwal te behouden en te versterken. Rustig in die zin, dat deze gracht een heel andere uitstraling heeft dan de Oudezijds Achterburgwal. De Oudezijds Voorburgwal kent niet die mate van concentratie van horeca en seksinrichtingen, zoals die aan de Oudezijds Achterburgwal voorkomt. In tegenstelling tot de coffeeshops profiteert de raamprostitutie van bepaalde loopstromen tussen de de verschillende prostitutiebedrijven. Door de prostitutie op de Oudezijds Voorburgwal te beëindigen, wordt de loopstroom doorbroken en het rustige karakter versterkt. Om het relatief rustige karakter verder te versterken zijn nieuwe winkels langs de Oudezijds Voorburgwal niet toegestaan, met uitzondering van de panden op de hoeken met doorlopende straten en stegen.

Oudezijds Achterburgwal

De Oudezijds Achterburgwal kan worden beschouwd als het hart van de rosse buurt. Dat specifieke kenmerk is ook de reden om de raamprostitutie aan de Oudezijds Achterburgwal en in de aanliggende zijstraten grotendeels te handhaven. Desondanks is ook voor deze gracht het streven om meer variatie en evenwicht in de functies mogelijk te maken. Om die reden zijn in tegenstelling tot de meeste andere grachten in het centrum langs een deel van de Oudezijds Achterburgwal ook winkels toegestaan. Dit kan onder andere in de panden waar dit bestemmingsplan voor is opgesteld. De afgelopen jaren waren ondernemers op het gebied van mode en design in deze panden gevestigd. De combinatie van raamprostitutie, andere seksgerelateerde functies en deze tijdelijke invulling met creatieve functies liet al zien wat voor een gunstig effect dit heeft op het gebied.

5.1.4 Bestemmingen

Het gebruik van de panden wordt zo flexibel mogelijk gemaakt door aan deze panden de bestemming 'Gemengd' te geven. In de gebouwen met deze bestemming zijn diverse soorten gebruik toegestaan. De bestemming 'Gemengd' bestaat in dit bestemmingsplan uit de volgende categorieën, waarbinnen verschillende functies mogelijk zijn:

'Gemengd-1': wonen, kantoren, voorzieningen, galeries, bedrijven (milieuhindercategorie 1 en 2) en fietsenstallingen.

'Gemengd-2': idem als onder 'Gemengd-1', plus detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening en horeca 3 en 4 op bepaalde locaties.

'Gemengd-3': idem als onder 'Gemengd-1', plus besloten prostitutiebedrijf, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf (vitrine).

5.2 Wonen

5.2.1 Algemeen

In het postcodegebied 1012 (Burgwallen Oude en Nieuwe Zijde samen) wonen ongeveer 7.500 mensen. De Burgwallen is echter geen woonbuurt. De Burgwallen Oude en Nieuwe Zijde zijn op grond van de verhouding inwoners/werkzame personen werkbuurten. Kenmerk van een werkbuurt is dat het aandeel inwoners kleiner is dan 40%. In de Burgwallen Nieuwe Zijde is het aandeel inwoners 21% en in de Burgwallen Oude Zijde 31%. In het noordoostelijk deel van de Burgwallen Oude Zijde (De Wallen) wonen overigens verhoudingsgewijs wel meer mensen. Daar ligt het percentage bewoners tussen de 40% en 60%. Op grond van de verhouding inwoners/werkenden is dit deel van het postcodegebied 1012 een gemengde buurt. Burgwallen Oude Zijde kent een grote bevolkingsdynamiek: het percentage dat korter dan drie jaar op het huidige adres woont, is in verhouding groot en hetzelfde geldt voor mensen die binnen twee jaar willen verhuizen.

In de buurt waar de Bergstraat en de Korsjespoortsteeg in liggen, is het percentage inwoners hoger dan 60%. Dat is dan ook een woonbuurt.

5.2.2 Ontwikkeling

1012 is zowel metropolitaan als een stadsbuurt. In 1012 komt het belang van de metropool Amsterdam en de lokale stadswijk met bewoners en ondernemers samen. De ambitie is om deze mix te versterken. Dat betekent enerzijds nieuwe functies die aansluiten bij de metropolitane ambities en anderszijds nieuwe functies die aansluiten bij de ambities voor een betere buurt voor ondernemers en bewoners. Dat is een complexe en spannende opgave. Om de functiebalans in het gebied te herstellen, wordt gestreefd naar een intensivering van de woonfunctie in alle sectoren, dus niet alleen voor kapitaalkrachtigen, maar ook voor studenten en andere groepen met een lager inkomen.

Rondom het Oudekerksplein, maar met name in het Sint Annenkwartier heeft de prostitutie de woonfunctie verdrongen. Op de bovenverdiepingen van de voormalige prostitutiepanden bestaan mogelijkheden om woningen toe te voegen, wat de leefbaarheid ten goede komt. Waar mensen wonen zijn ogen en oren tegen verloedering en overlast. Bovendien trekt vergroting van het aantal inwoners ook bewonersvoorzieningen aan, zoals detailhandel en buurtvoorzieningen- en activiteiten. De woonfunctie wordt beschouwd als een zeer belangrijke functie die gekoesterd moet worden; de uniciteit van de Amsterdamse binnenstad zit vooral in het feit dat er nog veel gewoond wordt. Naast de constatering dat dit goed is voor de samenhang in de binnenstad, geldt dat de mix van functies ook een trekpleister is voor toeristen.

De panden waar dit bestemmingsplan voor is opgesteld, waren en zijn op de begane grond vrijwel alle in gebruik voor prostitutie. Door prostitutie in deze panden niet langer mogelijk te maken, worden de condities voor de woonfunctie in deze panden verbeterd.

5.2.3 Uitgangspunten

Wonen is toegestaan op alle bouwlagen in alle panden in dit bestemmingsplan.

Voor het omzetten van wonen naar andere functies geldt dat de woningvoorraad in de binnenstad wordt beschermd door de Huisvestingswet en de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam (vastgesteld door de regioraad van de

stadsregio Amsterdam op 15 december 2009). Alle woonruimte is beschermd, ongeacht de huur- of koopprijs.

Om het algemeen belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad te kunnen afwegen tegen de veelal individuele belangen bij onttrekking van woonruimte aan de woningvoorraad, zijn door burgemeester en wethouders beleidsregels vastgesteld (4 november 2009). Hierin is een onderscheid gemaakt tussen woonruimte onder en boven de huurtoeslaggrens. Het beleid over het onttrekken van woningen onder deze grenzen is zeer streng vanwege het belang dat is gediend met het behoud van goedkope woningen in de binnenstad.

5.3 Kantoren

5.3.1 Algemeen

Een kantoor is een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor vergader- en congresruimte. De kantorensector bestaat uit:

- zakelijke dienstverlening (advocatenbureau's, reclame, ITC e.d.)
- financiële dienstverlening (banken en verzekeringswezen e.d.)
- overige dienstverlening ((semi-)overheid, non-profit, makelaardij e.d.)

Een verhaal apart is de creatieve sector. Deze is niet in te delen in één hoofdfunctie. Het kan gaan om creatieve kantoren, creatieve bedrijven, culturele instellingen en bedrijven (podiumkunsten, scheppende kunsten, musea, galerieën e.d.). De meeste werkgelegenheid in de creatieve sector zit bij kantoren.

In het postcodegebied 1012 werken circa 5.000 mensen in ruim 900 kantoorvestigingen. De meeste werkgelegenheid is te vinden in de zakelijke dienstverlening. Het gaat om reëlf kleine kantoren van gemiddeld 4 personen per vestiging.

	werkzame personen	%	vestigingen	%
Zakelijke dienstverlening	2311	44	559	60
Financiële dienstverlening	1891	36	120	13
Overige dienstverlening	1079	20	246	27
Totaal	5281		925	

5.3.2 Ontwikkeling

In het kader van de aanpak 1012 is er studie gedaan naar het economisch perspectief voor het gebied. Daarbij is niet alleen gekeken naar wat in 1012 op eigen kracht economisch haalbaar is en waar afzetmogelijkheden voor zijn, maar juist ook naar de bijdrage die 1012 kan leveren aan het functioneren van de stad als geheel. Er liggen kansen voor het ontwikkelen van een stadshart passend bij de ambities van de stad en de regio om een vooraanstaande metropool te zijn, die een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat kent voor het internationale bedrijfsleven.

Voorzien wordt dat de binnenstad de komende tien tot vijftien jaar geconfronteerd wordt met een aantal trendmatige ontwikkelingen, zoals een verdere groei van vrijetijdsfuncties (vooral in de sector detailhandel, horeca en cultuur), een verlies aan goedkope locaties voor broedplaatsfuncties, een groei van vestigingen van internationale detailhandel met een groter aandeel van buitenlanders in de stad, een blijvende behoefte aan kleinschalige bedrijfsruimtes voor sectoren waarvoor een binnenstedelijk milieu van toegevoegde waarde is, zoals de creatieve industrie en de zakelijke dienstverlening. Kleinschaligheid is een positieve kwaliteit voor deze ontwikkeling. Daar moet niet van worden afgeweken. Vanuit deze gedachte past het ook panden waarin voorheen prostitutie was gevestigd te gebruiken als kantoor.

5.3.3 Uitgangspunten

Om in het plangebied de functiemenging en de werkgelegenheid te behouden en te versterken is vestiging van kantoren in alle panden van dit bestemmingsplan toegestaan.

5.4 Voorzieningen

5.4.1 Algemeen

De term voorzieningen omvat een grote groep van diverse soorten functies. Onder voorzieningen vallen onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer, welzijn, sport en recreatie, cultuur en media. Er werken in het postcodegebied 1012 ruim 3.700 mensen bij ruim 200 vestigingen. Ongeveer 16% van alle werkzame personen in het postcodegebied is werkzaam bij voorzieningen. In de gehele binnenstad ligt dat percentage op bijna 21%. Tussen de beide Burgwallen zijn wel verschillen: In de Burgwallen Oude Zijde werken er meer mensen bij het onderwijs, politie en bij cultuur. In de Burgwallen Nieuwe Zijde werken meer mensen bij welzijn en sport.

Openbare voorzieningen noemt men voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte, zoals onderwijs, politie en brandweer, gezondheidszorg en welzijn. Culturele en recreatieve voorzieningen worden ook wel bijzondere voorzieningen genoemd. Het gaat dan om een culturele doelstelling, zowel in de betekenis van het informeren, verspreiden, tentoonstellen en/of opvoeren van kunst, ontspanning en vermaak, als in de zin van uiting geven aan waarden en normen (voorzieningen met een ideële, religieuze en/of levensbeschouwelijke doelstelling).

Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel. Er kan verder onderscheid worden gemaakt naar het schaalniveau van voorzieningen:

- kleinschalig (buurt-, wijk- of stadsdeelniveau). Voorbeelden van kleinschalige voorzieningen zijn: huisarts en kinderopvang, een centrum voor gezondheidszorg, buurt- en wijkcentra, basisonderwijs, opvang van bepaalde doelgroepen, buurttheater of een kerkgenootschap.
- grootschalig (stadsdeeloverschrijdend, stedelijk en regionaal niveau). Voorbeelden van grootschalige voorzieningen zijn: middelbaar en hoger onderwijs, een hoofdbureau van politie, een ziekenhuis, theater, museum, bioscopen, tentoonstellingsruimte, sporthal, sportscholen, dansscholen, muziekschool.

5.4.2 Ontwikkeling

In de panden waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, zijn op dit moment geen voorzieningen gevestigd.

In het postcodegebied 1012 is van oudsher een groot aantal opvangvoorzieningen gevestigd (circa 20), gericht op de opvang van verslaafden, dak- en thuislozen of mensen met een meervoudige psychiatrische aandoening. Het beleid is in die zin geslaagd, dat steeds minder personen genoodzaakt zijn op straat te bivakkeren. De grote hoeveelheid van deze functies in het postcodegebied 1012 houdt daarentegen de situatie in stand dat er relatief veel zorgbehoevenden in het centrum aanwezig zijn. In het contract 'Zorg- en Veiligheid Wallengebied 2007 - 2010' hebben alle partners afspraken gemaakt om de drugsgelateerde overlast te verminderen. Het stadsdeel acht het wenselijk dat de opvangfuncties meer evenredig over de stad verdeeld worden. Op 16 juni 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders de notitie Realisering opvangvoorzieningen in de periode 2007-2010 vastgesteld. Afgesproken is dat nieuwe voorzieningen voor kwetsbare groepen zoals dak- en thuislozen en verslaafden niet in stadsdeel Centrum een plaats zullen krijgen (met uitzondering van het prostitutiecentrum en steunpunt huiselijk geweld). Na 2010 zal de centrale stad zich inspannen deze voorzieningen te verminderen in het postcodegebied 1012. Dit laatste is bij de vaststelling van de Strategienota afgesproken.

5.4.3 Uitgangspunten

Voorzieningen zijn toegestaan in alle panden waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, met uitzondering van de vestiging van nieuwe opvangvoorzieningen die zijn gericht op dak- en thuislozen, verslaafden en mensen met een meervoudige psychiatrische aandoening. Voor voorzieningen geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 500 m². Musea zijn toegestaan indien kleiner dan 500 m².

5.5 Galeries

5.5.1 Ontwikkeling

Het culturele klimaat van Amsterdam is een van de belangrijkste toeristische trekkers van de stad. In het plangebied zijn op dit moment meerdere (kunst)galeries gevestigd.

5.5.2 Uitgangspunten

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

5.6 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

5.6.1 Algemeen

De belangrijkste winkelstraten in het kernwinkelgebied liggen in het postcodegebied 1012: de Nieuwendijk en de Kalverstraat, inclusief de Heiligeweg. De belangrijke grote winkelformules en modewinkels zijn in deze straten gevestigd. In het postcodegebied zijn verder de Bijenkorf, Magna Plaza en de Kalvertoren gevestigd.

In totaal zijn er 855 winkels in het postcodegebied 1012, waar ruim 4.900 mensen werken. Bijna 39% van alle winkels in de binnenstad bevindt zich in het postcodegebied 1012. Ruim 55% van alle werkgelegenheid in de detailhandel zit in dit gebied. Van alle non-food winkels in de binnenstad is 38% gevestigd in 1012, waar 61% van alle werknemers in de detailhandel van de binnenstad werken.

	Food		Non-food	
	aantal vestigingen	werkz.pers.	aantal vestigingen	werkz.pers.
Binnenstad	358	1698	1854	7162
Burgwallen	141	566	714	4934

Verreweg het grootste gedeelte van de non-foodzaken zit in de Burgwallen Nieuwe Zijde, in het gebied van de Kalverstraat-Nieuwendijk. Van alle vestigingen in het postcodegebied 1012 is bijna 84% non-food (Duurzame Overige Goederen) en 16% food-winkels. Bij consumentverzorgende dienstverlening worden geen goederen verkocht, maar wordt een dienst aangekocht of ingehuurd bij een zelfstandige ondernemer. Deze diensten hebben soms, maar niet altijd dezelfde ruimtelijke uitstraling als detailhandel, ze zijn vaak gevestigd in dezelfde straten en de diensten worden, net als bij detailhandel, vaak aangeboden via een balie. Deze dienstverlening valt daarom in dezelfde categorie als detailhandel. Voorbeelden van consumentverzorgende diensten zijn: kappers, internetgelegenheden, kopieerwinkels, gereedschapverhuur.

Mengformules

Van een mengformule is sprake wanneer in detailhandel of in consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling etenswaren en/of dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse, in een zaak die geen horeca als hoofdbestemming heeft. Mengformules kunnen een bijdrage leveren aan het vestigingsklimaat voor ondernemers. Het bieden van de mogelijkheid om in een winkel bijvoorbeeld een koffiehoek te beginnen, bevordert de slagings- en overlevingskansen van bijzondere en (zeer) specialistische winkels. Dit heeft tot direct gevolg dat daarmee de gevarieerdheid van het winkelaanbod in stand blijft en wordt bevorderd.

In de 'Beleidsregels voor mengformules stadsdeel Centrum 2006' (vastgesteld door de deelraad op 20 juli 2006) staan de criteria voor mengformules omschreven. De beleidsregels voor mengformules maken uitsluitend aanvullende horeca in detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mogelijk en gaan niet over foyers in voorzieningen, zoals theaters of bioscopen. In het kader van de bestemmingsplannen wordt deze vorm van horeca 'additionele horeca' genoemd. Van een mengformule is sprake indien wordt voldaan

aan de onderstaande voorwaarden. Als aan één of meer van deze voorwaarden niet wordt voldaan, dan is geen sprake van een mengformule, maar van zelfstandige horeca als hoofdactiviteit. De voorwaarden zijn:

- De openingstijden van de mengformule dienen overeen te komen met de openingstijden van de hoofdactiviteit.
- Het deel van het netto verkoop vloeroppervlak dat in gebruik is bij de mengformule mag ten hoogste 20% van dat netto verkoopvloeroppervlak zijn, met een absoluut maximum van 20 m² netto vloeroppervlak. Dit absolute maximum brengt met zich mee dat in mengformules het schenken van alcohol is uitgesloten.
- De mengformule mag niet worden geplaatst aan de gevel waar de ingang van de hoofdactiviteit zit.
- De mengformule dient te passen binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom, ijssalon en dergelijke (in overeenstemming met horecacategorie 4 zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, zie verder paragraaf 5.7 Horeca).
- De mengformule mag geen eigen ingang aan de straat hebben en mag geen terras exploiteren.
- Voor de mengformule mag geen reclame worden gemaakt (bijvoorbeeld via uithangborden, menukaarten voor het raam, 'sandwichborden' op straat, in de media en dergelijke).

Voor de afweging of een initiatief voor een mengformule op een bepaalde locatie gewenst is, gelden de volgende criteria:

- In het algemeen geldt dat bij een initiatief voor een mengformule moet worden gedacht aan winkels met een assortiment waarvoor de klant langere tijd in de winkel verblijft (bijvoorbeeld boeken, cd's) of winkels waarbij een mengformule in het verlengde ligt van de hoofdactiviteit (bijvoorbeeld een bakkerswinkel).
- Ook geldt dat het initiatief moet bijdragen aan een verbetering van de kwaliteit, het karakter en de gevarieerdheid van het winkelaanbod in de straat en omgeving, géén afbreuk mag doen aan de functiemenging en het woon- en leefklimaat in de straat en omgeving.

5.6.2 Ontwikkeling

De werkgelegenheid in de detailhandel is sinds 2006 gegroeid, zowel in de binnenstad als geheel als in het postcodegebied 1012. Het aantal vestigingen is ongeveer gelijk gebleven.

De ambities voor het Damrak en Rokin zijn anders dan die voor de Wallen. Voor de Rode Loper bestaat het streefbeeld uit een opwaardering van het huidige winkelbestand naar een winkelbestand met een internationaal profiel. Voor de Wallen wordt een gemengd milieu voorgestaan tussen wonen, werken en ondernemen. De uitgangspunten voor kleinschalige detailhandel, ambacht, horeca en bedrijfsruimten, hotels en cultuur zijn daarbij uitstekend. De opgave is om te zoeken naar thematisering en clustering van het winkelaanbod. Ook zou het aanbod moeten worden uitgebreid met specialistische kleinschalige winkels die veel meer zijn verweven met het cultuurtoerisme en de beleving van het historische karakter van het gebied versterken. Het aanbod moet compact, verrassend en veelzijdig zijn. In de schaduw van de grotere winkelgebieden op de Rode Loper en de Kalverstraat kunnen de Wallen zich transformeren tot een 'zwerfgebied' waarbij men makkelijk van het ene thema naar het andere cluster wandelt; tot een broedkamer waar kleinschalige en nieuwe concepten kunnen worden geprobeerd.

Met het oog op het faciliteren van mengformules in winkels wordt geconstateerd dat de problematiek van de (georganiseerde) criminaliteit in het postcodegebied 1012 hardnekkig

is. Deze problematiek heeft een directe relatie met de huidige economische structuur. In het gebied zijn veel coffeeshops, smartshops, bordeelramen, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, belwinkels, sekswinkels en andere voorzieningen die zich aan de onderkant van de markt bevinden. Deze functies zijn gevoelig voor criminele invloeden, omdat zij zich van nature makkelijk lenen voor het witwassen van geld, belastingontduiking en andere criminaliteit. De stapeling van deze functies leidt tot een grote aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebied. Het faciliteren van deze functies met mengformules zou in tegenspraak zijn met de geconstateerde problematiek.

Een aparte detailhandelsfunctie is de smartshop. Hier worden zogenaamde psychotrope stoffen verkocht. Dit zijn stoffen die wijzigingen teweegbrengen in de zielstoestand en geestelijke gesteldheid. De ruimtelijke uitstraling van dit soort zaken verschilt van die van de reguliere winkels. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de producten die worden verkocht en anderzijds door het publiek dat wordt aangetrokken. In een aantal delen van de binnenstad is de tendens gesignaleerd dat zich concentraties van smartshops ontwikkelen, zoals in het Burgwallengebied. Vestiging van dergelijke ondernemingen tast het vestigingsklimaat voor andere, hoogwaardiger functies aan en daarmee de leefbaarheid. De veiligheid en leefbaarheid worden verder aangetast door het agressieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en (smart)drugs, en het feit dat dealers de directe omgeving van drugstoeristen opzoeken. Smartshops komen in het postcodegebied 1012 veel voor.

Massagesalons, minisupermarkten en souvenirshops staan in de Strategienota, Coalitieproject 1012 genoemd als criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevende functies. Met name het aantal massagesalons is in een tijdsbestek van één tot anderhalf jaar fors toegenomen (van ongeveer 15 naar ongeveer 40). De toename van het aantal minisupermarkten, hoewel minder spectaculair, manifesteert zich in gebieden waar vaak al een concentratie is van criminogene en laagwaardige economische functies. Evenals bij smartshops geldt voor deze functies dat de ruimtelijke uitstraling verschilt van de reguliere winkels en dat de vestiging van dergelijke zaken het vestigingsklimaat voor andere, hoogwaardiger functies aantast. Het aantal souvenirwinkels in het postcodegebied is onevenredig groot. Ook hun aantal is de laatste jaren gegroeid. De overconcentratie van massagesalons, souvenirwinkels en minisupermarkten heeft bijgedragen aan de verstoring van het evenwicht in de functies in het plangebied.

5.6.3 Uitgangspunten

Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is binnen de bestemming 'Gemengd 2' (GD 2) toegestaan op alle bouwlagen, behalve in de panden aan de Geldersekade en in Koestraat 44. Daar zijn winkels alleen op de begane grond toegestaan. Ook rondom het Oudekerksplein en in de straten en stegen van het Sint Annenkwartier zijn in de panden met de bestemming 'Gemengd 2' (GD 2) winkels en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan op alle bouwlagen. Nieuwe vestiging van smartshops, en massagesalons is uitdrukkelijk uitgesloten. De vestiging van nieuwe souvenirshops en mini-supermarkten wordt eveneens uitgesloten.

Om het rustige karakter van de grachten te handhaven is de vestiging van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening niet toegestaan aan de Oudezijds Voorburgwal. Langs de Oudezijds Voorburgwal zijn winkels wel toegestaan op de begane grond van panden op hoeken van grachten en doorgaande straten en stegen.

Tussen de Oude Hoogstraat en de Stormsteeg zijn langs de Oudezijds Achterburgwal winkels overal toegestaan en op alle bouwlagen.

Van oudsher bevinden woningen, kantoren en bedrijven zich langs de hoofdgracht en de winkels in de zijstraten. In het hele postcodegebied 1012 is het behoud van de huidige kleinschaligheid in de plint gewenst. Daarom geldt in dit bestemmingsplan voor detailhandel en consumentverzorgende diensten een maximum maat van 150 m², met de mogelijkheid om af te wijken tot maximaal 300 m².

Mengformules worden in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een afwijking, waarbij getoetst wordt aan de criteria onder paragraaf 5.6.1.

5.7 Horeca

5.7.1 Algemeen

In het postcodegebied 1012 is in verhouding tot de rest van de binnenstad zeer veel horeca aanwezig. In totaal zijn er 740 horecazaken in het postcodegebied 1012 (bron: Trendrapport 2008-2009). Van de 577 cafés in de binnenstad zijn er 277 (48%) op de Burgwallen gevestigd. Er werken zo'n 1.400 mensen bij deze cafes. In het gebied van de Burgwallen Oude Zijde is er één café op 26 bewoners en in de Burgwallen Nieuwe Zijde is er één café op 31 bewoners. Voor heel Amsterdam geldt de verhouding één café op 141 bewoners.

Ook restaurants zijn ruim vertegenwoordigd in het postcodegebied: van de 863 restaurants in de binnenstad bevinden zich 351 (40%) in het postcodegebied. In deze restaurants zijn ruim 2.600 mensen werkzaam. Ongeveer 50 van de 351 restaurants in 1012 zijn fastfoodzaken.

De verschillende horecasoorten zijn in dit bestemmingsplan ondergebracht in de categorieën horeca 1 tot en met horeca 4. Het bestemmingsplan maakt onderscheid tussen zelfstandige horecavestigingen en additionele horeca. Additionele horeca betreft geen zelfstandige horeca. Voor additionele horeca geldt dat deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

Horeca 1

Horeca 1 zijn fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemaksvoeding gerichte, eenvoudig en snel ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor

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

Horeca 2

Horeca 2 betreft horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten.

Horeca 3

Onder horeca 3 worden horecabedrijven verstaan, die tot doel hebben het voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafés en eetcafés.

Horeca 4

Horeca 4 omvat horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het voor directe consumptie ter plaatse verstrekken van in hoofdzaak ter plaatse bereide maaltijden en van in hoofdzaak ter plaats bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische, zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken. Onder horeca 4 bedrijven worden in elk geval begrepen: restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons met zitgelegenheid.

Onder de term "directe consumptie" wordt verstaan dat tussen bereiding en consumptie geen handelingen zoals invriezen voor langdurige opslag, verhandelen, et cetera, met het voedsel en de drank plaatsvinden. De bereiding van etenswaren en dranken is gericht op een vrijwel direct daaropvolgende consumptie.

Verhuren van een ruimte in een café of restaurant

Het verhuren van ruimte in een restaurant (horeca 4) voor bijvoorbeeld een afscheidsborrel, verjaardag, jubileum, trouwreceptie, -diner of -feest wordt binnen de gebruikelijke voorwaarden van exploitatie toegestaan. Alle tafels in een restaurant reserveren maakt het restaurant voor een avond min of meer besloten. Een exploitant kan zelf beoordelen of het de goede naam van de zaak schaadt als dat te vaak voorkomt (te vaak nee verkopen kost ook klanten). Deze vorm van zalenverhuur wijkt niet wezenlijk af van de normale exploitatie als café of restaurant en heeft daarmee ook dezelfde kans op overlast.

Dansen in de een café of restaurant

Dansen in restaurant (horeca 4) is toegestaan, mits dat past binnen het karakter van het restaurant. Zodra de zaak het karakter van een discotheek of zalenverhuur krijgt, wat bijvoorbeeld kan blijken uit het de grootte van de dansvloer of het heffen van entreegeld, is sprake van horeca 2 en dat is niet toegestaan.

5.7.2 Ontwikkeling

Sinds 2006 is het aantal restaurants en de werkgelegenheid in restaurants in het postcodegebied en in de hele binnenstad toegenomen. Bij de cafes is het aantal vestgingen en het aantal werkzame personen juist afgenomen in het postcodegebied én in de hele binnenstad.

In de Strategienota Coalitieproject 1012 worden uitspraken gedaan over de horeca: *De geconstateerde disbalans in het postcodegebied 1012 wordt deels gevoed door de grote*

hoeveelheid en relatief kwaliteitsarme horeca. De primaire doelstelling is dan ook om een verbetering te laten bewerkstelligen van bestaande horeca. Het toevoegen van extra horeca is in principe niet aan de orde in het postcodegebied, tenzij het nieuwe concept in belangrijke mate kan bijdragen aan de transformatie. Dit zou het geval kunnen zijn aan de Rode Loper en op/rondom het Oudekerksplein. Daarbij kan het echter nooit gaan om toevoeging van horeca 1.

Volgens de visie Oudekerksplein, parel van de Wallen (maart 2010), dragen een goede en evenwichtige mix van wonen, werken en recreëren en een mix van hoog- en laagwaardige functies bij aan de diversiteit van het plein.

5.7.3 Uitgangspunten

Geen verdere uitbreiding van horeca is in beginsel het uitgangspunt voor het grootste deel van de binnenstad. Dit geldt met name voor het postcodegebied 1012. Zoals in de paragraaf hiervoor is aangegeven, is toevoegen van extra horeca in principe niet aan de orde. Uitzondering hierop vormt het gebied op en rond het Oudekerksplein. Een beperkte toename van het aantal horecavestigingen wordt hier mogelijk gemaakt. Aan de noordzijde van het Oudekerksplein - tussen Oudezijds Voorburgwal en de Wijde Kerksteeg - zijn in de panden met de bestemming 'Gemengd - 2' (GD-2) drie nieuwe horeca vestigingen toegestaan, waarvan één horeca 3 vestiging.

De reden om raamprostitutie op en rond het Oudekerksplein niet langer mogelijk te maken, is, omdat de functiebalans is doorgeslagen. De huidige monofunctionele invulling draagt niet bij aan het streven om het Oudekerksplein een grote rol te geven in de economische transitie van het Wallengebied. Omdat de diversiteit moet zijn terug te zien in de invulling van de panden aan het Oudekerksplein mag ongeveer een derde van de 30 panden (= 10 panden) worden ingevuld met horeca. Op dit moment is in zes panden al horeca aanwezig (vier horeca 3 zaken, twee horeca 4 zaken). In het pand Oudekerksplein 84 (verbonden met de Warmoesstraat 111) is inmiddels ook een horeca 4 zaak voorzien. Dit brengt het totaal op zeven horecapanden. Op grond van de verhouding aantal panden rondom het plein en maximaal aantal horecavestigingen (negen) is een toename van drie nieuwe horecavestigingen redelijk. Van deze nieuwe horecavestigingen mag er één een horeca 3 vestiging worden.

Er is een aantal redenen om extra horecavestigingen aan de noordzijde van het plein mogelijk te maken. Ten eerste omdat daar de prostitutiepanden liggen waar het in dit bestemmingsplan over gaat. Ten tweede omdat de meeste van de bestaande horecazaken zich aan de zuidzijde van het plein bevinden. Ten derde omdat de 'visie op de toekomstige invulling voor het Oudekerksplein en omgeving' zich uitspreekt voor nieuwe horecavestigingen aan de zonzijde (=noordzijde) van het plein.

Van de drie nieuwe horecavestigingen mag er zich slechts één vestigen in het deel tussen de Wijde Kerksteeg en de Enge Kerksteeg. De reden hiervoor is dat er in dit deel al drie panden met een horeca 3 bestemming zijn. Deze panden lopen door vanaf de Warmoesstraat. Deze horecazaken die nu hun toegang aan de Warmoesstraat hebben, kunnen ook een toegang aan het Oudekerksplein maken.

De overige twee nieuwe horecavestigingen zijn mogelijk tussen de Enge Kerksteeg en de Oudezijds Voorburgwal.

De keuze om slechts één horeca 3 vestiging toe te staan en voor de resterende twee vestigingen horeca 4 is, omdat er, zoals gesteld, in drie panden nu al horeca 3 is gevestigd. Daarmee komt de verhouding aantal horeca 3 en 4 zaken op 5:5. Daarnaast sluit horeca 3 en horeca 4 het beste aan bij de wens, zoals de Strategienota het verwoord, om (kwaliteits)horeca toe te voegen.

Waar het de toename van het aantal horecavestigingen betreft, zit de beperking in het aantal vestigingen, maar niet in het aantal vierkante meters. In de panden rond het Oudekerksplein is horeca 3 en 4 toegestaan op alle bouwlagen en geldt er geen maximum vloeroppervlaktemaat.

Behalve een toename met drie vestigingen aan het Oudekerksplein is in de straten en stegen van het Sint Annenkwartier (te weten de Sint Annenstraat, Sint Annendwarsstraat, Trompettersteeg, Goldbergsteeg en de Dolle Begijnensteeg) eveneens een toename met maximaal drie horecavestigingen mogelijk, waarvan één horeca 3 vestiging.

De 'Visie op de toekomstige invulling voor het Oudekerksplein en omgeving' heeft het voor het Sint Annenkwartier over 'ondersteunende horeca'. In de panden in het Sint Annenkwartier is horeca 3 en 4 toegestaan op alle bouwlagen, maar geldt er een maximum maat van 150 m² per vestiging, met een afwijkingmogelijkheid tot maximaal 300 m² per vestiging.

Vestiging van horeca 1 (fastfoodzaken) is niet toegestaan, omdat er al heel veel (50) horeca 1 zaken zijn in het postcodegebied en vanwege de ongewenste ruimtelijke uitstraling en de overlast voor de openbare ruimte.

Vestiging van Horeca 2 (discotheken) is niet toegestaan vanwege de ruimtelijke uitstraling (vaak gesloten gevel) en hier niet aan de orde gezien de kleinschaligheid van de aanwezige bebouwing, die zich niet leent voor horeca 2 zaken.

5.8 Hotels

5.8.1 Algemeen

Er is nog een categorie horeca: horeca 5. Deze categorie betreft de hotelfunctie. In het postcodegebied 1012 zijn momenteel 105 hotels gevestigd, waar 2450 mensen werken. Van alle hotels in de binnenstad zit 42% in het postcodegebied met 66% van alle hotelwerkgelegenheid in de binnenstad.

De kwaliteit van de hotels loopt zeer uiteen. Wanneer naar het aantal kamers wordt

gekeken, behoort 50% van het totaal aantal kamers tot de vier en vijf sterrencategorie en ruim 25% tot de categorie drie sterren.

5.8.2 Ontwikkeling

De druk op het gebied is groot. Ter voorkoming van een monocultuur en in het belang van het behoud van een gevarieerd en levendig stadshart, worden hotelinitiatieven in het postcodegebied 1012 in principe niet gehonoreerd. Er wordt gestreefd naar een verbetering van bestaande, kwalitatief slechte hotels, met name binnen het noordelijk Wallengebied en op het Damrak. Naast de verbetering van bestaande hotels kunnen alleen nieuwe initiatieven in aanmerking komen als het gaat om uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten, die bovendien bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transitie van het gebied (Strategienota Coalitieproject 1012). In het Hotelbeleid Binnenstad 2008-2011 staan algemene beleidsregels verwoord, waaraan de nieuwvestiging of uitbreiding van hotels moeten voldoen.

5.8.3 Uitgangspunten

Omdat het maar om een beperkt aantal panden gaat, zijn nieuwe hotelontwikkelingen in de panden van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

5.9 Bedrijven

5.9.1 Algemeen

In het postcodegebied zijn in totaal circa 300 bedrijven gevestigd. Daarin zijn ruim 2.750 mensen werkzaam. De bedrijfensector bestaat uit de volgende onderdelen:

- industrie/bouw,
- onderhoud/reparatie,
- handel
- vervoer/opslag
- media/filmproductie.

De media/filmproductie behoort tot de creatieve sector, waaronder ook delen van de kantorensector en de culturele voorzieningen vallen. Bijna 17% van alle bedrijven in het postcodegebied 1012 valt onder de media/filmproductie, met ongeveer 4% van alle mensen die werken bij bedrijven in dit gebied. Het gaat dus om kleine bedrijfjes met gemiddeld twee werkzame personen per vestiging.

In de Burgwallen Oude Zijde is ongeveer 3,4% van de werkzame personen werkzaam in een bedrijf en de Burgwallen Nieuwe Zijde is dat 16,3%. In de hele binnenstad is 10,7% van de werkende personen werkzaam in een bedrijf. De meeste werkgelegenheid van bedrijven in het postcodegebied 1012 zit bij de sector vervoer/opslag in de Burgwallen Nieuwe Zijde.

5.9.2 Ontwikkeling

Het is algemeen beleid om startende ondernemers (startersmilieus) en broedplaatsen te stimuleren in de binnenstad. Bedrijven met een lage milieubelasting in het plangebied kunnen bijdragen aan de (kleinschalige) functiemenging.

5.9.3 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijven. De uitgangspunten met betrekking tot nieuwe bedrijfsvestigingen worden in dit bestemmingsplan bepaald aan de hand van de Staat van Inrichtingen. De Staat van Inrichtingen is een lijst met een categorale indeling, waarbij per bedrijfssoort de mate van milieuhygiënische hinderlijkheid (geur, gevaar, geluid, stof) wordt aangegeven. In de Staat van Inrichtingen behorende bij dit bestemmingsplan zijn vijf milieuhindercategorieën opgenomen: 1 tot en met 5. Categorie 1 en 2 betreffen bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing. Voorbeeld: een muziekinstrumentenmakerij met een vloeroppervlak tot 150 m² valt in categorie 1, heeft hetzelfde bedrijf een oppervlak tussen de 150 m² en 300 m² dan valt het in categorie 2. Heeft de muziekinstrumentenmakerij een vloeroppervlak groter dan 300 m² dan valt het in milieucategorie 3. Categorie 3 tot en met 5 betreft kleine tot (middel) grote industrie. Deze categorieën betreffen bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard slechts toelaatbaar zijn op afstand van woonbebouwing.

Bedrijven zijn overal in het plangebied toegestaan. Voor het vestigen van nieuwe bedrijven gelden de maximaal toegestane milieuhindercategorieën 1 of 2. De bedrijfssoorten met bijbehorende milieuhindercategorie worden genoemd in de Staat van Inrichtingen behorende bij dit bestemmingsplan (zie verder bijlage 1).

Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning wordt de mogelijkheid geboden om bedrijven uit een hogere milieuhindercategorie te vestigen. Ook is een dergelijke afwijking mogelijk voor bedrijfssoorten die niet op de lijst voorkomen. Voorwaarden voor het verlenen van een afwijking is, dat het bedrijf in vergelijking met de bedrijfssoorten die volgens de Staat van Inrichtingen zijn toegestaan, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu door hinder en/of gevaar. In samenhang hiermee kan als aanvullende eis worden gesteld dat het bedrijf de nodige voorzieningen treft.

5.10 Overige functies

5.10.1 Algemeen

Onder de 'overige functies' valt een aantal soorten gebruik die een ongewenste druk op het woon- en leefklimaat kunnen geven en waarvan nieuwe vestiging of verdere uitbreiding in de binnenstad niet gewenst is.

Een eerste groep van deze 'overige functies' wordt gevormd door raamprostitutie en seksinrichtingen (seksclubs, sekswinkels, seksbioscopen, sekstheaters, seksautomatenhallen). Een tweede groep van deze 'overige functies' omvat (speel)automatenhallen, telefoon- en/of faxservice, geldwisselkantoren. In de panden waarvoor dit bestemmingsplan is gemaakt, komt op een enkel pand na alleen de aanduiding 'p' voor (= raamprostitutie toegestaan). Met dit concept ontwerpbestemmingsplan is die aanduiding voor de panden komen te vervallen. In het postcodegebied 1012 zijn de andere 'overige functies' wel op meerdere plekken aanwezig.

5.10.2 Ontwikkeling

In het postcodegebied 1012 is op dit moment sprake van een oververtegenwoordiging van de vermelde functies. Hun concentratie zorgt voor een onevenredige druk op het woon- en leefklimaat. De hoogste prioriteit heeft de vermindering van het aantal raambordelen. Dit bestemmingsplan is daarvoor opgesteld. Ook voor de overige functies wordt vermindering nagestreefd (Strategienota Coalitieproject 1012). Uitbreiding of de vestiging van nieuwe seksclubs en sekswinkels, sekstheaters, seksautomatenhallen en seksbioscopen, (raam)prostitutie, automatenhallen, telefoon- en/of faxservice, geldwisselkantoren is daarom ongewenst.

Een apart geval zijn de panden Singel 295 en Spuistraat 21 B. Deze besloten (prostitutie)clubs hebben in het bestemmingsplan Spuistraat e.o. de aanduiding 'p' gekregen. Onder de bestemming prostitutiebedrijf vielen ook besloten clubs, terwijl met 'p' is bedoeld op raamprostitutie. Om recht te doen aan de feitelijk wijze van exploiteren, is in het concept ontwerpbestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad een nieuwe bestemming voor beide panden opgenomen, 'Gemengd 3'. Tevens is het onderscheid tussen raamprostitutie en besloten clubs beschreven in het concept ontwerpplan.

5.10.3 Uitgangspunten

In overeenstemming met het al jaren geldende en in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam verwoorde beleid, is uitbreiding of de vestiging van nieuwe raamprostitutie, besloten prostitutieclubs, seksclubs en sekswinkels, sekstheaters, seksautomatenhallen en seksbioscopen, automatenhallen, telefoon- en/of faxservice, geldwisselkantoren en smartshops uitdrukkelijk uitgesloten.

Met betrekking tot het pand Singel 295 (voorheen Yab Yum) en het pand Spuistraat 21 B (Jerry Alexanders) geldt dat hier de oude prostitutieaanduiding 'p' verdwijnt en de bestemming 'Gemengd-3', met als concrete bestemming besloten prostitutiebedrijf, niet zijnde raamprostitutiebedrijf (naast andere bestemmingen als wonen, kantoren, etc.) ervoor in de plaats komt.

5.11 Inpandige fietsenstallingen

5.11.1 Algemeen

Stadsdeel Centrum heeft in 2004 de Nota Bereikbaarheid Binnenstad 2004-2009 vastgesteld, waarin het algemene verkeersbeleid is verwoord. De volgende onderwerpen komen onder meer in deze nota aan de orde: bereikbaarheid, mobiliteit, verkeersveiligheid, openbaar vervoer, autoverkeer, parkeren in de openbare ruimte en inpandig parkeren. In de nota wordt ook het toekomstperspectief op de geparkeerde fiets beschreven. Op de belangrijkste fietsparkeerknelpunten moet extra ruimte voor fietsparkeren komen in de vorm van ondergrondse of inpandige fietsenstallingen. Het dagelijks bestuur vindt dat elke mogelijkheid bij nieuwe (en eventueel bestaande) bebouwing benut moet worden om de publieksaantrekkende bestemmingen zelf inpandig nieuwe fietsvoorzieningen te laten realiseren.

5.11.2 Ontwikkeling

Het aantal fietsers en fietsen in de binnenstad neemt al jaren in hoog tempo toe. In 1990 bezat 75% van de binnenstadsbewoners een fiets, in 2006 is dit aandeel opgelopen tot 85%. De fiets is een ideaal vervoermiddel in de binnenstad, maar fietsen veroorzaken ook een druk op de openbare ruimte. Dit is het sterkst merkbaar rond publiekstrekkende bestemmingen, bij knooppunten van openbaar vervoer en op plekken waar niet voldoende fietsparkeervoorzieningen zijn voor bewoners. Uit onderzoek blijkt dat bijna tweederde van de fietsers het aantal fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad onvoldoende vindt.

5.11.3 Uitgangspunten Inpandige fietsenstallingen

Inpandige fietsenstallingen zijn overal in het plangebied toegestaan. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bezwaar tegen inpandige fietsenstallingen, zolang het straatbeeld geen overwegend gesloten karakter verkrijgt.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is de bestaande toestand, waaronder de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied, beschreven en geanalyseerd en is het gemeentelijk beleid dienaangaande verwoord. Vanzelfsprekend speelt hierbij de aanwijzing van de binnenstad van Amsterdam als beschermd stadsgezicht een belangrijke rol. Ook de plaatsing van de grachtengordel op de lijst van werelderfgoed door UNESCO is daarbij van belang. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de vertaling van het beleid in de regels en de analoge en digitale verbeelding (plankaart), die tezamen het bestemmingsplan vormen.

Uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen in het stadsdeel Centrum is om zo weinig mogelijk weg te bestemmen. Dit concept ontwerpbestemmingsplan vormt daarop een uitzondering. Het plan is immers gericht op het uitvoeren van een van de belangrijkste uitgangspunten van de Strategienota: het verminderen van het aantal raamprostitutiebedrijven. Om dit doel te bereiken worden de betrokken panden verworven, zonodig door middel van onteigening.

Indien en voor zover andere functies als ongewenst zijn aangemerkt, zijn hiervoor speciale regels opgenomen.

De functies in het bestemmingsplan zijn vooral ondergebracht in de bestemmingen 'Gemengd 1 tot en met 3'. Met de bestemmingen 'Gemengd' wordt beoogd de dynamiek van de functies tot uitdrukking te brengen en wordt beoogd die dynamiek te waarborgen. In paragraaf 5.1.4 worden de diverse bestemmingen toegelicht.

6.2 Wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden bij omgevingsvergunning af te wijken

Met het concept ontwerpbestemmingsplan wordt beoogd in het postcodegebied 1012 en in het Singelgebied de functiebalans te herstellen. Dit wordt in ieder geval nagestreefd met het zoneren en verminderen van het aantal raamprostitutievestigingen, vanzelfsprekend met inachtneming van het gemeentelijk beleid. Dit heeft geleid tot het wegbestemmen van de raamprostitutiebedrijven die zijn vermeld in de lijst van hoofdstuk 1. Natuurlijk wordt in dit bestemmingsplan aangegeven welke functies wel zijn toegestaan in de betrokken panden. Een en ander heeft ook geleid tot gebruiksregels en bouwregels.

Middelen om een bestemmingsplan voldoende flexibel te houden zijn de wijzigingsbevoegdheden en de mogelijkheden om bij een omgevingsvergunning af te wijken. Wanneer het plan voorziet in deze bevoegdheden, hoeven in voorkomende gevallen geen nieuwe bestemmingsplannen in procedure te worden gebracht. De mogelijkheden om bij een omgevingsvergunning af te wijken, zijn bedoeld voor de bebouwingsregels, bijvoorbeeld een afwijking van de maximale bouwhoogte, en bijzondere gebruiksbepalingen, zoals een afwijking van het maximale vloeroppervlak. De wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld voor bijvoorbeeld het toelaten van een bedrijf in een hogere milieuhindercategorie of het wijzigen van de orde van panden met de specifieke bouwaanduiding orde 2 [sba-2] in [sba-1], dat wil zeggen van orde 2 naar orde 1 (monumenten).

In de regels zijn de bevoegdheden van criteria voorzien. Een belangrijk criterium dat van toepassing is binnen het beschermde stadsgezicht, is dat de toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid niet tot gevolg mag hebben, dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Aan afwijkingen zal niet automatisch worden meegewerkt. Wijzigingen zullen niet vanzelfsprekend worden doorgevoerd. Elk verzoek om toepassing van één van deze bevoegdheden zal aan de criteria worden getoetst. Voldoen aan de criteria betekent niet per definitie dat een omgevingsvergunning om af te wijken wordt verleend of een wijziging wordt doorgevoerd. Ruimtelijke ordening is immers een kwestie van belangenafweging.

Artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat op de procedure van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage wordt gelegd en dat belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerpbesluit kenbaar kunnen maken. Er zijn dan ook geen procedureregels in het bestemmingsplan opgenomen.

6.3 De verbeelding

Tot nu toe was de plankaart de verbeelding van het plan. Nu is wettelijk gezien geen sprake meer van een plankaart, maar van een digitale en analoge verbeelding. Om aan de verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening te voldoen, dient de verbeelding op twee wijzen beschikbaar te worden gesteld: zowel analoog als digitaal. Beide verbeeldingen moeten in samenhang met de regels kunnen worden gelezen en begrepen.

Op de verbeelding met legenda zijn de verschillende bestemmingen te vinden. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2', 'Gemengd - 3', 'Tuin - 1', 'Tuin - 2', 'Verkeer', alsmede de dubbelbestemmingen, 'Waarde-archeologie' en 'Waarde-cultuurhistorie' en 'Waterstaat/Waterkering'. Met de bestemmingen 'Waarde-archeologie' is de archeologische verwachtingswaarde in het bestemmingsplan verankerd. Met de bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' wordt het plangebied extra beschermd. De bestemming is primair ten opzichte van de andere aan de gronden gegeven bestemmingen, zodat daarmee duidelijk is, dat het belang van de bescherming van het stadsgezicht voorop staat. Ook in het licht van de aanwijzing tot Werelderfgoed van de grachtengordel.

Met de bestemming 'Waterstaat/Waterkering' wordt de bestaande primaire waterkering in het plangebied aangegeven

De opbouw van de bestemmingsregels is, overeenkomstig de landelijk voorgeschreven Regeling standaarden ruimtelijke ordening, als volgt: bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijking van de bouwregels bij een omgevingsvergunning, specifieke gebruiksregels, afwijking van de gebruiksregels bij een omgevingsvergunning, omgevingsvergunning voor sloop en wijzigingsbevoegdheid.

Op de verbeelding zijn bouwaanduidingen opgenomen. Een voorbeeld hiervan is 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1]. Dit type specifieke bouwaanduidingen geeft de architectonische waardering aan, en is gebruikt ter vervanging van de architectonische waarderingkaart, die voorheen als separate kaart deel van het bestemmingsplan uitmaakte. Met de bouwaanduidingen zijn de architectonische waarderingen in de verbeelding geïntegreerd.

De analoge verbeelding is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000. Op elk perceel is een huisnummer aangegeven, zodat eenvoudig is na te gaan welke bestemming ter plaatse geldt.

6.4 De bestemmingen

6.4.1 Gemengd - 1, 2, 3

Functies

De belangrijkste bestemmingen zijn de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en 'Gemengd - 3'. De drie varianten van de gemengde bestemming komen goeddeels met elkaar overeen. Op enkele onderdelen verschillen zij van elkaar. Op gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies toegelaten: wonen, kantoren, voorzieningen, galeries, bedrijven en inpandige fietsenstallingen. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is, evenals horeca, niet toegestaan.

Op gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' is naast hetzelfde als bij 'Gemengd - 1' ook detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegelaten en voor een aantal concrete locaties horeca 3 en 4.

De bestemming 'Gemengd - 3' is gegeven aan de bebouwing die dezelfde functies mag huisvesten als 'Gemengd - 1', met dien verstande dat daarnaast ook een besloten prostitutiebedrijf (dus géén raamprostitutie/vitrine) is toegestaan.

Bouwregels en gebruiksregels

De artikelen 3, 4, en 5 bevatten, naast de bestemmingsregelingen, de bouwregels. Deze regels vloeien grotendeels voort uit het in hoofdstuk 2 verwoorde gemeentelijke beleid. Enkele bepalingen worden nader toegelicht.

De regeling voor goot- en bouwhoogten en de ligging van de achtergevelrooilijn is in hoofdstuk 4 toegelicht. Om te voorkomen dat zogenaamde onderstukken (bebouwing in één bouwlaag) ontstaan, waardoor het gewenste gevelbeeld verstoord zou worden, bedraagt de bouwhoogte van gebouwen minimaal 9 meter. Deze bepaling geldt niet voor aan- en uitbouwen en daar waar op de verbeelding een lagere bouwhoogte is aangeduid. Een belangrijke bepaling is voorts de gegarandeerde ontsluiting van hogere bouwlagen. Voorts is geregeld dat het samenvoegen van percelen in beginsel niet is toegestaan.

Het geheel aan bouwregels wordt gecompleteerd door een stelsel van nadere eisen in de artikelen 2.3, 3.3, 4.3 en 5.3. Het dagelijks bestuur kan nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing. Hieronder zijn het aantal bouwlagen en de dakconstructie mede begrepen. Nadere eisen kunnen worden gesteld indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing. Dit laatste zal zich met name in hoeken van bouwblokken voordoen, maar kan zich ook in andere situaties voordoen.

In de artikelen 2.4, 3.4, 4.4, 5.4 en 6.4 zijn de mogelijkheden om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels opgenomen, met de objectieve criteria waaraan wordt getoetst. Toepassing van een afwijkingsmogelijkheid binnen het beschermde stadsgezicht, de aanwijziging tot Werelderfgoed van de grachtengrodel daarbij in

aanmerking genomen, mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied onevenredige afbreuk wordt gedaan.

Afwijkingen voor schoorstenen en ventilatie-inrichtingen wordt alleen verleend op grond van aantoonbaar technische redenen, rekening houdend met de bouwhoogte van omringende bebouwing.

Afwijking voor een dakterras is onder voorwaarden mogelijk binnen de bestemmingen 'Gemengd -1 tot en met -3'.

Afwijking van de opgenomen goot- en bouwhoogte is alleen mogelijk voorzover het straatbeeld dit toelaat. Door de ophoging van panden mogen de variatie, de hoekaccenten en de toonaangevende elementen niet worden aangepast.

De specifieke gebruiksregels die gelden voor de verschillende functies, zijn opgenomen in de artikelen 3.5, 4.5, 5.5 en 10.5 en 11.5. Het plan beoogt het dynamische karakter van het stadsdeel te behouden en te versterken+ en de functiemening te handhaven.

Omgevingsvergunning voor sloop

Het bestemmingsplan beoogt de karakteristiek van het stadsgezicht te behouden, te herstellen en/of te versterken. De karakteristiek is in de plankaart geïntegreerd door middel van specifieke aanduidingen die de architectonische waardering weergeven. In de regels is het beleid ten aanzien van de diverse waarderings neergelegd.

Het sloopvergunningstelsel ex artikel 37 van de Monumentenwet 1988 is vervangen door de regeling als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze regeling biedt het juridische handvat om afbraak binnen het beschermde stadsgzicht te voorkomen.

De regels die zijn gegeven over de wijze van herstel, materiaalgebruik, maatvoering, detaillering en dergelijke, gelden als toetsingskader bij aanvragen om bouwvergunning.

6.4.2 Wonen

Wonen is ook in het postcodegebied 1012 een belangrijke functie. Uitbreiding van de woonfunctie draagt bij aan de transitie van het gebied. Wonen is in het gehele plangebied toegelaten.

6.4.3 Kantoren

Kantoren met en zonder baliefunctie zijn overal in het plangebied toegestaan.

6.4.4 Voorzieningen

Voorzieningen zijn overal in het plangebied toegestaan. Voorzieningen die zijn gericht op de opvang van dak- en thuislozen, verslaafden en personen met een meervoudige psychische stoornis vormen op dit uitgangspunt echter de uitzondering.

Een definitie van het verzamelbegrip voorzieningen is opgenomen in artikel 1. In deze definitiebepalingen wordt onder meer gesproken over mediavoorzieningen. Daarbij moet worden gedacht aan opnamestudio's e.d.

Voor (openbare en bijzondere) voorzieningen geldt een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 500 m².

6.4.5 Galerries

Galerries zijn overal in het plangebied toegestaan.

6.4.6 Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening

Detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening is, behalve aan de Oudezijds Voorburgwal, overal binnen de gemengde bestemming 2 toegestaan. Echter aan de Geldersekaade is deze functie uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag van de bebouwing.

In de eerste bouwlaag van panden op de hoeken van de grachten met straten en doorlopende stegen in het plangebied is detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ook toegestaan. Nieuwe smartshops, minisupermarkten en souvenirshops, maar ook telefoneerinstellingen, geldwisselkantoren, speelautomatenhallen, seksinstellingen mogen zich niet vestigen in het plangebied. Nieuwe vestiging van consumentverzorgende dienstverlening in de vorm van massagesalons is evenmin toegestaan.

Er is een beperking opgenomen voor het toegestane maximum bruto vloeroppervlak. Het regelen van dit vloeroppervlak is noodzakelijk om aantasting van de kleinschalige structuur van het plangebied en van het stedenbouwkundige karakter van smalle straten als gevolg van grootschalige winkelpuien te voorkomen. Daarnaast om overmatige overlast door bevoorrading met (groot) vrachtverkeer te beperken. De gehanteerde oppervlaktemaat is gerelateerd aan de bestaande pandenstructuur.

Afwijking bij een omgevingsvergunning voor een groter vloeroppervlak is mogelijk.

6.4.7 Horeca

Horeca 3 en 4

Horeca 3 en 4 is uitsluitend toegestaan daar waar dit in de planregels bij de bestemming 'Gemengd -2' is omschreven. Er is een beperking opgenomen voor het toegestane bruto vloeroppervlak, voor horeca 3 en 4 in het Sint Annenkwartier. Met de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken, is een groter oppervlak toegestaan.

6.4.8 Bedrijven

Bedrijven zijn overal toegestaan. Om te voorkomen dat (te) milieuhinderlijke bedrijven zich vestigen, is een nadere regeling opgenomen. Hierin is voor de bestemmingen 'Gemengd - 1 tot en met 3' bepaald dat bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van Inrichtingen zijn toegestaan. De regeling bevat voorts een aantal flexibiliteitsbepalingen aangaande de Staat van Inrichtingen. Afwijking bij een omgevingsvergunning is mogelijk voor inrichtingen die niet in de Staat van Inrichtingen voorkomen en voor inrichtingen die in een hogere categorie zijn ingedeeld, maar wat betreft milieuhinder overeenkomen met de toegestane inrichtingen.

6.4.9 Inpandige fietsenstallingen

Inpandige fietsenstallingen zijn in het hele plangebied toegestaan.

6.4.10 Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Binnen de bestemmingen zijn diverse bevoegdheden opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beoogt het dynamische karakter van het stadsdeel te behouden en te versterken. Toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de functiemenging wordt aangetast. De verschillende bestemmingen 'Gemengd' bevatten de bevoegdheid voor het wijzigen van orde 2 in orde 1 panden.

6.4.11 Tuin - 1

De tuinen en erven behorende bij de in het plangebied voorkomende panden zijn als 'Tuin - 1' bestemd. De bestemming 'Tuin - 1' bevat een afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van schuurtjes. De schuurtjes zijn aan maximale maten gebonden. De bestemming kent verder bijzondere gebruiksbepalingen en een stelsel van nadere eisen.

6.4.12 Tuin - 2

De tuinen en erven waarop gebouwen aanwezig zijn, alsmede de tuinen en erven die op binnenterreinen zijn gelegen, hebben de bestemming 'Tuin - 2' gekregen. Met deze bestemming is geregeld dat deze gebouwen gehandhaafd mogen worden en geheel mogen worden vernieuwd, maar niet worden vergroot. Hierbij dienen de bestaande goot- en bouwhoogten in acht te worden genomen. Peildatum voor het bepalen van de bestaande hoogten is de tervisielegging van het ontwerp van het plan. In geval de hoofdbebouwing op de gronden met de bestemmingen 'Gemengd' wordt gesloopt, mogen de bestaande (bij)gebouwen op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd.

6.4.13 Verkeer

Deze bestemming is bedoeld voor het verkeersareaal en de openbare ruimte. In dit concept ontwerpbestemmingsplan betreft de openbare ruimte de bestaande stoepen bij de grachtenpanden.

Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven, zoals de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. De regels bevatten een stelsel van nadere eisen. En een mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken voor stoepen, toegangen tot souterrains, e.d.

6.4.14 Dubbelbestemming Waarde-archeologie

Op basis van de archeologische verwachtingswaarden is een dubbelbestemming Waarde-archeologie opgenomen. De dubbelbestemming is primair ten opzichte van de andere aan de gronden gegeven bestemmingen. Dat betekent dat bij de beoordeling van aanvragen op deze gronden primair de archeologische waarden beoordeeld en beschermd worden. In het plangebied geldt een zeer hoge verwachtingswaarde.

Al naar gelang de verwachtingswaarde wordt bij voorgenomen uitvoering van ondergrondse werken en bouwwerken een archeologisch rapport verlangd. Zo wordt in een gebied met de hoge verwachtingswaarde bij bouwprojecten vanaf 50 m² en een diepte van 0,5 meter een archeologisch rapport verlangd.

Bij de aanvraag om bouwvergunning moet een archeologisch rapport worden ingediend. Hier geldt dat bij een hogere verwachtingswaarde de vergunning ook is vereist bij een kleine

ingreep.

Daarnaast geldt dat de werkzaamheden in de bodem vanaf een bepaalde omvang en diepte zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dit betekent dat de werkzaamheden pas mogen worden uitgevoerd als het dagelijks bestuur de desbetreffende omgevingsvergunning heeft afgegeven.

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op de archeologische monumentenzorg.

6.4.15 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

Op 29 januari 1999 is het besluit tot aanwijzing van de Amsterdamse Binnenstad als beschermd stadsgezicht genomen. Het gehele plangebied is gelegen in het beschermde stadsgezicht.

In hoofdstuk 3 is uitvoerig aandacht geschonken aan de cultuurhistorische ontwikkeling en het beleid over de orden. De gronden hebben de dubbelbestemming Waarde-cultuurhistorie gekregen. Behoud van de cultuurhistorische - en architectonische waarden staat bij de gronden met deze bestemming voorop. Om die reden is de bestemming primair gemaakt aan de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met uitzondering van de dubbelbestemming Waarde-archeologie. Dit betekent dat bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning altijd dient te worden beoordeeld of het bouwvoornemen voldoet aan de bestemmingsomschrijving en bouwregels, zoals beschreven in de regels van de dubbelbestemming.

6.4.16 Dubbelbestemming Waterstaat/Waterkering

Er bevindt zich ter hoogte van enkele panden aan de Geldersekade een primaire waterkering, een zeedijk. Bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd op gronden met deze dubbelbestemming, nieuwe bebouwing is niet toegestaan.

6.5 Overgangsrecht

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn de overgangsbepalingen voorgeschreven in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, ten aanzien van bouwwerken en gebruik, zodat in heel Nederland in nieuwe bestemmingsplannen uniforme overgangsregels gelden.

Voor bouwwerken geldt dat bouwwerken die legaal aanwezig zijn op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan of nog gebouwd kunnen worden op basis van een omgevingsvergunning en afwijken van het bestemmingsplan, dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd.

In de oude bestemmingsplannen werd in de planvoorschriften voor het gebruik, dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet meer wenselijk was nog expliciet genoemd, dat dit gebruik onder het nieuwe bestemmingsplan mocht worden voortgezet. Gelet op de uniform geldende overgangsregels mag het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplannen legaal aanwezig is, worden voortgezet. In de regels wordt dat niet meer afzonderlijk vermeld. Dat betekent dus dat als een bepaald gebruik in strijd is met dit bestemmingsplan, maar al legaal aanwezig was op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dat gebruik mag worden voortgezet.

6.6 Algemene regels

Naast een standaard antidubbeltelbepaling is in de algemene regels als algemene bouwregel opgenomen, dat aanvullende werking van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard is uitgesloten. Verder is een aantal regels opgenomen om bij een omgevingsvergunning af te wijken, bijvoorbeeld voor balkons, voor bergbezinkbassins en antennes voor mobiele en elektronische communicatie en voor cameratoezicht. Er is ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van warmte-koude opslag.

In de algemene regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze betreft de mogelijkheid om de 'Staat van Inrichtingen' te wijzigen, in die zin dat hieraan functies kunnen worden toegevoegd of de daarin opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere milieucategorie.

Hoofdstuk 7 Milieuaspecten

7.1 Geluidshinder

De bebouwing in het plangebied heeft de bestemming: 'Gemengd'. Met het bestemmingsplan wordt het in de panden mogelijk gemaakt nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren, zoals woningen. Eén van de panden is Nieuwezijds Voorburgwal 28, 30/Spuistraat 3G, 3H.

De Spuistraat is onderdeel van de stadshartlus/hoofdnet auto. Ten behoeve van de nieuwe geluidgevoelige functie die in het desbetreffende pand mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Vanwege de tram op de Nieuwezijds Voorburgwal is ook deze straat meegenomen in het onderzoek.

Het akoestisch onderzoek toont aan dat de geluidsbelasting op de gevel van de bebouwing aan de Nieuwezijds Voorburgwal 67 dB bedraagt en aan de kant van de Spuistraat 58 dB. Nu de geluidsbelasting aan de zijde van de Nieuwezijds Voorburgwal de maximaal toelaatbare geluidsbelasting overschrijdt, betekent dit dat woningbouw daar alleen mogelijk is indien de woningen worden voorzien van een dove gevel. Dit betekent tevens dat de woningen over een geluidsluwe gevel of een geluidsluw geveldeel moeten beschikken.

Voor de kant van de Spuistraat moet een hogere waardenprocedure worden gevoerd, indien aan die zijde van de bebouwing woningen zouden worden gerealiseerd. De geluidsbelasting is daar immers hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting.

De andere panden uit het plangebied zijn gelegen aan voetgangersgebieden (zonder autoverkeer) of aan straten met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Volgens de Wet geluidhinder is voor deze straten geen akoestisch onderzoek nodig.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.2 Duurzaam bouwen

Bij duurzaam bouwen gaat het om bovenwettelijke maatregelen op het gebied van energiebesparing, geluidsisolatie ter voorkoming van overlast door verkeer en/of burenen en om comfortverhoging.

Een neveneffect kan zijn dat de woonlasten dalen. Het dagelijks bestuur voert een stimulerend beleid op het gebied van duurzaamheid bij het ontwerpen, bouwen, onderhoud en slopen van gebouwen. Beleid hierover is onder andere verankerd in het Programakkoord 2007-2010, het Milieubeleidsplan 2004-2006 en de jaarlijkse milieuprogramma's van stadsdeel Amsterdam-Centrum.

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

Amsterdam.

In de BWA zijn onder andere afspraken gemaakt over strengere eisen aan de isolatiewaarden van de buitenschil van woningen, over het gebruik van hout met een duurzaam keurmerk en beperkt gebruik van zink en koper in verband met het uitloggen van deze materialen waardoor het oppervlaktewater ernstig verontreinigd raakt. De afspraken in het kader van de Basiskwaliteit zullen regelmatig aangepast worden, bijvoorbeeld als landelijke regelgeving wordt geactualiseerd.

7.3 Bedrijfshinder

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

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat met name in stedelijke gebieden behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste leefklimaat, biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om een goed evenwicht tussen de verschillende functies te bewerkstelligen.

Aspecten als het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke, kunnen, naast milieuhygiënische aspecten, bij de besluitvorming worden betrokken.

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

7.3.1 De Staat van Inrichtingen

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

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

opgenomen voor bedrijfssoorten die niet op de lijst voorkomen.

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

7.3.2 De indeling van bedrijven in categorieën

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

gevaar als gevolg van opslag (O);
gevaar als gevolg van handelingen (H);
itworp milieuvreemde stoffen (U);
geluidsoverlast (G);
verkeersaantrekkelijk karakter (V).

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

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

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

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

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

Grenswaarden per vestiging: som der aspecten (incl. omvang).

7.3.3 Uitwerking van het milieubeleid

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

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

In het plangebied bevinden zich geen zogenaamde A-inrichtingen. In het plangebied bevinden zich overigens ook geen andere bedrijven.

A-inrichtingen zijn bedrijven die worden begrepen onder Art. 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit (Staatsblad 1993, 50).

Dergelijke inrichtingen veroorzaken naar verwachting zoveel lawaai, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt.

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

7.4 Bodem

Er is geen reden te veronderstellen dat er in het gebied waarvoor dit concept ontwerpbestemmingsplan is opgesteld sprake is van bodemverontreiniging die nader moet worden onderzocht.

7.5 Luchtkwaliteit

In maart 2006 heeft de gemeente Amsterdam het Actieplan Luchtkwaliteit 2005 aangenomen. Het ambitieniveau van dit Actieplan Luchtkwaliteit 2005 is hoog. Hiervoor is gekozen omdat Amsterdam een compacte stad is in een sterk verstedelijkte regio met hoge achtergrondconcentraties. Het is lastig om overal in de stad binnen de gestelde termijnen te voldoen aan de geldende normen, maar als alle maatregelen uit dit Actieplan worden uitgevoerd kan Amsterdam daar in slagen. Het exacte resultaat van de Amsterdamse inspanningen zal mede afhankelijk zijn van de acties die derden nemen. Zo zullen naast gemeentelijk beleid ook op Rijks- en Europees niveau successen geboekt moeten worden. Verwacht wordt dat met een maximale inspanning van iedereen alle normen worden gehaald. Een scherpe monitoring van de successen of tegenvallers in het beleid ter verbetering van de luchtkwaliteit, meting en berekening van de luchtkwaliteit, zal mede bepalend zijn voor de intensiteit waarmee Amsterdam haar acties moet inzetten.

Het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam kent een duidelijk doel, te weten het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. Het Actieplan bevat daartoe concrete maatregelen die erop gericht zijn om deze specifieke knelpunten aan te pakken. Omdat dit met alleen specifieke maatregelen niet lukt, bevat het plan daarnaast ook generieke maatregelen. Daardoor wordt een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad bewerkstelligd.

Het plangebied valt niet binnen één van de knelpunten van het Actieplan.

Besluit en Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Artikel 5.16, eerste lid, onder b, van de wet Milieubeheer introduceert het begrip 'niet in betekende mate bijdragen'. In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit

Nibm) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling Nibm) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip 'niet in betekende mate (nibm)'. Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In artikel 2 van het besluit Nibm is bepaald dat indien aannemelijk is gemaakt, dat de uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften niet in betekenende mate bijdragen, geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is vereist. Dan moet wel aan de voorwaarde zijn voldaan dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide, met ingang van het tijdstip dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in werking is getreden, niet de grens van 3% overschrijdt,

De belangrijkste aangewezen categorieën voor de 3%-grens zijn de bouw van niet meer dan 1.500 woningen (of 3.000 woningen indien er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling) en de bouw van kantoren met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² (of 200.000 m² indien er twee ontsluitingswegen zijn met een gelijkmatige verkeersverdeling). Verder zijn er nog drempels opgenomen voor de aanleg van gemengde woningbouw- en kantoorlocaties en voor het oprichten van landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. In de toekomst zal deze lijst nog aangevuld worden met categorieën voor infrastructuur.

Gelet op de beperkte functieveranderingen die het bestemmingsplan omvat, het opnieuw invullen van de voor prostitutiedoeleinden gebruikte ruimten (vitruines), waarvan geen verkeersaantrekkende werking wordt verwacht, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan valt onder de categorie 'niet in betekende mate bijdragen'. Daarom is geen onderzoek gedaan naar de effecten van het concept ontwerpbestemmingsplan op de luchtkwaliteit.

7.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is een getal dat aangeeft hoe groot de kans is, dat iemand op een bepaalde plek overlijdt ten gevolge van een calamiteit met een gevaarlijke stof. De plaats (contour) waar deze kans 10.6 (één op de miljoen) is, is maatgevend voor de bebouwing. Het groepsrisico geeft de kans weer op een ramp waarbij meerdere personen omkomen. Daarbij wordt dan getoetst aan de zogenaamde oriënterende waarde van het groepsrisico.

Door het plangebied lopen geen routes voor gevaarlijke stoffen.

Hoofdstuk 8 Archeologie

8.1 Algemeen

Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen en structuren die in de bodem bewaard zijn. Ook landschappelijke of infrastructurele elementen kunnen een archeologische waarde hebben. Deze materiele overblijfselen vormen een onderdeel van onze leefomgeving waarvan het behoud in de bodem of documentatie, op maatgesneden maatregelen vergen. Het archeologisch bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Een essentieel uitgangspunt uit dit verdrag is dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem in iedere fase van planontwikkeling dient te worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dient het bouwplan te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen op de juiste wijze te documenteren en de informatie en de vondsten te behouden. Het verdrag stelt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. De nieuwe wet ter uitvoering van dit verdrag, de Wet op de archeologische monumentenzorg, is per 1 september 2007 definitief van kracht.

De afdeling archeologie van Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) is in 2001 gestart met een nadere inventarisatie van archeologische verwachtingen in elk afzonderlijk stadsdeel. De wetgeving schrijft namelijk voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting. In opdracht van stadsdeel Centrum heeft Bureau Monumenten & Archeologie daarom een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van archeologische informatie over de ontwikkeling van de oude binnenstad.

8.2 Archeologische vindplaatsen

In en rondom het plangebied zijn 35 vindplaatsen bekend. Op een flink aantal daarvan heeft de afdeling Archeologie van BMA een opgraving uitgevoerd. Een selectie van de opgravingen is te vinden in het als bijlage bij deze toelichting gevoegde Archeologisch bureauonderzoek. Van de overige vindplaatsen zijn vondsten afkomstig die tijdens waarnemingen zijn verzameld. Deze vondsten hebben belangrijke informatie verschaft over de geschiedenis en topografie van Amsterdam en zijn een onmiskenbare graadmeter voor het potentieel van het nog aanwezige bodemarchief.

8.3 Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de historisch-topografische en archeologische inventarisatie zijn binnen het bestemmingsplangebied Herbestemmen Raambordelen Binnenstad materiële overblijfselen te verwachten. Dit leidt tot een verwachtingenkaart met één zone van archeologische materiële neerslag: hoge archeologische verwachting.

8.4 Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart van het bestemmingsplangebied Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is een vereenvoudigde weergave van de diverse archeologische verwachtingen, vertaald in archeologische waarderingen en beleidsmaatregelen. De kaart is bedoeld als een schematisch ruimtelijk overzicht van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologische erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het plangebied. Op basis van archeologische verwachtingen is de volgende beleidszone te onderscheiden met bijbehorende beleidsmaatregel:

Hoge archeologische verwachting. Voor alle werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder maaiveldniveau en met een oppervlak groter dan 50 m² is een archeologisch vervolgonderzoek vereist in de vorm van een Archeologische Opgraving (AO)

Het volledige archeologisch bureauonderzoek, inclusief de archeologische beleidskaart is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd.

Hoofdstuk 9 Water

9.1 Beleid

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

Het beheer van het water in de Amsterdamse binnenstad is in handen van Waternet, namens het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Het plangebied maakt deel uit van de Integrale Keur van AGV. Zonder ontheffing op de keur zijn werkzaamheden aan/op of in waterstaatkundige werken, watergangen en keringen verboden. De keur van AGV is van toepassing op alle wateren, keringen en waterstaatkundige werken. Waternet, waarin de Dienst Waterbeheer en Riolering en het Waterleidingbedrijf zijn samengegaan, is de uitvoerende dienst voor dit Hoogheemraadschap. Voor de gemeente Amsterdam voert Waternet de grondwaterzorgtaak uit, alsmede de afvalwaterinzameling en de drinkwaterlevering.

9.2 Waterkering

De drie percelen aan de Geldersekaade 42, 48 en 76 vallen binnen de zone van de primaire waterkering van de Zeedijk. De primaire waterkering keert gevaarlijk buitenwater van het IJ, onderdeel van de Noordzeekanaal boezem. De primaire waterkering is als zodanig bestemd. De waterkerende functie mag niet worden verminderd of tenietgedaan. Binnen de keurzone, waaronder de gronden bestemd als Primaire waterkering, geldt dat alle activiteiten moeten worden getoetst aan de keur van AGV.

9.3 Oppervlaktewater

In het plangebied zijn geen grootschalige uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor bebouwing. Het bebouwd oppervlak blijft per saldo vrijwel gelijk. De waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied zullen derhalve niet aan veel veranderingen onderhevig zijn.

9.4 Grondwater

Het bestemmingsplan maakt ondergronds bouwen mogelijk. In procedures is vastgelegd dat, alvorens met de bouw kan worden begonnen, eerst onderzoek wordt gedaan naar de effecten van de bouw op de stand, de kwaliteit en de stroming van het grondwater. In de omgeving mag de grondwaterstand ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren. In de Amsterdamse Bouwverordening zijn regelingen opgenomen om te voorkomen dat de grondwaterstand door ondergronds bouwen negatief wordt beïnvloed en voorts is voor dergelijke ondergrondse activiteiten overleg met de waterbeheerder nodig.

Nieuw te realiseren bouwlocaties dienen te voldoen aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam: daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen

achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan. Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter. Door middel van een grondwaterstandsberekening dient men aan te tonen dat voldaan wordt aan de grondwaternorm en dat in de omliggende bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd.

9.5 Riolering

In het plangebied bevindt zich een gemengd rioleringsstelsel. Hierbij wordt ál het in het gebied vrijkomende afvalwater, inclusief regenwater, door middel van één type leiding ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi). Het beleid van AGV/Waternet is daar waar mogelijk schoon hemelwater af te koppelen, d.w.z. scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de rzwi ontlast en het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd. Voor het duurzaam omgaan met regenwater wordt verwezen naar de betreffende beslismomenten, opgenomen in de beleidsnotitie "handreiking hemelwater" opgesteld door AGV/Waternet. Bij nieuwbouw of het renoveren van bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met een toekomstig gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater apart van het vuilwater wordt aangeboden. Mocht die mogelijkheid zich in de toekomst voordoen dan zal hier aandacht aan besteed moeten worden.

Waternet/AGV stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken. Dit draagt bij aan de doelstellingen zoals die zijn gesteld in het Waterbeheer 21ste eeuw (vasthouden - bergen - afvoeren). Voor het afkoppelen van wegen en overig verhard oppervlak geldt de 'handreiking hemelwater' als beleidsuitgangspunt.

9.6 Materiaalkeuze

Voor het afkoppelen van schoon hemelwater van dakoppervlakken en bij (nieuw)-bouwactiviteiten wordt hier gewezen op de uitgangspunten in de Nationale Pakketten Duurzame Stedenbouw en Duurzaam Bouwen. Volgens deze uitgangspunten dient de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen - zoals koper, zink en lood - voor dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer, drinkwaterleidingen of straatmeubilair te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien gebruik gemaakt wordt van uitlogbare materialen is het niet toegestaan de oppervlakken waarop deze materialen zijn gebruikt af te koppelen van het rioleringsstelsel. Het gebruik van uitloegende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Hoofdstuk 10 Natuur en landschap

10.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is enerzijds een conserverend bestemmingsplan voor een binnenstedelijk gebied, gericht op het behoud van de structuur van de binnenstad, anderzijds is het in beperkte mate gericht op functionele ontwikkeling, namelijk de transitie van het postcodegebied 1012 door een nieuwe invulling van de panden in het plangebied waarin prostitutie werd en wordt bedreven.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet.

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

10.2 Natuurtoets

In april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Met deze wet wordt onder meer beoogd de soortbeschermingsregeling(en) van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn te implementeren in de Nederlandse rechtsorde. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal op grond van de Flora- en Faunawet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten. Hierbij zal de aandacht onder meer worden gericht op de flora van de kademuren en van de taluds naar het water toe. Als uit gegevens of onderzoek blijkt dat sprake is van één of meerdere beschermde soorten en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betrokken (bouw)werkzaamheid/activiteit pas kunnen plaatsvinden, nadat ontheffing of vrijstelling is verleend. De ontheffing vindt plaats op grond van de Flora- en Faunawet. Bij de beoordeling van een ontheffing of vrijstelling is de Habitatrichtlijn mede het toetsingskader.

Onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is in dit geval niet nodig, omdat de bestaande bebouwing hoofdzakelijk inpandig wordt verbouwd en er geen verstoring als bedoeld in de Flora en Faunawet is te verwachten.

Bomen worden beschermd door de gemeentelijke kapverordening (bomenverordening). Het criterium 'in het belang van handhaving van het natuur-, landschaps- of stadsschoon' zal door het dagelijks bestuur bij de toetsing van aanvragen strikt worden toegepast. In het

plangebied is geen natuurtoets uitgevoerd.

Broedende vogels moeten gedurende de broedtijd worden ontzien. Ontheffing is niet mogelijk. Buiten de broedtijd zijn de nesten van deze vogels niet beschermd.

Of er een ontheffingsaanvraag voor vleermuizen noodzakelijk is, is afhankelijk van verder onderzoek. Verwacht wordt dat dit niet het geval is.

Hoofdstuk 11

Luchthavenindelingsbesluit

Op 1 november 2002 zijn de nieuwe milieu- en veiligheidsregels voor het vijfbanenstelsel van de luchthaven Schiphol vastgesteld. De regels zijn opgenomen in het Luchthavenindelingsbesluit (LIB), waarin beperkingen worden gesteld aan het ruimtegebruik rond de luchthaven en in het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) dat is gericht op de beheersing van de belasting van het milieu door het luchtverkeer. De regels zijn in werking getreden op 20 februari 2003, tegelijk met de ingebruikneming van de vijfde baan van Schiphol, de Polderbaan. Beide besluiten zijn gebaseerd op de gewijzigde Wet luchtvaart. Deze nieuwe regels moeten in acht worden genomen bij de tot standkoming van bestemmingsplannen, voor gebieden die zijn gelegen binnen de werkingssfeer van de besluiten, en bij de beoordeling van bouwplannen, van aanvragen voor een aanlegvergunning of van een projectbesluit als bedoeld in artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en een afwijking als bedoeld in 2.12 van dezelfde wet.

In het Luchthavenindelingsbesluit is het luchthavengebied vastgesteld en is het zgn. beperkingengebied opgenomen. De vaststelling van het luchthavengebied heeft geen consequenties voor het plangebied van het bestemmingsplan Herbestemming raambordelen Binnenstad.

Binnen het beperkingengebied kan onderscheid worden gemaakt in verschillende regimes. Slechts de regels met hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende bestemmingen zijn van belang voor het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het vogelvrijwaringsgebied van Schiphol.

Bestemmingsplannen moeten in overeenstemming zijn (gebracht) met het LIB. Voor het gebied van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad geldt volgens het LIB een hoogtebeperking van 146 meter. Nergens in het plangebied is een bouwhoogte toegestaan die deze grens overschrijdt. Voorts geldt volgens het LIB een beperking van vogelaantrekkende bestemmingen. Nergens in het plangebied wordt mogelijk gemaakt dat (nieuwe) vogelaantrekkende bestemmingen worden gerealiseerd.

Nu de andere regimes van het LIB niet van toepassing zijn op het plangebied en de hoogtebeperking en beperking van vogelaantrekkende bestemmingen van het LIB in acht worden genomen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het LIB en dat derhalve de aanhoudingsplicht van het LIB niet voor het plangebied geldt. Omdat het gehele grondgebied van het stadsdeel Centrum binnen het beperkingengebied is gelegen waarvoor de hoogtebeperking geldt, zoals dit is aangegeven op de bij het LIB behorende kaarten, is het niet mogelijk de contouren van dit gebied aan te geven op de plankaart van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad.

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

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept

Hoofdstuk 12 Economische uitvoerbaarheid

12.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297).

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad is sprake van particuliere eigendom. Voor de betrokken percelen is het volgende geïnventariseerd:

- afwijkingen in de voorgestelde regeling ten opzichte van de geldende regeling;
- is sprake van een bouwplan zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1.(Bro).

Voor alle percelen is sprake van een afwijking van de geldende regeling. Immers daar waar voorheen prostitutie mogelijk was, is dat nu niet meer het geval. Om te komen tot beëindiging van de prostitutieactiviteiten wordt minnelijk voerleg gepleegd emt de eigenaren/gebruikers. Heeft dit geen resultaat dan wordt geprobeerd de panden te verwerven. Als ook dit niet tot resultaat leidt kan worden overgegaan tot onteigening van de panden.

De gemeenten zal de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, noch de kosten van de inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.2.3. Bro, noch de kosten als bedoeld in de limitatieve kostenlijst van artikel 6.2.4 op zichzelf gaan verhalen.

Verder geldt dat het nieuwe bestemmingsplan voor de bestaande panden slechts beperkt uitbreidingsmogelijkheden biedt. Wat betreft bouwvolume is grotendeels de huidige situatie vastgelegd, zowel in de bouwregels als op de verbeelding. Dit betekent dat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

12.2 Financiering

Op 25 juni en 2 juli 2009 hebben de stadsdeelraad Centrum respectievelijk de Gemeenteraad van Amsterdam de Strategienota Coalitieproject 1012 vastgesteld. Met deze nota heeft het bestuur van Amsterdam besloten toe te werken naar een inperking van raamprostitutie in het centrum van Amsterdam tot twee geografisch afgebakende zones. Bij de besluitvorming over de Strategienota Coalitieproject 1012 is een financiële onderbouwing aan het bestuur meegestuurd in de vorm van de Voorlopige Investeringsraming Coalitieproject 1012. Deze bevat een raming van de gemeentelijke kosten de beoogde zonering van raambordelen te realiseren.

Op 19 januari 2010 heeft het College van Burgemeester en Wethouder van de Gemeente Amsterdam de Basisrapportage Coalitieproject 1012 en de Meerjaren Investeringsraming Coalitieproject 1012 vastgesteld. De Gemeenteraad van Amsterdam heeft op 5 februari

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept

2010 kennis genomen van het Collegebesluit en van de Basisrapportage en Investeringsraming. De Investeringsraming bevat een geactualiseerde raming van de te verwachten gemeentelijke uitgaven om de beoogde zonering van raambordelen te realiseren. De instemming van de bevoegde bestuursorganen met de Voorlopige Investeringsraming en de latere Meerjaren Investeringsraming voorzien in de uitvoering van dit bestemmingsplan en maken het bestemmingsplan financieel en economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 13 Inspraak en vooroverleg

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt, op basis van de Inspraakverordening van het stadsdeel, gelegenheid tot inspraak geboden.

De resultaten van zowel het vooroverleg als de inspraak zullen, voorzover daar aanleiding toe is, in het bestemmingsplan worden verwerkt.

P.M.

Hoofdstuk 14 Overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro

P.M.

Bijlagen

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept

Bijlage 1 naam

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.2 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 archeologisch rapport:

een rapportage waarin de archeologische waarden van een terrein naar het oordeel van het dagelijks bestuur in voldoende mate wordt vastgelegd, en naar het oordeel van het dagelijks bestuur voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.5 archeologische waarde:

waarde van terreinen wegens daar aanwezige of naar verwachting aanwezige vóór tenminste vijftig jaar vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde;

1.6 automatenhal:

iedere besloten ruimte waarin meer dan drie speelautomaten of andere mechanische toestellen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek in de zin van artikel 30 van de Wet op de Kansspelen;

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.8 bedrijf:

een functie die in de Staat van Inrichtingen behorende bij deze regels is aangegeven met een 'b' in de kolom 'bedrijf';

1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op het gebruik van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.11 besloten prostitutiebedrijf

een besloten ruimte waar prostitutie wordt bedreven, niet zijnde een raamprostitutiebedrijf (vitrine);

1.12 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A10034901BPTSTD-C001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.17 bodemverstoring:

elke vorm van grondverzet;

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.19 bouwhoogte:

de hoogte van de bebouwing, met uitzondering van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatieinrichtingen, lichtkappen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen;

1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bijzondere bouwlagen;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bijzondere bouwlaag:

kelders, souterrains en kappen;

1.25 consumentverzorgende dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

1.26 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.29 dove gevel:

een scheidingsconstructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 35 dB(A);

1.30 galerie;

een ruimte uitsluitend bestemd voor tentoonstelling en verkoop van kunstwerken;

1.31 gebouwd terras:

een zelfstandig gebouw, dat uitsluitend dienst doet als zitgelegenheid voor bezoekers van de aangrenzende horecavestiging;

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 geldwisselkantoor:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of één van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig wisselen van geld of waardepapieren;

1.34 geluidzone industrie:

zone rond een industrieterrein als bedoeld in art. 41 en 53 van de Wet geluidhinder;

1.35 gevelverkoop

het verkopen van goederen of eetwaren vanuit de gevel van een gebouw gelegen aan de openbare weg

1.36 goothoogte:

de hoogte van gebouwen die wordt bepaald door de snijlijn tussen verticaal gevelvlak en al dan niet hellend dakvlak;

1.37 horeca 1:

fastfoodbedrijven, zijnde horecabedrijven die tot hoofddoel hebben het in hoofdzaak voor consumptie ter plaatse verstrekken van vooral op gemakvoeding gerichte, eenvoudige en snel bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het voor consumptie ter plaatse verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken. Onder fastfoodbedrijven worden in elk geval begrepen automatieken, snackbars en fastfoodrestaurants.

1.38 horeca 2:

horecabedrijven, al dan niet met een besloten karakter, die tot hoofddoel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken, waarbij het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt. Horeca 2 bedrijven zijn in elk geval discotheken en sociëteiten;

1.39 horeca 3:

horecabedrijven, die tot doel hebben het voor consumptie ter plaatse verstrekken van dranken en (kleine) etenswaren en/of maaltijden, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken. Onder horeca 3 bedrijven worden in elk geval begrepen: cafe's en eetcafe's;

1.40 horeca 4:

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

1.41 horeca 5:

hotels;

1.42 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, gemeentehuis, reisbureau en dergelijke, met uitzondering van geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen;

1.43 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden alsmede voor congres- en vergaderruimte;

1.44 kelder:

één of meer bijzondere bouwlagen, waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 0,50 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen;

1.45 netto verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel

1.46 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de elektronische communicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en ondergrondse afvalcontainers;

1.47 open puiverkoop

het exploiteren van een winkel of horecabedrijf, waarvan de voorgevel, op straatniveau geheel of grotendeels ontbreekt, dan wel geheel of grotendeels bestaat uit een afsluiting die tijdens de openingstijden kan worden geopend.

1.48 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die (hoofd)toegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de (hoofd)toegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het gemiddelde aangrenzende terrein ter hoogte van de (hoofd)toegang bij voltooiing van de bouw;

c. indien in of op het water wordt gebouwd: het waterpeil

1.49 perceel

een kavel al dan niet bebouwd, welke als één geheel is ingeschreven in het Kadaster

1.50 plan:

het bestemmingsplan Oostelijke eilanden van de gemeente Amsterdam, stadsdeel Centrum;

1.51 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.52 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.53 raamprostitutiebedrijf

een ruimte met vitrine waarin een prostitue(e) zich zichtbaar opstelt teneinde klanten te werven, waar prostitutie wordt bedreven;

1.54 samenvoegen

het maken of toevoegen van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer gebouwen;

1.55 seksinrichting:

een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op handelingen en/of vertoningen van seksuele en/of seksgerelateerde aard dan wel op detailhandel in seksartikelen. Hieronder wordt in ieder geval niet begrepen een darkroom, dat wil zeggen een donkere ontmoetingsruimte die deel uitmaakt van een horecagelegenheid of sauna, waarin uitsluitend op vrijwillige basis en zonder materiële vergoeding seksuele handelingen kunnen plaatsvinden;

1.56 smartshop:

detailhandel waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door de handel in psychotrope stoffen;

1.57 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,20 meter boven het gemiddeld aangrenzende straatpeil is gelegen;

1.58 telefoneerinrichting:

een gelegenheid waarin de hoofdactiviteit of een van de activiteiten wordt gevormd door het bedrijfsmatig gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, waaronder mede begrepen het verzenden van faxen;

1.59 verbeelding

de digitale en/of analoge verbeelding van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad van de gemeente Amsterdam;

1.60 voorgevelrooilijn

langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn welke, zo veel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg heeft;

1.61 voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, welzijns-, overheidsvoorzieningen en nutsvoorzieningen en sociaal-culturele, recreatieve, levensbeschouwelijke en mediavoorzieningen;

1.62 waterkering:

een strook grond die het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie (onder water lopen).

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de hoogte van een kap:

vanaf de bovenkant goot, boeibord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot aan het hoogste punt van de kap;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 het vloeroppervlak van een bouwwerk

wordt bepaald door de bebouwde oppervlakte te vermenigvuldigen met het aantal bouwlagen en bijzondere bouwlagen;

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 3.5.1;
- e. galeries;
- f. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in sublid 3.5.2;
- g. inpandige fietsenstallingen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. behoud en herstel van panden die op de plankaart zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2], en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3], met in achtneming van het bepaalde in lid 3.7.

3.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

3.2.1 *Situering bebouwing*

Gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor bebouwing op de binnenterreinen.

3.2.2 *Uitbreiding in de diepte van gebouwen*

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt mede begrepen onderkeldering;
- b. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- c. de diepte van de uitbreiding bedraagt ten hoogste 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- d. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot 'Tuin -1' of 'Tuin - 2' bestemde gronden.

3.2.3 *Minimale bouwhoogte*

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van ten minste 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te

worden.

- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

3.2.4 *Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen*

- a. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

3.2.5 *Maximale goot- en bouwhoogte van orde 1 en orde 2 en orde 3 panden*

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 sub a, bedraagt de goothoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.4 sub b, bedraagt de bouwhoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

3.2.6 *Maximaal aantal bouwlagen ondergronds*

Ondergrondse bebouwing bedraagt ten hoogste twee bouwlagen.

3.2.7 *Dakbeëindiging*

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan lager is dan de maximale goothoogte, de bovenste bouwlaag binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden vanaf deze lagere goothoogte, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, dient te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt gemaakt, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van een gebouw minimaal 2 meter te bedragen, dan wel dient het gebouw vanaf de goot plat te worden afgedekt.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - de dakkapel niet meer dan 30% van de lengte van het hellend dakvlak benut;
 - de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - boven de dakkapel ten minste 3 rijen dakpannen resteren;
 - de dakkapel tenminste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst.

3.2.8 *Gevelindeling*

Met uitzondering van straten waarvan de gevelindeling van gebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan overwegend afwijkt, dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging, waarbij het accent wordt gelegd op verticale plaatsing van ramen en andere geveldoorbrekingen.

3.2.9 *Geen open gevels*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop en/of open puiverkoop, waardoor een open gevel ontstaat.

3.2.10 *Geen gesloten plinten*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

3.2.11 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

3.2.12 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

3.2.13 *Samenvoegen percelen*

1. Het is verboden om gebouwen samen te voegen.
2. In geval van sloop-nieuwbouw dient de beukmaat (gebouwbreedte) van de te slopen bebouwing te worden gehandhaafd.

3.2.14 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

3.3 **Nadere eisen**

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de leden 3.2 en 3.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

3.4 **Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels**

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

3.4.1 *Uitbreiding in de diepte van bebouwing*

het bepaalde in sublid 3.2.2 sub c;

3.4.2 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in sublid 3.2.3 sub a;
- b. het bepaalde in sublid 3.2.3 sub b;

3.4.3 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in sublid 3.2.4 sub a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met ten hoogste 1 meter. De afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat;

3.4.4 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in sublid 3.2.4 sub b en sublid 3.2.5 sub b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;

Afwijking voor lift- en trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties wordt alleen toegestaan, indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst en
- c. rekening wordt gehouden met de bouwhoogte van de omringende bebouwing;

3.4.5 *Maximale goot- en bouwhoogte orde 3*

het bepaalde in sublid 3.2.5 voor panden die op de verbeelding zijn aangeduid als [sba-3] tot ten hoogste de op de plankaart aangegeven goot- en bouwhoogte:

Afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat. Door de ophoging van panden mogen de variatie, de hoekaccenten en de toonaangevende elementen niet worden aangetast;

3.4.6 *Dakterrassen*

het bepaalde in sublid 3.2.4 sub b, sublid 3.2.5 sub b en sublid 3.2.7 sub c, voor een dakterras;

Het dakterras mag alleen aan de achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd tot maximaal de helft van de diepte van het desbetreffende bouwblok, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. De bijbehorende afrastering mag ten hoogste 1,20 meter bedragen ten opzichte van het desbetreffende dak. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

3.4.7 *Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in sublid 3.2.10 ten behoeve van voorzieningen;

- b. het bepaalde in sublid 3.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

3.4.8 Loggia's

- a. het bepaalde in sublis 3.2.11 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia ten hoogste 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 3.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

3.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in sublid 3.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende pand in voldoende mate bereikbaar blijven.

3.4.10 Samenvoegen

het bepaalde in 3.2.13, lid 1 voor het samenvoegen van percelen, mits het doorbreken van de parcellering geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, de bouwhistorische stedenbouwkundige en functioneel-economische structuur tot gevolg heeft.

3.4.11 Waarde-cultuurhistorie

Voor zover één (of meerdere) van bovengenoemde ontheffingen betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie', wordt artikel 7 in acht genomen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

3.5.1 Voorzieningen

Voorzieningen voorzover het betreft automatenhallen zijn niet toegestaan.

3.5.2 Bedrijven

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieuhindercategorie 1 of 2.

3.5.3 Gebruik als Tuin - 1

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1';

3.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad.

3.6.1 *Staat van Inrichtingen*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.5.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.5.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

3.7 **Omgevingsvergunning voor sloop**

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.7.1 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning voor sloop is vereist voor:

bouwwerken die op de verbeelding niet zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-orde 1'[sba-1], specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3].

3.7.2 *Toetsingscriteria*

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor sloop het volgende in acht:

Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'[sba-1], 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] geldt als uitgangspunt behoud.

3.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6 en 7.

3.8.1 *Orden*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (sba-2) te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (sba-1), indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

3.8.2 Wijzigingsbevoegdheid toegelaten functies

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming zo te wijzigen, dat nadere regels worden gesteld aan de in lid 1 genoemde functies, indien sprake is van aantasting of dreigende aantasting van de karakteristiek van het plangebied.

Artikel 4 Gemengd - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2.15;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 4.5.1;
- e. galeries;
- f. detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, met inachtneming van de subleden 4.5.2, 4.6.2;
- h. in totaal twee horeca 3 vestigingen en één horeca 4 vestiging aan de noordzijde van het Oudekerksplein, tussen Oudezijds Voorburgwal en de Wijde Kerksteeg, waarvan er zich slechts één mag vestigen in het deel tussen de Wijde Kerksteeg en de Enge Kerksteeg. De overige twee nieuwe horecavestigingen zijn mogelijk tussen de Enge Kerksteeg en de Oudezijds Voorburgwal.
- i. in totaal twee horeca 4 vestigingen en één horeca 3 vestiging in de straten en stegen van het Sint Annenkwartier, te weten de Sint Annenstraat, Sint Annendwarsstraat, Trompettersteeg, Goldbergsteeg en de Dolle Begijnensteeg;
- j. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in sublid 4.5.4;
- k. in pandige fietsenstallingen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. behoud en herstel van panden die op de plankaart zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2], en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3], met in achtneming van het bepaalde in lid 4.7.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

4.2.1 Situering bebouwing

Gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor bebouwing op de binnenterreinen.

4.2.2 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt mede begrepen onderkeldering;
- b. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- c. de diepte van de uitbreiding bedraagt ten hoogste 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- d. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden niet grenzen aan tot 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' bestemde gronden.

4.2.3 Minimale bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van ten minste 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

4.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de plankaart aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

4.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van orde 1 en orde 2 en orde 3 panden

- a. In afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.4 sub a, bedraagt de goothoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. In afwijking van het bepaalde in sublid 4.2.4 sub b, bedraagt de bouwhoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

4.2.6 Maximaal aantal bouwlagen ondergronds

Ondergrondse bebouwing bedraagt ten hoogste twee bouwlagen.

4.2.7 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan lager is dan de maximale goothoogte, de bovenste bouwlaag binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden vanaf deze lagere goothoogte, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel dient te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt gemaakt, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van een gebouw minimaal 2 meter te bedragen, dan wel dient het gebouw vanaf de goot plat te worden afgedekt.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - de dakkapel niet meer dan 30% van de lengte van het hellend dakvlak benut;
 - de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - boven de dakkapel ten minste 3 rijen dakpannen resteren;
 - de dakkapel tenminste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst.

4.2.8 *Gevelindeling*

Met uitzondering van straten waarvan de gevelindeling van gebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan overwegend afwijkt, dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging, waarbij het accent wordt gelegd op verticale plaatsing van ramen en andere geveldoorbrekingen.

4.2.9 *Geen open gevels*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop en/of open puiverkoop, waardoor een open gevel ontstaat. Deze bepaling is niet van toepassing op de bebouwing aan de Trompettersteeg, de Dolle Begijnensteeg en de Goldbergsteeg.

4.2.10 *Geen gesloten plinten*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

4.2.11 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

4.2.12 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

4.2.13 *Samenvoegen percelen*

1. Het is verboden om gebouwen samen te voegen.
2. In geval van sloop-nieuwbouw dient de beukmaat (gebouwbreedte) van de te slopen bebouwing te worden gehandhaafd.

4.2.14 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.2.15 *Wet geluidhinder*

- a. In bebouwing op de gronden met de bestemming 'Gemengd -2' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' mogen slechts geluidgevoelige functies worden gerealiseerd indien en voor zover die bebouwing aan de zijde van de aanduiding een dove gevel heeft;
- b. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van nieuwe woonbebouwing van 63 dB wordt aan de Nieuwezijds Voorburgwal met 4 dB overschreden. De omzetting van niet geluidgevoelige functies naar woningen is ter plaatse niet toegestaan, tenzij de bebouwing is voorzien van een dove gevel. Woningen die met een dove gevel worden uitgevoerd, dienen minimaal over één geluidsluwe zijde te beschikken.

4.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de leden 4.2 en 4.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

4.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

4.4.1 Uitbreiding in de diepte van bebouwing

het bepaalde in sublid 4.2.2 sub c;

4.4.2 Minimale bouwhoogte

- a. het bepaalde in sublid 4.2.3 sub a;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.3 sub b;

4.4.3 Maximale goothoogte

het bepaalde in sublid 4.2.4 sub a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met ten hoogste 1 meter. De afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat;

4.4.4 Maximale bouwhoogte

het bepaalde in sublid 4.2.4 sub b en sublid 4.2.5 sub b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;

Afwijking voor lift- en trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties wordt alleen toegestaan, indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd onder de voorwaarde dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst en
- c. rekening wordt gehouden met de bouwhoogte van de omringende bebouwing;

4.4.5 Maximale goot- en bouwhoogte orde 3

het bepaalde in sublid 4.2.5 voor panden die op de verbeelding zijn aangeduid als [sba-3] tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte:

Afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat. Door de ophoging van panden mogen de variatie, de hoekaccenten en de toonaangevende elementen niet worden aangetast;

4.4.6 Dakterrassen

het bepaalde in sublid 4.2.4 sub b, sublid 4.2.5 sub b en sublid 4.2.7 sub c, voor een dakterras;

Het dakterras mag alleen aan de achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd tot maximaal de helft van de diepte van het desbetreffende bouwblok, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. De bijbehorende afrastering mag ten hoogste 1,20 meter bedragen ten opzichte van het desbetreffende dak. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

4.4.7 Gesloten plinten

- a. het bepaalde in sublid 4.2.10 ten behoeve van voorzieningen;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

4.4.8 Loggia's

- a. het bepaalde in sublid 4.2.11 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia ten hoogste 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 4.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

4.4.9 Ontsluiting hogere bouwlagen

het bepaalde in sublid 4.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende pand in voldoende mate bereikbaar blijven.

4.4.10 Samenvoegen

het bepaalde in 4.2.13, ldi 1 voor het samenvoegen van percelen, mits het doorbreken van de parcellering geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, de bouwhistorische stedenbouwkundige en functioneel-economische structuur tot gevolg heeft.

NB Deze regel over het samenvoegen wordt nog nader bekeken.

4.4.11 Waarde-cultuurhistorie

Voor zover één (of meerdere) van bovengenoemde ontheffingen betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie', wordt artikel 7 in achtgenomen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

4.5.1 Voorzieningen

Voorzieningen voorzover het betreft automatenhallen zijn niet toegestaan.

4.5.2 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn in alle bouwlagen van bebouwing toegestaan, met uitzondering van de percelen aan de Geldersekade en het perceel Koestraat 44, waar detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag van de bebouwing is toegestaan. Indien en voorzover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag zijn toegestaan, mag de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder of souterrain) eveneens voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening worden gebouwd en gebruikt, met dien verstande dat de kelder niet voor publiek toegankelijk mag zijn en dit alles binnen het hieronder aangegeven maximale bedrijfsvloeroppervlak.
- b. Daar waar detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag van bebouwing is toegestaan, mag het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer dan 150 m² bedragen.
- c. Detailhandel voorzover het betreft smartshops, souvenirwinkels en minisupermarkten is niet toegestaan.
- d. Consumentverzorgende dienstverlening voorzover het betreft massagesalons, geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen is niet toegestaan.

4.5.3 *Horeca 3 en 4*

- a. Horeca 3 en 4 is toegestaan in alle bouwlagen. Indien en voorzover detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag zijn toegestaan, mag de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder of souterrain) eveneens voor detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening worden gebouwd en gebruikt, met dien verstande dat de kelder niet voor publiek toegankelijk mag zijn en dit alles binnen het hieronder aangegeven maximale bedrijfsvloeroppervlak.
- b. Het bedrijfsvloeroppervlak van horeca 3 en 4 mag per vestiging niet meer dan 150 m² bedragen in de straten en stegen van het Sint Annenkwartier, te weten de Sint Annenstraat, Sint Annendwarsstraat, Trompettersteeg, Goldbergsteeg en de Dolle Begijnensteeg.

4.5.4 *Bedrijven*

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieuhindercategorie 1 of 2.

4.5.5 *Gebruik als Tuin - 1*

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 2' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1'.

4.6 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad.

4.6.1 *Staat van Inrichtingen*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.5 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.5 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

4.6.2 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.2 sub b tot maximaal 300 m².

Afwijking kan worden toegestaan indien:

1. de vestiging /uitbreiding het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
2. de vestiging/uitbreiding geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
3. de bebouwing binnen de parcellering van de omringende bebouwing past, en
4. de gevelindeling geen onevenredige afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing.

4.6.3 *Horeca 3 en 4*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.5.2 sub b tot maximaal 300 m².

Afwijking kan worden toegestaan indien:

1. de vestiging /uitbreiding het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
2. de vestiging/uitbreiding geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;
3. de bebouwing binnen de parcellering van de omringende bebouwing past, en
4. de gevelindeling geen onevenredige afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing.

4.7 Omgevingsvergunning voor sloop

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.7.1 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning voor sloop is vereist voor:

bouwwerken die op de verbeelding niet zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-orde 1' [sba-1], 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3].

4.7.2 *Toetsingscriteria*

Het dagelijks bestuur neemt onverminderd het bepaalde in artikel 3.20 van de Wet ruimtelijke ordening, bij de beoordeling van een aanvraag om sloopvergunning het volgende in acht.

Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding-orde 1' [sba-1], 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding orde 3' [sba-3] geldt als uitgangspunt behoud.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6 en 7.

4.8.1 Orden

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (sba-2) te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (sba-1), indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

4.8.2 Wijzigingsbevoegdheid toegelaten functies

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming zo te wijzigen, dat nadere regels worden gesteld aan de in lid 1 genoemde functies, indien sprake is van aantasting of dreigende aantasting van de karakteristiek van het plangebied.

Artikel 5 Gemengd - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;
- d. galeries;
- e. detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, met dien verstande dat deze functies niet zijn toegestaan in perceel Singel 295, met inachtneming van het bepaalde in sublid 5.6.1;
- f. voorzieningen, met inachtneming van het bepaalde in sublid 5.6.2;
- g. besloten prostitutiebedrijf, niet zijnde raamprostitutiebedrijf, met inachtneming van het bepaalde in sublid 5.6.3;
- h. bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in sublid 5.6.4;
- i. inpandige en ondergrondse fietsenstallingen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. behoud en herstel van panden die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2], en 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3], met in achtneming van het bepaalde in lid 5.7.

5.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

5.2.1 Situering bebouwing

Gebouwen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor bebouwing op de binnenterreinen.

5.2.2 Uitbreiding in de diepte van gebouwen

Uitbreiding van de diepte van gebouwen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- a. onder uitbreiding wordt mede begrepen onderkeldering;
- b. onder uitbreiding wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- c. de diepte van de uitbreiding bedraagt ten hoogste 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- d. in afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden niet grenzen aan tot 'Tuin - 1' of 'Tuin - 2' bestemde gronden.

5.2.3 Minimale bouwhoogte

- a. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,50 meter ten opzichte van de vloer van de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van ten minste 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te

worden.

- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten minste 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aan- en uitbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

5.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen

- a. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- b. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

5.2.5 Maximale goot- en bouwhoogte van orde 1 en orde 2 en orde 3 panden

- a. In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.4 sub a, bedraagt de goothoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.4 sub b, bedraagt de bouwhoogte van panden die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.

5.2.6 Maximaal aantal bouwlagen ondergronds

Ondergrondse bebouwing bedraagt ten hoogste twee bouwlagen.

5.2.7 Dakbeëindiging

- a. De bovenste bouwlaag van een gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel, te worden gebouwd, met dien verstande dat voor zover de goothoogte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan lager is dan de maximale goothoogte, de bovenste bouwlaag binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden vanaf deze lagere goothoogte, gemeten vanaf de zijgevels of van de voor- en achtergevel dient te worden gebouwd.
- b. In geval van nieuwbouw of ingrijpende verbouw dient, wanneer een kap wordt gemaakt, de afstand tussen de goot- en bouwhoogte van een gebouw ten minste 2 meter te bedragen, dan wel dient het gebouw vanaf de goot plat te worden afgedekt.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.
- d. Dakkapellen zijn toegestaan mits:
 - de dakkapel niet meer dan 30% van de lengte van het hellend dakvlak benut;
 - de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
 - boven de dakkapel ten minste 3 rijen dakpannen resteren;
 - de dakkapel tenminste 1 meter uit de voor- en achtergevel (ingeval van een dwarskap) of uit de zijgevels (ingeval van een langskap) wordt geplaatst.

5.2.8 *Gevelindeling*

Met uitzondering van straten waarvan de gevelindeling van gebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan overwegend afwijkt, dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten, bestaande uit een plint, een gevelvlak en een gevelbeëindiging, waarbij het accent wordt gelegd op verticale plaatsing van ramen en andere geveldoorbrekingen.

5.2.9 *Geen open gevels*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen ten behoeve van gevelverkoop en/of open puiverkoop, waardoor een open gevel ontstaat.

5.2.10 *Geen gesloten plinten*

Het is niet toegestaan de gevel te construeren of te wijzigen op een zodanige wijze dat gesloten plinten (eerste bouwlaag) ontstaan; bergingen mogen niet aan de straatzijde worden gesitueerd. Deze bepaling geldt niet voor souterrains.

5.2.11 *Geen loggia's aan de straatzijde*

Loggia's zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

5.2.12 *Ontsluiting van hogere bouwlagen*

In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige, al dan niet zelfstandige, ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen te worden gehandhaafd.

5.2.13 *Samenvoegen percelen*

1. Het is verboden om gebouwen samen te voegen.
2. In geval van sloop-nieuwbouw dient de beukmaat (gebouwbreedte) van de te slopen bebouwing te worden gehandhaafd.

5.2.14 *Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

5.3 **Nadere eisen**

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de in de leden 5.2 en 5.4 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing.

5.4 **Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels**

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

5.4.1 *Uitbreiding in de diepte van bebouwing*

het bepaalde in sublid 5.2.2 sub c;

5.4.2 *Minimale bouwhoogte*

- a. het bepaalde in sublid 5.2.3 sub a;
- b. het bepaalde in sublid 5.2.3 sub b;

5.4.3 *Maximale goothoogte*

het bepaalde in sublid 5.2.4 sub a, voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven goothoogte met ten hoogste 1 meter. De afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat;

5.4.4 *Maximale bouwhoogte*

het bepaalde in sublid 5.2.4 sub b en sublid 5.2.5 sub b, voor het overschrijden van de bouwhoogte voor liften, trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties tot ten hoogste 4 meter en voor schoorstenen, ventilatie-inrichtingen en antennes tot ten hoogste 5 meter;

Afwijking voor lift- en trappenhuizen, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties wordt alleen verleend indien aantoonbare redenen uitwijzen, dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd, onder de voorwaarde, dat:

- a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
- b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst en
- c. rekening wordt gehouden met de bouwhoogte van de omringende bebouwing;

5.4.5 *Maximale goot- en bouwhoogte orde 3*

het bepaalde in sublid 5.2.5 voor panden die op de verbeelding zijn aangeduid als [sba-3] tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte:

Afwijking wordt alleen toegestaan voor zover het straatbeeld dit toelaat. Door de ophoging van panden mogen de variatie, de hoekaccenten en de toonaangevende elementen niet worden aangetast;

5.4.6 *Dakterrassen*

het bepaalde in sublid 5.2.4 sub b, sublid 5.2.5 sub b en sublid 5.2.7 sub c, voor een dakterras;

Het dakterras mag alleen aan de achtergevel van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot maximaal de helft van de diepte van het betreffende bouwblok, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. De bijbehorende afrastering mag ten hoogste 1,20 meter bedragen ten opzichte van het desbetreffende dak. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;

5.4.7 *Gesloten plinten*

- a. het bepaalde in sublid 5.2.10 ten behoeve van voorzieningen;

- b. het bepaalde in sublid 5.2.10 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare redenen niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren;

5.4.8 *Loggia's*

- a. het bepaalde in sublis 5.2.11 indien een buitenruimte aan de achterzijde van een gebouw niet mogelijk is, met dien verstande dat de diepte van de loggia maximaal 1,30 meter bedraagt;
- b. het bepaalde in sublid 5.2.11 in het kader van de noodzakelijke geluidsreductie op grond van de Wet geluidhinder;

5.4.9 *Ontsluiting hogere bouwlagen*

het bepaalde in sublid 5.2.12 mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende pand in voldoende mate bereikbaar blijven;

5.4.10 *Samenvoegen*

het bepaalde in 5.2.13, lid 1 voor het samenvoegen van percelen, mits het doorbreken van de parcellering geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, de bouwhistorische stedenbouwkundige en functioneel-economische structuur tot gevolg heeft.

5.4.11 *Waarde-cultuurhistorie*

Voor zover één (of meerdere) van bovengenoemde ontheffingen betrekking heeft op gronden die zijn gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie', wordt artikel 7 in acht genomen;

5.5 Bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels

Toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag geen afbreuk doen aan de gewenste functiemenging van de binnenstad.

5.5.1 *Staat van Inrichtingen*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.5.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die niet in de 'Staat van Inrichtingen' voorkomt en die niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.5.3 voor het bouwen en het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een functie die, al dan niet na uitbreiding of wijziging van de 'Staat van Inrichtingen' valt onder één of meer categorieën hoger dan toegestaan, mits de desbetreffende functie niet meer milieuhinder veroorzaakt dan functies die vallen in de toegestane categorieën.

5.5.2 *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening*

Het dagelijks bestuur kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.5.2 sub b tot maximaal 300 m².

Afwijking kan worden toegestaan indien:

1. de vestiging /uitbreiding het woon- en leefmilieu niet in onevenredige mate aantast;
2. de vestiging/uitbreiding geen overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft;

3. de bebouwing binnen de parcellering van de omringende bebouwing past, en
4. de gevelindeling geen onevenredige afbreuk doet aan de architectonische kwaliteit van de omringende bebouwing.

5.6 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksbepalingen:

5.6.1 Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening

- a. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn in alle bouwlagen van bebouwing toegestaan. Indien en voorzover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn toegestaan, mag de onder de eerste bouwlaag gelegen bijzondere bouwlaag (kelder of souterrain) eveneens voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening worden gebouwd en gebruikt, met dien verstande dat de kelder niet voor publiek toegankelijk mag zijn en dit alles binnen het hieronder aangegeven maximale bedrijfsvloeroppervlak.
- b. Daar waar detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening uitsluitend in de eerste bouwlaag van bebouwing is toegestaan, mag het bedrijfsvloeroppervlak per vestiging niet meer dan 150 m² bedragen.
- c. Detailhandel voorzover het betreft smartshops, souvenirwinkels en minisupermarkten is niet toegestaan.
- d. Consumentverzorgende dienstverlening, voorzover het betreft massagesalons, geldwisselkantoren en telefoneerinrichtingen is niet toegestaan.

5.6.2 Voorzieningen

Voorzieningen voorzover het betreft automatenhallen zijn niet toegestaan.

5.6.3 Besloten prostitutiebedrijf

De oppervlakte van de besloten prostitutiebedrijven, zoals aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.

5.6.4 Bedrijven

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan voorzover deze in de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' vallen in milieuhindercategorie 1 of 2.

5.6.5 Gebruik als tuinen en erven

De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot 'Gemengd - 3' bestemde gronden mogen worden gebruikt als 'Tuin - 1';

5.7 Omgevingsvergunning voor sloop

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub h van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.7.1 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning voor sloop is vereist voor:

bouwwerken die op de verbeelding niet zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding -orde 1' [sba-1], 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3].

5.7.2 Toetsingscriteria

Het dagelijks bestuur neemt bij de beoordeling van een aanvraag om sloopvergunning het volgende in acht:

Voor bouwwerken die op de verbeelding zijn aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1], 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' [sba-3] geldt als uitgangspunt behoud.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan en met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 6 en 7.

5.8.1 Orden

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' (sba-2) te wijzigen in 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' (sba-1), indien en voor zover het desbetreffende pand onherroepelijk is aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument.

5.8.2 Wijzigingsbevoegdheid toegelaten functies

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming zo te wijzigen, dat nadere regels worden gesteld aan de in lid 1 genoemde functies, indien sprake is van aantasting of dreigende aantasting van de karakteristiek van het plangebied.

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde - archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde-archeologie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden (hoge archeologische verwachting).
- b. De bestemming 'Waarde-archeologie' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een bouwvergunning waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, dient in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden, een archeologisch rapport te overleggen.
- b. Aan de bouwvergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur bodemversturende werken, niet zijnde bouwwerken, en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerkzaamheden, uit te voeren, in geval de oppervlakte van het project meer dan 50 m² betreft en de werken of werkzaamheden dieper dan 0,50 meter onder maaiveld plaatsvinden.
- b. De aanvrager om een vergunning als bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.
- c. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het dagelijks bestuur bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan zo te wijzigen, dat de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt geschrapt, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan voorziet in bescherming van deze waarden.

6.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in de leden 6.2 en 6.3 is niet van toepassing op:

- a. bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die het normale onderhoud betreffen;
- b. bodemverstorende bouwwerken en bodemverstorende werken, niet zijnde bouwwerken, die al in uitvoering zijn genomen ten tijde van het van kracht worden van het plan.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden aangewezen voor 'Waarde-cultuurhistorie' zijn naast de op de verbeelding aangegeven andere bestemming(en) tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden. De voor het stadsgezicht bepalende panden zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen [sba-1].
- b. De bestemming 'Waarde-cultuurhistorie' is primair ten opzichte van de bestemming 'Gemengd'.

Artikel 8 Dubbelbestemming Waterstaat/Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Dubbelbestemming Waterstaat/Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een primaire waterkering.
- b. De bestemming 'Waterstaat/Waterkering' is primair ten opzichte van de andere aan deze gronden toegekende bestemmingen, met uitzondering van de bestemmingen 'Waarde - archeologie' en 'Waarde - cultuurhistorie', die primair zijn ten opzichte van de bestemming 'Dubbelbestemming Waterstaat/Waterkering'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op de tot 'Waterstaat/Waterkering' bestemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voorzover gebouwen aanwezig zijn op deze gronden mogen de gebouwen worden gehandaafd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in de tot 'Waterstaat/Waterkering' bestemde gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van waterstaatkundige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn in verband met de waterhuishouding.

Artikel 9 Tuin - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunningvrij bouwen) mogen de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

9.2.1 Ondergeschikte delen van gebouwen

Voorzover balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

9.2.2 Maximale bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings

De bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings bedraagt ten hoogste 1 meter indien de bestemming 'Tuin - 1' grenst aan gronden met de bestemming 'Verkeer'. Voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

9.2.3 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

9.3 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, lid 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunningvrij bouwen) is het dagelijks bestuur bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels.

9.3.1 Schuurtjes

Het bepaalde in artikel 10.2 voor het oprichten van schuurtjes, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 meter bedraagt ten opzichte van het peil;
- b. de oppervlakte niet meer dan 6 m² bedraagt.

Artikel 10 Tuin - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Onverminderd het bepaalde in artikel 2.1, lid 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (vergunningvrij bouwen) mogen de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

10.2.1 Gebouwen

- a. Uitsluitend gebouwen die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd en in zijn geheel worden vernieuwd, maar zij mogen niet worden vergroot.
- b. Ingeval van nieuwbouw van de bebouwing op de gronden bestemd tot 'Gemengd - 1, Gemengd - 2' of 'Gemengd - 3', mogen de onder a genoemde gebouwen op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd.

10.2.2 Ondergeschikte delen van gebouwen

Voor balkons, erkers, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen, die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan geldt, dat deze geheel mogen worden vernieuwd, maar niet mogen worden vergroot.

10.2.3 Maximale bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsen

De bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingsen bedraagt ten hoogste 1 meter, indien de bestemming 'Tuin - 2' grenst aan gronden met de bestemming 'Verkeer'. Voor het overige geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.

10.2.4 Maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 meter.

10.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de in de artikel 10.2.1 bedoelde bouwwerken, indien dit noodzakelijk is vanwege de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing, dan wel vanwege de kwaliteit van het leefmilieu.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksvoorschriften.

10.4.1 Gebruik van gebouwen

De gebouwen mogen worden gebruikt ten dienste van een van de toegestane functies, in de tot 'Gemengd - 1, Gemengd - 2' of Gemengd - 3' bestemde gronden op hetzelfde bouwperceel, met uitzondering van parkeervoorzieningen. De gebouwen mogen geen zelfstandige functie bevatten. De maximale bedrijfsvloeroppervlakten, zoals die zijn bepaald voor de genoemde bestemmingen, zijn onverkort en van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwegen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. pleinen;
- e. straatmeubilair;
- f. speelvoorzieningen;
- g. groen;
- h. water;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van aansluitingen op nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, alsmede ten behoeve van kabel -en telefonieaansluitingen;

11.2 Bouwregels

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

11.2.1 Maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,5 meter.

11.2.2 Overige bebouwing

Voor zover kiosken, balkons, erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mogen deze geheel worden vernieuwd, doch niet worden vergroot.

11.3 Nadere eisen

Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de in lid 11.2 bedoelde bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht.

11.4 Bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels

Het dagelijks bestuur is bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van de volgende bouwregels:

11.4.1 Overige bebouwing

Het bepaalde in artikel 11.2.2. voor het maken van stoepen, pothuizen en toegangen tot souterrains en kelders en het vergroten van bordessen en buitentrappen.

11.4.2 Voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht en verkeersmonitoring

Het bepaalde in artikel 11.2 voor het oprichten van voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht en verkeersmonitoring.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Ongebouwd terras

Het gebruik als ongebouwd terras ten behoeve van de aangrenzende horecavestiging van de tot 'Verkeer' bestemde gronden is, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Onteigening

De gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' en 'Gemengd - 2' waarop zich de percelen Bergstraat 2

Dolle Begijnensteeg 3, 5, 7, 9 + perceel tegenover nr. 9

Enge Kerksteeg 1

Gedersekade 48

Korsjespoortsteeg 8

Oudekerksplein 2, 16, 28, 34, 36 en 38

Oudezijds Voorburgwal 68, 79, 83, 92, 94 en 139

Sint Annendwarsstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 12, 22, 24, en 26,

Sint Annenstraat 21 en

Trompettersteeg 1 bevinden, zijn, voorzover het gebruik als prostitutiebedrijf afwijkt van het bestemmingsplan, aangewezen als onderdeel van dit bestemmingsplan waarvan verwezenlijking in de naaste toekomst nodig is.

Artikel 14 Algemene bouwregels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Toepassing van een afwijkingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, is het dagelijks bestuur bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van regels van dit plan, voor:

15.1 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Gebouwen voor de openbare dienst met een maximale bouwhoogte van 5 meter en een maximale vloeroppervlakte van 15 m², kiosken en bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals vrijstaande muren, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, gedenktekens, plastieken, duikers, bruggen en andere waterbouwkundige constructies.

15.2 Geringe afwijkingen

Geringe afwijkingen in situering die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch betere plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de toestand van het desbetreffende bouwterrein, tot ten hoogste 2 meter.

15.3 Geringe overschrijdingen

Het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

15.4 Balkons

Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor balkons, (hoek)erkers, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van bouwwerken, met in achtneming van het volgende:

- a. in het gehele plangebied is met ontheffing een balkon aan de achtergevel toegestaan met een diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende perceel wordt gebouwd. Bij de afweging of de ontheffing wordt verleend, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
- b. ontheffing voor galerijen wordt slechts verleend als een andere vorm van ontsluiting niet mogelijk is. De overschrijding van de bestemmingsgrens dan wel de differentiatielijn bedraagt ten hoogste 2 meter. Deze ontheffing wordt alleen voor de achterzijde van bebouwing verleend. In elk geval dient de parcellering, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan te worden gehandhaafd;
- c. buitentrappen zijn slechts aan de achterzijde van bebouwing toegestaan;
- d. luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 0,60 meter bedraagt. Deze ontheffing wordt alleen verleend voor een openbare of bijzondere voorziening. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt geen ontheffing verleend;

- e. erkers zijn slechts toegestaan als ondergeschikt deel van de gevel. De maximale breedte mag niet meer bedragen dan een derde van de breedte van de gevel; de maximale diepte mag niet meer bedragen dan 0,60 meter. Aan de straatzijde wordt de ontheffing slechts verleend vanaf de eerste bouwlaag en mits de erker past binnen de karakteristiek van het deel van de bestaande gevelwand waarin de erker wordt geplaatst.

De ontheffing voor erkers en luifels wordt niet verleend voor bebouwing aan straten/stegen met een breedte van minder dan 6 meter.

15.5 Ondergrondse voorzieningen

- a. Bergbezinkbassins.
- b. Voorzieningen ten behoeve van warmte-koudeopslag.

15.6 Antennes ten behoeve van mobiele telecommunicatie

De afwijking voor antenne-installaties ten behoeve van mobiele telecommunicatie zal slechts worden toegestaan tot een maximale hoogte van 5 meter, gemeten vanaf de voet, indien onderdelen van de antenne-installatie om aantoonbare redenen niet inpandig kunnen worden gerealiseerd. Deze installaties dienen zo centraal mogelijk op het dak te worden geplaatst, aan of nabij de liftschaft, indien aanwezig. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] is niet toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast. Plaatsing op panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 3 (sba-3)' is toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord.

15.7 Voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht en verkeersmonitoring

Voorzieningen ten behoeve van cameratoezicht en verkeersmonitoring. Plaatsing op of aan panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' [sba-1] is niet toegestaan, tenzij de karakteristiek van het monument niet wordt aangetast. Plaatsing op of aan panden met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' [sba-2] of met een 'specifieke bouwaanduiding - orde 3 (sba-3)' is toegestaan, tenzij de karakteristiek van het stadsgezicht wordt verstoord.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mag niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

16.1 Wijzigingsbevoegdheid Staat van inrichtingen

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Inrichtingen' te wijzigen in die zin dat:

- a. aan de 'Staat van Inrichtingen' functies kunnen worden toegevoegd;
- b. in de 'Staat van Inrichtingen' opgenomen functies kunnen worden ingedeeld bij een andere milieucategorie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

17.2 Bij omgevingsvergunning afwijken

Het dagelijks bestuur kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 17.1 met maximaal 10%.

17.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Artikel 17.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

17.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

17.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 17.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

17.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

17.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Artikel 17.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad.

Herbestemmen Raambordelen Binnenstad
, Gemeente Amsterdam
concept

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van Inrichtingen