



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel Centrum**

**Publicaties Stadsdeelbestuur 2013**  
Stadsdeelraad  
Besluiten  
4 juni 2013-2


**Besluit over** De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012  
**Toelichting te vinden in** Publicaties Stadsdeelbestuur 2013, Bestuurskalender, Vergadering  
4 juni in *raadsvoordracht* bij agendapunt 2

De raad heeft op 4 juni 2013 het volgende besluit genomen:

De stadsdeelraad,

Besluit:

1. In te stemmen met de raadsvoordracht met bijbehorende:
  - Nota van beantwoording zienswijzen;
  - Nota van wijzigingen.
2. Vast te stellen het bestemmingsplan Postcodegebied 1012, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1105BPSTD-OW3 met de bijbehorende regels en de toelichting met bijlagen.



Voorzitter van de stadsdeelraad



Griffier

**Bij dit besluit zijn de amendementen 1, 14, 15 en 18, alsmede motie 13 en 17 aangenomen.**

Ingediend onder nummer 1  
Amendement van De raadsleden Duijndam en Icke (SP)  
Over Bestemmingsplan 1012:  
Aan De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

Constaterende:

- dat de niet in pandige plaatsing van airco's, schoorstenen e.d. onwenselijk is vanwege het beschermd stadsgezicht en lawaai- en stankoverlast;
- dat er al heel wat problemen zijn langs gekomen met airco's in binnen- en keurtuinen en binnenplaatsen (zie SP-notitie 'Over handhaving bij illegale situaties en langdurige overlast' en de vervolg notitie erop en airco op Vijzelstraat 79);
- dat als aangetoond is dat in pandige plaatsing absoluut onmogelijk is veel problemen voorkomen kunnen worden door het treffen van geluidswerende maatregelen;

**Besluit:**

Aan de voorwaarden bij de afwijking toe te voegen dat wanneer het in pandig plaatsen van airco's absoluut onmogelijk is geluidswerende maatregelen moeten worden getroffen mits de welstand geen bezwaar heeft.

**Bovenstaand amendement is aangenomen.**

Ingediend onder nummer 13  
Motie van Het raadslid Nuijens (GroenLinks)  
Over Bestemmingsplan 1012:  
Aan De stadsdeelraad

Ik stel voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

Constaterende:

- Gehoord de beraadslagingen en indachtig de toelichting "het Smartste moet het Zwaarste wegen"

**Draagt het dagelijks bestuur op:**

1. In het handhaven op gebruik op strijd met het bestemmingsplan prioriteit te geven aan de meest onverantwoorde aanbieders van smartshopproducten, zoals minisupermarkten en souvenirwinkels.
2. Pas als de verkoop van smartshopproducten door minisupermarkten en souvenirwinkels significant is teruggedrongen weer over te gaan tot het handhaven/sluiten van meer verantwoorde aanbieders.
3. Voor zover mogelijk te objectiveren in welke mate de wildgroei aan smartproduct aanbieders het gevolg is van een toenemende vraag.
4. Met de GGD, de V.L.O.S. en andere relevante actoren, waaronder eventueel de Burgemeester, te spreken over de wijze waarop aan die vraag binnen, maar juist ook buiten het gebied 1012 op de meest verantwoorde wijze kan worden voldaan.

5. Hierbij te kijken naar de mogelijkheden van convenanten over educatie en voorlichting, en de noodzaak tot spreiding van smartshops naar andere plekken in de (binnen)stad.

**Bovenstaande motie is aangenomen.**

Ingediend onder nummer      14  
Amendement van                De raadsleden Kramer, Oostveen en Meelker (GL)  
Over                                Bestemmingsplan 1012:  
Aan                                 De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

**Besluit:**

De bepalingen (3.4.1. e.a.) waarin staat dat het dagelijks bestuur bij omgevingsvergunning mag afwijken van de bouwregels t.a.v. de bouwdiepte als volgt te wijzigen:

*“ ... Deze bepaling geldt niet voor bebouwing die grenst aan tot Tuin bestemde gronden;”.*

**Bovenstaand amendement is aangenomen.**

Ingediend onder nummer      15  
Amendement van                De raadsleden Kramer (GroenLinks) en Noyon (PvdA)  
Over                                Bestemmingsplan 1012:  
Aan                                 De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

**Besluit:**

Op pagina 14 en 15 van de Nota van Beantwoording de zin te schrappen: *“De UvA gaat er in het structuurontwerp terecht vanuit dat deze regels de mogelijkheid bieden het binnenhof te onderkelderen en grotendeels te bebouwen.”*

(De de daarop volgende zin kan door het dagelijks bestuur redactioneel worden aangepast of weggelaten).

**Bovenstaand amendement is aangenomen.**

Ingediend onder nummer 17  
Motie van De raadsleden Noyon (PvdA), Nuijens en Kramer (GroenLinks)  
Over Bestemmingsplan 1012:  
Aan De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

Constaterende:

- dat de Raad op 27 september 2011 de 'nota beleidsaanpassingen' heeft vastgesteld;
- dat deze nota er vanuit gaat dat het Dagelijks Bestuur via een binnenplanse afwijking uitbreiding van bestaande horeca naar de tweede bouwlaag onder voorwaarden mogelijk kan maken;
- dat deze mogelijkheid in de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is verwoord;
- dat deze bevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op een beperkt aantal locaties op de Damstraat, Oude Hoogstraat, Oude Doelenstraat en Warmoesstraat;
- dat deze bevoegdheid dient tot het verbeteren van het woon- en leefklimaat door versterking van de woonfunctie en verbetering van de kwaliteit van de horeca;
- dat in december 2012 de Visie Damstraat e.o. is vastgesteld, waarin nadrukkelijk gestreefd wordt naar een verbetering van de kwaliteit van de horeca, waarbij begrippen als duurzaam, ambachtelijk en gezond voedsel worden gebruikt;

overwegende:

- dat de mogelijke uitbreiding van horeca in deze straten nogal wat onrust heeft veroorzaakt onder bewoners van het 1012- gebied;
- dat het verbeteren van de functiebalans in het gebied een van de hoofddoelstellingen is van het 1012- project;
- dat uitbreiding van horeca op het eerste gezicht niet bijdraagt aan het verbeteren van de functiebalans;
- dat uitbreiding van horeca dus uitsluitend gepaard kan gaan met uitbreiding van de woonruimte en verbetering van de kwaliteit van de horeca;

voorts overwegende:

- dat daar waar woonruimte wordt gerealiseerd, aansluitend op de vergunningverlening, de derde en hogere bouwlagen de bestemming Wonen kunnen krijgen;

### **Besluit het dagelijks bestuur op te dragen:**

1. Uitsluitend gebruik te maken van de genoemde bevoegdheid indien aan een aantal voorwaarden is voldaan:
  - a. Het gaat om een pand waar volgens het bestemmingsplan op de eerste bouwlaag al horeca is gevestigd;
  - b. Het gaat om een pand waar nu geen vrije opgang naar bovengelige bouwlagen aanwezig is;
  - c. Er worden daadwerkelijk via een eigen opgang toegankelijke (zelfstandige) woningen gerealiseerd;
  - d. Er wordt geverifieerd dat er sprake is van reguliere verhuur, verkoop en bewoning;
  - e. Het karakter van de horeca komt overeen met het beeld dat geschetst wordt in de Straatvisie;
  - f. Er zijn waarborgen ingebouwd zodat niet alleen op het moment van vergunning, maar ook ten tijde van latere eigenaren en exploitanten het karakter van de horeca en de bewoning van de hogere bouwlagen gegarandeerd is.

2. De bestemming van de derde en hogere bouwlagen namens de raad te wijzigen in Wonen, zodra de vergunningverlening rond is.

**Bovenstaande motie is aangenomen.**

Ingediend onder nummer	18
Amendement van	De raadsleden Noyon (PvdA), Nuijens en Kramer (GroenLinks)
Over	Bestemmingsplan 1012:
Aan	De stadsdeelraad

Wij stellen voor dat de stadsdeelraad het volgende besluit neemt:

De raad van stadsdeel Centrum,

**Besluit:**

Een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de artikelen 10 Gemengd - 1.3, 11 Gemengd - 1.4, 12 Gemengd - 1.5, 15 Gemengd - 2.3 en 16 Gemengd - 2.4 van het ontwerpbestemmingsplan, die luidt als volgt:

*"10.7.7, 11.7.7, 12.7.6, 15.7.8, 16.7.7 Wonen boven winkels en horeca*

*Het dagelijks bestuur is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.3', 'Gemengd - 1.4', 'Gemengd - 1.5', 'Gemengd - 2.3', 'Gemengd - 2.4' van de derde en hogere bouwlagen in de Damstraat, Oude Hoogstraat, Oude Doelenstraat en Warmoesstraat te wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien en voor zover een omgevingsvergunning ten behoeve van de uitbreiding van horeca 3 of 4 onherroepelijk is verleend en uitgevoerd."*

**Bovenstaand amendement is aangenomen.**



## Nota van beantwoording van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 januari 2013 tot en met 7 maart 2013 voor een ieder ter inzage gelegen.

Van de mogelijkheid om mondeling een zienswijze kenbaar te maken, heeft één adresant gebruik gemaakt:

1. de heer Stiphout. Van diens mondeling gegeven zienswijze is een verslag gemaakt.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

2. Emmes Groep, bij monde van M. van Ginkel;
3. Oerwoud B.V., bij monde van F.G. Mulder;
4. Meester Advocaten, namens M.J.D. Florie;
5. Bernadette de Wit;
6. J.P. Hop;
7. L.W. van Hamelsveld;
8. Meester Advocaten, namens Flying Pig Downtown;
9. Bakker Schut & van der Plas advocaten, namens smartshop Full Moon;
10. P. Heij en D.M. Haley;
11. Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein;
12. Peter Veer;
13. VvE Gebed zonder End, bij monde van Jan Brink, Jeroen Koops en Jaap Heijn;
14. W.M. van Rooden;
15. Paul Vollebregt;
16. Bolderman de Meijer advocaten, namens Verwelius;
17. G. Elders en R. Cerpac;
18. Achmea Rechtsbijstand, namens hotel Multatuli;
19. Bakker Schut & Pasmaan advocaten, namens I. Lechtermann, Lika BV;
20. M. Teeuwen;
21. Gijs Heutink Advocaten, namens MP Monumenten N.V.;
22. Walther Ploos van Amstel;
23. Number One, M.G. Eaves;
24. Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad;
25. Mevrouw Christa van Santen;
26. Nunc Advocaten, namens A.J.A. van Empel, mevrouw H. van Empel en Dam Square 16. B.V.;
27. Het Compagnietheater;
28. T.Bravos, Taka taka;
29. Schenkeveld advocaten, namens J. Joinking (Joinking kamerverhuur v.o.f.);
30. DLA Piper advocaten, namens Beheer Mij Prins Hendrikkade A'dam BV;
31. Janike Haakmeester Advocatuur, namens Nedstede Retail BV en Nedstede Vastgoed BV;
32. Maatschappij Arti et Amicitiae;
33. Wieringa advocaten, namens Brals Horeca-Exploitatie B.V.;
34. van koppen en jager advocaten, namens RL Properties, RLC 1B.V., RLC 2 B.V. en M.A. Kaatee;
35. Labré advocaten, namens H.J.M. de Vries, Wilvri Coffeeshops B.V., The New Bulldog B.V. en The Bulldog B.V.;
36. VvE Gebed zonder End, zie 13;
37. Bakker Schut & Van Der Plas Advocaten, namens M. Katyal;
38. L. Hoekzema;
39. Bewonerscomité Spuistraat, Bewoners Singel 289 en 297;
40. J.H. Hoogsteeder;

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

41. C. Iwan;
42. Wieringa Advocaten, namens D. van den Berg;
43. Wieringa Advocaten, namens mevrouw M. Hendriks;
44. Wieringa Advocaten, namens Otah b.v. en E.M. Domingo Villanueva, Homaned II b.v., Homaned I b.v.;
45. Beurs van Berlage;
46. Labré advocaten, namens Jan Otten Beheer B.V., JFO Vastgoed B.V., Caharo B.V., Binini B.V., Janot Entertainment B.V., mevrouw A.J. Munnik-Harbering en J. Otten;
47. Labré advocaten, namens Jan Venekamp, mevrouw Nathalie J. Venekamp, Venekamp Beheer B.V., Stichting Ons Geluk, mevrouw Maria J. Holla en Amsterdam Angels B.V.;
48. Huurdersvereniging Centrum;
49. Antje Niemeyer;
50. Boekel De Nerée, namens Magazijn De Bijenkorf;
51. Boekel De Nerée, namens H&M Hennes & Maurits Netherlands B.V.;
52. Kas Bank N.V.;
53. Kees Filius;
54. Bava Winkelbeleggingen BV;
55. Annette Kuijpers;
56. Tenclub;
57. Schenkeveld advocaten, namens K. de Weerd, L.K. de Weerd, Klaas de Weerd Beheer BV;
58. Schenkeveld advocaten, namens Ch. Neef, Stichting De Ridders Caprice;
59. Schenkeveld advocaten, namens Chi. T. Chang, L.H. Cirkel;
60. P.R. Pekelharing en J.M.G. Uilenreef;
61. Vink & Partners Advocaten Belastingadviseurs Notaris, namens Rowa B.V.;
62. nv Stadsgoed;
63. Algemeen Handelsblad Gebouw, huurdersvereniging;
64. Coffeeshop Twilight Zone;
65. Gijs Heutink Advocaten, namens Vlakland 3 B.V.;
66. Van der Sterren Beheer Amsterdam BV;
67. F.J. van Haren;
68. F.J. van Haren;
69. Kin-ping Dun;
70. F.J. van Haren;
71. Syntrus achmea real estate & finance, namens Achmea Pensioen- & Levensverzekeringen N.V.;
72. Syntrus achmea real estate & finance, namens Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund;
73. Syntrus achmea real estate & finance, namens Stichting Rabobank Pensioenfonds;
74. Syntrus achmea real estate & finance, namens Achmea Pensioen- & Levensverzekeringen N.V.;
75. Rob Kaercher;
76. Brordus Bunder;
77. Heikelien Verrijn Stuart, Stan van Houcke;
78. Heikelien Verrijn Stuart, Stan van Houcke;
79. Mevrouw M. De Goede;
80. Lloyd's;
81. Elsbeth Wolda;
82. F.J. van Haren;
83. P. Bierlaagh, mede namens Geen gesmacht op de gracht;
84. Bouwfonds Reim;
85. Van der Sterren Beheer Amsterdam B.V.;
86. Arnold Diemer bestuursrecht, namens eenenzestig ondertekenaars;
87. Syntrus achmea real estate & finance, namens Stichting Rabobank Pensioenfonds;
88. Meester Advocaten, namens Hotel de l'Europe;
89. Friedberg & Partners advocaten, namens Victoria Hotel C.V. en Victoria Monument B.V.;
90. Meester Advocaten, namens Dante Amsterdam B.V.;
91. Meester Advocaten, namens Febo Beheer;
92. de nerée tuinman & van woensel advocaten, namens J.R. Ibanez Recabal;
93. Ondernemersvereniging Nes;
94. de nerée tuinman & van woensel advocaten, namens N.V. Zeedijk;
95. Van Riezen Consult bv, namens Bouwmaatschappij Rokin bv;
96. Pot Jonker advocaten, namens N.,V. Hotel Cafe-Restaurant 'De Roode Leeuw', B.V. Exploitatie Maatschappij 'De Roode Leeuw' en Onroerend Goed Maatschappij Damrak Bv;
97. Stibbe Advocaten en notarissen, namens Universiteit van Amsterdam;
98. Gijs Heutink Advocaten, namens MP Monumenten N.V., zie zienswijze 21;

99. Abma Schreuers Advocaten Notarissen, namens Jamavi Fastfood B.V. (FEBO Damrak);
100. Wieringa Advocaten, namens The Grand Real Estate B.V.;
101. Emmes Group;
102. N. Zaky;
103. Tjeerd Kamper;
104. Meester Advocaten, namens stichting Akhnaton;
105. A.H. van Es;
106. Verwey Vastgoed, namens IEF Berlage Amsterdam (Nieuwendijk) B.V.;
107. Erik-Jan en Cecilia van Halteren;
108. Kennedy Van der Laan, namens Woonstichting Lieven De Kley, De Principaal B.V. en Monumenten De Key B.V..

## Formele aspecten

Alle zienswijzen, met uitzondering van de zienswijzen vermeld onder 94, 106 en 107, zijn tijdig ingekomen en aan de deelraad gericht, dan wel aan de deelraad doorgestuurd. Alle adressanten, met uitzondering van de adressanten vermeld onder 94, 106 en 107, kunnen dan ook in hun bezwaren, zoals verwoord in hun zienswijzen, worden ontvangen.

Voor de adressanten vermeld onder 94, 106 en 107 stelt het dagelijks bestuur voor dezen niet te ontvangen in hun bezwaren zoals verwoord in hun zienswijzen.

## Inleiding

Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd dat in het plangebied sprake is van een monocultuur van seksgerelateerde functies, smartshops, coffeeshops en ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinig investeringen eisende massatoerisme. Deze monocultuur heeft een zo nadelig effect op het woon- en leefklimaat in het postcodegebied én op het vestigingsklimaat van reguliere ondernemingen, dat ingrijpen juist met planologische instrumenten noodzakelijk is. Het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 strekt derhalve tot het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied. Zo zet het plan onder meer in op een intensivering van de woonfunctie, hetgeen ook meer mogelijkheden biedt om langdurige leegstand van panden aan te pakken. Voor ongewenste functies geldt dat nieuwvestiging en uitbreiding niet mogelijk is.

In deze Nota van beantwoording beantwoordt het dagelijks bestuur de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Voor zover de ingediende zienswijzen van gelijke aard en strekking zijn, verwijst het dagelijks bestuur naar een eerdere beantwoording van die zienswijze(n). Echter, ook waar niet uitdrukkelijk naar zienswijzen van andere adressanten wordt verwezen, moet de beantwoording van de zienswijzen in algehele samenhang worden gelezen. De beantwoording van de zienswijzen vormt als geheel een verdere verantwoording van de keuze die is gemaakt voor de uitgangspunten en de uitwerking daarvan in het ontwerpbestemmingsplan.

## De zienswijzen inhoudelijk

### 1. De heer Stiphout

De bestemming van het pand Nieuwendijk 89 is 'Gemengd - 1.4'. Dit betekent dat een restaurant is toegestaan. Maar de adressant had één van de eerste coffeeshops in Amsterdam die een café was. De adressant is in 1988 begonnen als coffeeshop en café. Ongeveer 10 jaar geleden is de adressant gestopt met de exploitatie van het café, maar wel met de toezegging dat een café mocht terugkeren. Waarom mag nu volgens het bestemmingsplan alleen maar een restaurant?

Volgens de gemeenteraad krijgen de getroffen coffeeshops in het Project 1012 een alternatief. Adressant blijft het liefst in het huidige pand, maar is best bereid om te kijken wat de mogelijkheden zijn om in 2014 of 2015 zijn coffeeshop te verplaatsen. Om die reden is hij ook ingeschreven voor het voorbereidingsplan. Alleen door nu in het bestemmingsplan in het pand de exploitatie van een café op voorhand onmogelijk te maken, voelt toch alsof figuurlijk op slinkse wijze nu het wisselgeld uit zijn portemonnee getrokken wordt. Dit ten nadele van een eventuele latere onderhandeling. Dit is niet in overeenstemming met hetgeen hem persoonlijk is toegezegd in het verleden en ook niet in overeenstemming met hetgeen mevrouw Iping op een bijeenkomst over het Project 1012 in Krasnapolsky de coffeeshophouders beloofd heeft, namelijk dat zij café mogen worden.



De adressant heeft bezwaar tegen de bestemming 'Gemengd - 1.4' op het pand Nieuwendijk 89 en verzoekt de deelraad deze bestemming te wijzigen naar 'Gemengd - 1.3' zodat de exploitatie van een café in het pand mogelijk blijft.

## Beantwoording

In het vigerende plan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. is het pand Nieuwendijk 89 bestemd tot Gemengde doeleinden, met een aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag'. In overeenstemming met deze wijze van bestemmen is in het ontwerpbestemmingsplan aan het pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' gegeven. Op basis van het bestemmingsplan bestaat er dus geen verschil in exploitatiemogelijkheden van het pand.

### Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur heeft in de mondelinge zienswijze van de adressant geen aanleiding gezien de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 1 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 2. Emmes Group

### 1. Detailhandel op alle verdiepingen

De adressant heeft het pand Rokin 55 verworven met het doel om dit te herontwikkelen tot twee detailhandelsgebouwen en zelfstandige horeca op één of meer verdiepingen.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is detailhandel op alle verdiepingen toegestaan. In de lijst van panden in artikel 35 van de planregels waar detailhandel op alle verdiepingen is toegestaan ontbreekt het pand Rokin 55. De adressant vraagt dit pand aan de lijst toe te voegen.

### 2. Steeg in plaats van onderdoorgang

Op de verbeelding is de Sint Pieterspoortsteeg als onderdoorgang aangegeven. De adressant vindt continuering van de bestaande toestand aldaar ongewenst en vraagt de toekomstige verbinding tussen Rokin en Nes als steeg ter hoogte van de Sint Pieterspoortsteeg aan te geven op de verbeelding.

De winkels zijn uitnodigend en verbeteren de verbinding tussen Rokin en Nes. Er komt een volwaardige lichte steeg in plaats van de donkere overbouwde doorgang.

### 3. Grotere bouwhoogte gewenst

Op de verbeelding staat de maximale goothoogte aangegeven als 19 meter.

Gezien het bouwvoornemen zou de goothoogte op 20 meter moeten worden gesteld.

## Beantwoording

### Ad 1. Detailhandel op alle verdiepingen

Binnen de bestemming 'Centrum - 1.4' is detailhandel zonder meer toegestaan op alle bouwlagen. Dit blijkt uit artikel 6.1 onder f., waarin geen beperking is opgenomen tot een bepaalde bouwlaag (zoals bijvoorbeeld wel binnen 'Centrum - 2' (artikel 4.1 onder f) en 'Centrum - 3' (artikel 5.1 onder f), waar staat dat detailhandel is toegestaan in de eerste bouwlaag). De suggestie van adressant, om deze zijde van het Rokin in artikel 35 op te nemen, is dan ook overbodig omdat het binnen de regels van de ter plaatse geldende bestemming is geregeld. Ter vergelijking: ook de Nieuwendijk en Kalverstraat ontbreken in artikel 35, omdat binnen de bestemming 'Centrum - 1', die de panden aan deze winkelstraten hebben, detailhandel op alle bouwlagen is toegestaan.

### Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

De door de adressant gevraagde weergave van het pand in artikel 35 van de planregels is niet nodig. In het artikel dat de bestemming van het pand omschrijft, is reeds aangegeven dat detailhandel op alle bouwlagen is toegestaan.

De bezwaren van de adressant zijn voor het dagelijks bestuur geen reden om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

*Ad 2. Steeg in plaats van onderdoorgang*

Voor ingrijpende ontwikkelingen, waaronder de meeste sleutelprojecten in het gebied en in ieder geval de sloop/nieuwbouw van het voormalige Fortispand aan het Rokin, geldt als uitgangspunt dat de gewenste/toekomstige situatie pas in het bestemmingsplan wordt opgenomen, nadat een hiervoor afgegeven omgevingsvergunning onherroepelijk is. Op deze manier kan maatwerk worden geleverd per project, hetgeen de ruimtelijke onderbouwing van de beoogde ontwikkeling ten goede komt. Voor de sloop/nieuwbouw van het voormalige Fortispand is nog geen omgevingsvergunning verleend. Het sluiten van de huidige onderdoorgang en het realiseren van een nieuwe steeg ter hoogte van de Sint Pieterspoortsteeg zijn onderwerpen waarover nog geen besluit is genomen. De plannen worden integraal beoordeeld en getoetst via de aanvraag omgevingsvergunning.

**Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Voor de plannen voor het Fortisgebouw is nog geen omgevingsvergunning verleend. Het dagelijks bestuur acht het niet wenselijk om vooruitlopend op de integrale toets juridisch-planologisch medewerking te verlenen aan één onderdeel van de aanvraag. Aan de wensen van de adressant kan niet worden tegemoet gekomen, daarvoor is het te vroeg. De wensen van de adressant zijn geen aanleiding voor het dagelijks bestuur voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*Ad 3. Grotere bouwhoogte gewenst*

Hetzelfde geldt voor het verhogen van de goothoogte. Het dagelijks bestuur is niet bereid om op dit moment, vooruitlopend op het resultaat van de procedure die moet leiden tot een omgevingsvergunning, het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de wensen van adressant.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Ook voor het op voorhand ophogen van de maximale goothoogte ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 2 hebben het dagelijks bestuur niet geleid naar een voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de wens van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

**3. Oerwoud BV**

De adressant heeft telefonisch onderhoud gehad met het stadsdeel over de horecavergunning voor Warmoesstraat 70. De adressant meent dat daar een horeca 3-vergunning op behoort te rusten. Er zou een toezegging zijn gedaan toen de vestiging van café-coffeeshop overging naar coffeeshop.

**Beantwoording**

In het ontwerpbestemmingsplan is voor het pand Warmoesstraat 70 de bestemming 'Gemengd - 1.4' (restaurant) opgenomen. Deze horecacategorie komt niet overeen met de horecacategorie die in het vigerende bestemmingsplan Burgwallen voor het pand is opgenomen, hoewel dit wel de bedoeling was. In het bestemmingsplan Burgwallen heeft het pand Warmoesstraat 70 de aanduiding 'horeca 3 (café) in de eerste bouwlaag toegestaan'.

**Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven aan de deelraad voor te stellen om de bestemming 'Gemengd - 1.4' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1.3' (café toegestaan), overeenkomstig de horecacategorie die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Burgwallen.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 3 geven het dagelijks bestuur reden de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor het bezwaar gegrond te verklaren.

**4. M.J.D. Florie**

De adressant constateert, bij monde van diens vertegenwoordiger Meester advocaten, dat het bestemmingsplan moet worden gezien als conserverend. Het voorziet nauwelijks in ontwikkelingen.  
De adressant heeft tevens geconstateerd, dat de bestemming van enkele van zijn panden niet geheel juist is opgenomen.

*1. Prostitutiebestemming weg*

Voor het adres Oudezijds Achterburgwal 40 is geen prostitutiebestemming voor de eerste en tweede bouwlaag opgenomen, waar dit in het bestemmingsplan Burgwallen wel het geval is.  
In overleg met de gemeente is afgesproken dat de prostitutiebestemming van de tweede bouwlaag zou worden gehaald, maar niet van de eerste bouwlaag.  
De adressant vraagt dan ook om opnemng van deze prostitutiebestemming voor de eerste bouwlaag.

*2. Horeca 3 ook op tweede bouwlaag*

Bij behandeling van het beroep tegen het bestemmingsplan Burgwallen heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State goedkeuring onthouden aan de bestemming van het pand Oudezijds Achterburgwal 52.  
Voorheen was het gebruik van de tweede bouwlaag van het pand ten behoeve van horeca 3 toegestaan. In het bestemmingsplan Burgwallen was dit gebruik niet opgenomen en nu in het ontwerpbestemmingsplan voor het postcodegebied 1012 evenmin.  
De adressant ziet graag ook de tweede verdieping van zijn pand ten behoeve van horeca 3 bestemd.

*3. Coffeeshop in kelder*

De kelder van het pand Oudezijds Achterburgwal 61 is bestemd voor horeca 4. Zoals bekend is daar al sinds jaar en dag een coffeeshop in gevestigd. Dit zal zo blijven. Horeca 3 sluit in het algemeen beter aan bij het gebruik als coffeeshop.  
De adressant ziet ook voor de kelder horeca 4 graag veranderd in horeca 3.

*4. Sekswinkel in eerste bouwlaag*

Voor het pand Oudezijds Achterburgwal 78 wenst de adressant opgenomen te zien, dat in de eerste bouwlaag een sekswinkel is toegestaan, net als in het geldende bestemmingsplan Burgwallen. De adressant is echter bereid de sekswinkel op te geven voor een horeca 4 vestiging. Die zou goed passen in de doelstelling van het stadsdeel om het gebied 'schoon te vege', zoals de adressant stelt.

**Beantwoording**

*Ad 1. Prostitutiebestemming weg*

Anders dan de adressant meent, is de prostitutie op het pand Oudezijds Achterburgwal 40 wel op de verbeelding aangegeven. Er zijn drie werkruimten aangeduid op de eerste bouwlaag en één werkruimte op de tweede bouwlaag. Uit de zienswijze van de adressant blijkt tevens dat met het stadsdeel is overeengekomen de aanduiding voor 'prostitutie op de tweede bouwlaag' te schrappen. Dit is juist.

**Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet aanleiding de deelraad voor te stellen de verbeelding op het punt van de prostitutieaanduiding aan te passen en deze van de tweede bouwlaag te schrappen.

*Ad 2. Horeca 3 ook op tweede bouwlaag*

De verwijzing van de adressant naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder meer met betrekking tot het pand Oudezijds Achterburgwal 52 leidt het dagelijks bestuur tot het volgende voorstel.

Conform deze uitspraak stelt het dagelijks bestuur de deelraad voor om bij het pand Oudezijds Achterburgwal 52, alsnog de aanduiding horeca 3 op te nemen voor de tweede bouwlaag.

**Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In hetgeen de adressant in onderdeel 2 van zijn bezwaren naar voren heeft gebracht, ziet het dagelijks bestuur redenen voor te stellen de verbeelding op dit punt aan te passen.

*Ad 3. Coffeeshop in kelder*

In het plangebied zijn coffeeshops toegestaan zowel op locaties met een horeca 3-aanduiding, als op locaties met een horeca 4-aanduiding. Coffeeshops komen op locaties met beide aanduidingen in het plangebied voor. Ook bij een onderliggende horeca 3-aanduiding in het bestemmingsplan wordt aan een coffeeshop een exploitatievergunning verstrekt voor een niet alcoholverstrekkend bedrijf. Het schenken van alcohol is immers in een coffeeshop niet toegestaan.

Niet alcohol verstrekkende bedrijven zijn in de zin van het bestemmingsplan horeca 4 bedrijven. Binnen de horeceregeling zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is het alleen mogelijk om een potentieel meer overlastgevende vorm van horeca om te zetten naar een minder overlastgevende vorm (zo mag een horeca 2-vestiging bijvoorbeeld worden omgezet naar een horeca 3- of 4-vestiging en een horeca 3 vestiging naar een horeca 4-vestiging). Het dagelijks bestuur vindt het niet wenselijk om de al eerder in het bestemmingsplan Burgwallen opgenomen onderliggende horeca 4-aanduiding om te zetten in horeca 3, zoals de adressant dit wenst. Bovendien is het dagelijks bestuur het niet zonder meer eens met het standpunt dat horeca 3 beter aansluit bij het gebruik als coffeeshop. In een coffeeshop is tenslotte sprake van een strikt alcoholvrije exploitatie.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet, gelet op het bovenstaande geen redenen om de horeca-aanduiding van de kelder aan de Oudezijds Achterburgwal 61 te wijzigen van horeca 4 naar horeca 3. Het belang vast te houden aan de in het geldende bestemmingsplan Burgwallen op de kelder aangegeven horecacategorie 4, acht het dagelijks bestuur zwaarwegender, dan het belang van de adressant bij het verkrijgen van een horeca 3 aanduiding, zijnde een in potentie meer overlastgevende horecafunctie.

#### *Ad 4. Sekswinkel in eerste bouwlaag*

Het is juist, zoals adressant aangeeft, dat Oudezijds Achterburgwal 78 in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'sekswinkel/seksinrichting in eerste bouwlaag toegestaan' heeft.

Deze aanduiding is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding (plankaart) zal op dit punt zo worden aangepast, dat de aanduiding 'seksinrichting in de eerste bouwlaag toegestaan' wordt opgenomen.

De adressant is bereid de sekswinkel op het adres Oudezijds Achterburgwal 78 om te zetten naar een horeca 4-vestiging. Dit zou meer overeenkomen met de doelstelling van het bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur deelt dit standpunt niet.

Het ontwerpbestemmingsplan staat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet toe. Een aantal straten en gebieden speelt echter een belangrijke rol in de transformatie van het plangebied. In de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 is daarom, in afwijking van het Horecabeleidsplan 2008, vastgelegd dat uitbreiding van horeca onder voorwaarden in een aantal gevallen en op enkele plekken wel mogelijk is.

Het voorstel van adressant om de sekswinkel aan Oudezijds Achterburgwal 78 om te zetten naar een horeca 4-vestiging valt niet onder de voorgestelde uitbreidingsmogelijkheden. Het dagelijks bestuur ziet daarom geen reden om horeca 4 voor dit adres mogelijk te maken.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In de argumenten die de adressant in zijn zienswijze aandraagt met betrekking tot de aanduiding seksinrichting (sekswinkel valt daaronder) voor de begane grond van het pand Oudezijds Achterburgwal 78 ziet het dagelijks bestuur aanleiding voor te stellen de seksinrichting alsnog aan te geven op de verbeelding.

In het veranderen van deze functie in horeca 4 ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding. Dit zou ook niet passen in het voorgestane beleid voor het plangebied aangaande horeca.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 4 zijn aanleiding voor het dagelijks bestuur aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren verwoord in de onderdelen 1, 2 en 4 (gedeeltelijk) gegrond te verklaren.

### **5. Bernadette de Wit**

De adressante ziet een buitenproportionele toename van horeca in het ontwerpbestemmingsplan.

De voorstellen in het ontwerpplan wekken de indruk dat de prioriteit wordt gelegd bij een verveelvoudiging van het toerisme. Dit gaat volgens buurtbewoners- en -ondernemers ten koste van het wonen en werken. De grens is nu al bereikt. Ook horecaondernemers zelf hebben aangegeven dat het bouwen van hotels moet stoppen.

Volgens de adressante loopt de beoogde uitbreiding van horeca de spuigaten uit. Dit terwijl er in het plan staat te lezen dat nieuwe horeca in principe niet aan de orde is.

#### *1. Teveel nieuwe horeca mogelijk*

De adressante citeert cijfers uit de plantoelichting om aan te geven dat er al veel horeca in het plangebied aanwezig is en geeft vervolgens een opsomming van de nieuwe mogelijkheden:

- zeven maal culturele horeca;

- vier maal café-restaurant, Rokin en Oude Turfmarkt;
- drie maal 24 uren horeca;
- horeca op dakterrassen, onder voorwaarden;
- uitbreiding naar de tweede bouwlaag in Damstraat, Oude Hoogstraat en Oude Doelenstraat en Nieuwe Hoogstraat;
- uitbreiding naar tweede bouwlaag in Warmoesstraat, Sint Annenkwartier en Oudekerksplein;
- drie restaurants en vier cafés in grote panden van minimaal 5000 m<sup>2</sup>;
- drie restaurants en vier cafés als onderdeel van een totaalconcept;
- twee nieuwe vestigingen op het Beursplein;
- zelfstandige horeca in hotels;
- vier nieuwe grote hotels, Geldersekade, Food Plaza, Kadaster, Theaterhotel;
- het bestuur is bevoegd alle panden met bestemming Gemengd 1.4 te wijzigen in hotel;
- in een groot deel van de panden op het Oudekerksplein wordt horeca mogelijk;
- er mogen hotels bijkomen als hun concept vernieuwend is;
- verder mag horeca nu ook in kelders wat volgens de adressante voorheen niet mocht.

Vervolgens gaat de adressante uitgebreid in op de verruimingen.

#### *2. Horeca 6*

De adressante citeert uit de toelichting over horeca 6 en vraagt of het Compagnietheater, dat niet wordt genoemd, niet in aanmerking komt voor horeca 6. Geldt de aanpassing van het bestemmingsplan voor horeca 6 alleen voor de theaters in de Nes?

#### *3. Horeca op Rokin en Oude Turfmarkt*

Vervolgens stelt de adressante het Rokin en de Oude Turfmarkt aan de orde door opnieuw te citeren uit de toelichting. De adressante vraagt zich af waarom als voorwaarde wordt gesteld dat de horeca 3 of 4 zich ook op de begane grond bevindt. Betekent dit dat horeca dus tevens op hogere bouwlagen mag?

#### *4. Extra horeca 2*

De adressante kaart vervolgens de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca 2 aan, maar constateert slechts en citeert uit de toelichting.

#### *5. Horecadakterrassen*

Het ontwerpplan maakt horecadakterrassen mogelijk. De adressante stelt de vraag welke de concrete verzoeken zijn die mede aanleiding zijn geweest voor het mogelijk maken van horecadakterrassen.

#### *6. Extra horeca boven in Damstraat, etc*

De adressante stelt dat de horeca in de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat veelal laagwaardig is. Zij mist bij de uitbreidingsmogelijkheden naar hogere bouwlagen in deze straten criteria als 'leuk' en 'hoogwaardig'. Het valt de adressante op dat boven de meeste winkels en horeca al woningen aanwezig zijn. Zij vraagt zich af of die misschien leegstaan.

Wat let eigenaren om dat na het binnenhalen van een extra verdieping zo te laten.

#### *7. Extra horeca in ontwikkelingspanden*

De adressante trekt de conclusie bij horeca in grote herontwikkelingsprojecten, dat de uitbreidingsmogelijkheden daar tenminste 500 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *8. Extra horeca in totaalconcepten*

Wat betreft de uitbreiding van horeca 3 en 4 als onderdeel van een totaalconcept merkt de adressante op dat de uitbreidingsmogelijkheden strijdig lijken met het doel van het bestemmingsplan: rechtszekerheid voor bewoners en bedrijven. Er wordt niet aangeduid waar de gebouwen voor zo'n totaalconcept staan. Wat kun je verwachten als je er naast woont. Het wordt straks aantrekkelijk om je onderneming een herontwikkelingsproject te noemen of een totaalconcept. Er zijn geen voorwaarden omschreven.

#### *9. Extra horeca in Bijenkorf en Euronext*

Er worden twee nieuwe mogelijkheden geschapen via een buitenplanse afwijking in de Bijenkorf en Euronext en ook nog in de Beurs van Berlage. De Bijenkorf heeft al veel horeca, zelfs een hele etage. Mag er dan nog een etage met horeca bij?

#### *10. Horeca in hotels*

Daar waar het gaat om zelfstandige horeca in grote hotels vraagt de adressante zich af welke nieuwe hotelinitiatieven worden bedoeld en of dit andere zijn dan worden gemeld in de toelichting op het ontwerpplan.

#### *11. Wijzigingsbevoegdheid hotels*

De adressante meldt de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van hotels. Dit overigens zonder commentaar.

#### *12. Extra horeca Oudekerksplein*

Voor de meeste panden rond het Oudekerksplein staat de bestemming 'Gemengd - 1.4' aangegeven, wat dus betekent dat horeca 4 is toegestaan in de eerste bouwlaag.

#### *13. Extra hotels*

De adressante merkt op dat er nieuwe hotels bij mogen komen als hun concept vernieuwend is, maar er wordt geen aantal genoemd. Het Theaterhotel in de Nes laat zien dat er geen zekerheid is. Een concept is zó gewijzigd, maar de bestemming blijft dan hotel. Voorwaarden moeten ruimtelijk kunnen worden vertaald. Een hotelconcept is echter geen ruimtelijk begrip.

#### *14. Niet nog meer horeca graag*

De adressante besluit haar betoog met de persoonlijke kant versus de ambitie. Is nóg meer horeca wat het postcodegebied 1012 nodig heeft?

Haar antwoord luidt nee. Wij allen, zo stelt de adressante, zijn blij met restaurant Anna en met Mata Hari, maar verlangen ook terug naar de kruidenier, de groenteman, de slager, de spijkerbroekenwinkel, de kapper, de uitstekende loodgieter, het gordijnenhuis, de fa. Determeyer, de bakker, de verfwinkel, enz.

De adressante meent dat met scherper handhaven op laagwaardige, overlastgevende en criminogene functies de situatie kan verbeteren. Zij concludeert dat de brandende horeca-ambitie van het stadsdeel kortzichtig is en economisch discutabel en bijdraagt aan nog meer onleefbaarheid.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Algemeen*

Het dagelijks bestuur kan zich de zorgen van de adressante, en met haar die van meerdere bewoners van het plangebied, goed voorstellen. Deze zorgen heeft het dagelijks bestuur eerder gewogen toen het, in het kader van de Nota beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012, voor de keuze stond al dan niet nieuwe horeca mogelijk te maken in het plangebied (een toelichting hierop volgt later in deze beantwoording). De adressante heeft een lijst gemaakt met verruimingen die in strijd lijken te zijn met het uitgangspunt uit de Nota, dat in principe geen nieuwe horeca meer wordt toegevoegd. De woorden 'in principe' zijn echter bewust aan het uitgangspunt toegevoegd, omdat het dagelijks bestuur van mening is dat uitbreiding van horeca niet op voorhand bijdraagt aan meer onleefbaarheid.

Het dagelijks bestuur vindt dat, door het onderwerp uitbreidingsmogelijkheden horeca apart te beschouwen zoals de adressante doet, onvoldoende recht wordt gedaan aan het kader waarbinnen deze worden voorgesteld, te weten de gehele aanpak van het postcodegebied 1012. In de Strategienota Coalitieproject uit 2009 is aangegeven dat met het project wordt gestreefd naar een transformatie van het gebied door het realiseren van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu, met een mix aan functies en voorzieningen voor alle Amsterdammers en voor een brede groep bezoekers en toeristen. De sleutelprojecten, de herinrichting van de openbare ruimte en de straatgerichte aanpak zijn de pijlers waarop de transformatie is gebaseerd. De Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplan 1012 is een vertaling van de ambities uit de Strategienota. Dit bestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader waarbinnen de transformatie kan plaatsvinden. Het biedt mogelijkheden tot herstel van de functiebalans en een verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het dagelijks bestuur merkt dat de voorstellen tot uitbreiding van horeca daar uit oogpunt van vooral bewoners haaks op kunnen staan. Maar het ziet ook de mogelijkheden om juist met horeca een impuls te geven. Niet alle horeca geeft per definitie overlast. Net als de adressante is het dagelijks bestuur blij met de komst van restaurant Anna en van Mata Hari. Dit is wat met de nieuwe horecavestigingen wordt beoogd. Door in te zetten op kwaliteit en het leveren van maatwerk, kunnen nieuwe horecavestigingen leiden tot een kwaliteitsverbetering en een bijdrage leveren aan de geformuleerde transformatie. Overigens wordt, met uitzondering van een nieuwe horeca 3-vestiging op het Binnengasthuisterrein, geen enkele nieuwe horecavestiging zonder meer mogelijk gemaakt. Nieuwe horecavestigingen zijn alleen mogelijk na het succesvol doorlopen van een afwijking- of wijzigingsprocedure. Indien in het bestemmingsplan zelf de mogelijkheid tot afwijking, dan wel wijziging is opgenomen, zijn voorwaarden geformuleerd. Dit geeft het dagelijks bestuur de gelegenheid met de nodige zorgvuldigheid af te wegen of de aangevraagde horeca leidt tot een verbetering. Met het oog op de doelstelling van de Strategienota en het bestemmingsplan, worden hierbij

uiteeraard ook de belangen van bewoners gewogen. Een voorbeeld hiervan zijn de voorwaarden waaronder horeca op de verdiepingen in de Damstraat is toegestaan. Dit kan alleen indien in hetzelfde pand ook (zelfstandige) woningen worden gerealiseerd, zodat de functiebalans verbeterd en het draagvlak voor bewonersvoorzieningen, zoals winkels en buurtactiviteiten wordt vergroot. Het dagelijks bestuur zet deze regeling in om meer mogelijkheden te creëren voor de transformatie van leegstaande panden en de gewenste verbetering van de bestaande horeca. Daarnaast geldt dat parallel aan het publiekrechtelijke traject wordt ingezet op het borgen van een goede kwalitatieve invulling door middel van privaatrechtelijke afspraken zoals het opnemen van kwalitatieve bepalingen in leveringsaktes, erfpachtvoorwaarden en/of convenanten.

Het dagelijks bestuur weet dat horeca op verschillende plekken overlast veroorzaakt of in potentie kan geven. Het is dan ook zaak om te handhaven op die horecazaken die daadwerkelijk overlast veroorzaken. In het Handhavings Uitvoerings Programma (HUP) voor 2013 wordt veel prioriteit gegeven aan het informatiegestuurd handhaven op overlastgevende horeca. In het door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde horecabeleid zijn duidelijke stappen omschreven waarin voor overlastgevende horeca strikte stappen met bijbehorende sancties gelden (het zogenaamde 'three strikes out' principe).

Het dagelijks bestuur (en de stadsdeelraad) heeft zich eerder, bij de behandeling van de genoemde Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012, over de vraag gebogen of uitbreiding van horeca een geschikt middel is om de gewenste transformatie mogelijk te maken. Inspraakreacties over dit onderwerp waren aanleiding voor wijziging van de procedure waarmee deze horecavestigingen kunnen worden toegestaan, opdat de mening van omwonenden en andere belanghebbenden zorgvuldiger gewogen kan worden. Met de hierboven beschreven onderbouwing is die vraag bevestigend beantwoord. De stadsdeelraad heeft de nota op 27 september 2011 vastgesteld, zodat deze vervolgens kon worden verwerkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Uit de Nota: "De vestiging van nieuwe kwalitatief goede horeca kan een impuls betekenen voor een groter gebied. Toevoeging van horeca is onderdeel van een mix aan maatregelen om de gewenste transformatie van het gebied tot stand te brengen. Ook de gebiedsvisies die zijn ontwikkeld, kunnen aanknopingspunten bieden voor horeca-uitbreiding. Verder is de ontwikkeling van de sleutelprojecten belangrijk voor de transformatie en kunnen nieuwe concepten een bijdrage leveren. Om deze te stimuleren wordt hierbij ook horeca-uitbreiding mogelijk gemaakt."

De voorstellen die in het ontwerpbestemmingsplan worden gedaan voor nieuwe vestiging en uitbreiding van bestaande cafés en restaurants komen, met uitzondering van het voorstel voor culturele horeca voor de theaters aan de Nes en voor horecadakterrassen, overeen met de voorstellen die eerder zijn gedaan in die Nota. Voor een overzicht is in een tabel per onderdeel uit de lijst van de adressante aangegeven met welke regeling deze mogelijk wordt gemaakt.

onderdeel	Nota	bp HRB	ontwerpbb P1012	buitenplans
1. Culturele horeca in de Nes	-	-	x	-
2. 4x horeca 3 of horeca 4 aan Rokin/Oude Turfmarkt	x	-	-	x
3. 3x horeca 2 aan Damrak/Rokin	x	-	x (na wijziging)	-
4. Uitbreiding 2 <sup>e</sup> bouwlaag in route Damstraat en Warmoesstraat	x	-	x (na afwijking)	-
5. 1x horeca 3 en 2x horeca 4 aan Oudekerksplein	x	x (na wijziging)	-	-
6. 1x horeca 3 en 2x horeca 4 in Sint Annenkwartier	x	x (na wijziging)	-	-
7. Horeca 3 of 4 in grote panden	x	-	-	x
8. Horeca 3 of 4 in totaalconcept	x	-	-	x

9. 2x horeca 3 of 4 aan Beursplein	x	-	-	x
10. Zelfstandige horeca in hotels	x	-	x (na afwijking)	-
11. Nieuwe hotels	x	-	x (na wijziging)	x
12. Horecadakterrassen	-	-	x (na afwijking)	-
13. 1x horeca 3 of 4 op Binnengasthuisterrein	-	-	x	-

In het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad ((HRB) in werking sinds 28 januari 2013) zijn twee van de onderdelen opgenomen, te weten de uitbreiding van het aantal horecavestigingen aan het Oudekerksplein en in het Sint Annenkwartier. Nieuwvestiging kan overigens pas, nadat het dagelijks bestuur een wijzigingsplan heeft vastgesteld. Terinzagelegging met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen maakt deel uit van de procedure.

In het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 zijn zeven mogelijkheden tot uitbreiding van horeca opgenomen, waarvan slechts een als direct recht (de vestiging van een nieuw café/restaurant op het Binnengasthuisterrein. Dit is volledig in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.). Voor de vestiging van culturele horeca in de theaters aan de Nes wil het dagelijks bestuur aan de raad voorstellen deze mogelijkheid te schrappen. Voor een onderbouwing van dit voorstel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 13. De andere mogelijkheden tot uitbreiding van horeca zijn niet als direct recht toegestaan, maar via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Deze procedure maakt een zorgvuldige toets mogelijk. Het dagelijks bestuur is van mening dat deze voorstellen niet kunnen leiden tot vele extra drommen luidruchtige bezoekers, zoals de adressante formuleert.

Daarnaast wil het dagelijks bestuur graag benadrukken dat het ontwerpbestemmingsplan, meer dan andere bestemmingsplannen voor de binnenstad, ruimte geeft voor nieuwe woningen. In de Strategienota Coalitieproject 1012 is voor wonen de volgende ambitie opgenomen: "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. Op de bovenverdiepingen 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 gewone detailhandel en buurtvoorzieningen en activiteiten. Het dagelijks bestuur beschouwt de woonfunctie 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 ook een trekpleister is voor toeristen.

In het ontwerpbestemmingsplan is de woonfunctie opgenomen als toegestane functie binnen vrijwel alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Daarnaast biedt het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om, in afwijking van het beleid, woningen te realiseren in zogenaamde werkpanden (panden waarin volgens de huidige bestemmingsplannen niet gewoond mag worden), groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur vindt dat de adressante het onderwerp horeca te zeer los ziet van de gehele aanpak van het postcodegebied. Daardoor ontstaat een vertekend beeld van de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca in het plangebied. Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressante geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

#### *Ad 2. Culturele horeca (horeca 6)*

Voor een reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 13. De conclusie is dat het dagelijks bestuur voorstelt de aanduiding die culturele horeca mogelijk maakt voor de theaters aan de Nes te schrappen. Het Compagnietheater is inderdaad niet genoemd in de toelichting. Dit zal worden toegevoegd, zodat alle drie de instellingen die zijn voorzien van de aanduiding worden genoemd.

Voor het Compagnietheater (dat functioneert als culturele instelling en niet als theater, ook al doet de naam anders vermoeden) loopt een aparte procedure aanvraag omgevingsvergunning. Los van de uitkomst van deze procedure kan de aanduiding die culturele horeca mogelijk maakt voor deze instelling gehandhaafd blijven.



### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de aanduiding die culturele horeca mogelijk maakt te schrappen voor de Nes, onder verwijzing naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 13.

#### *Ad 3. Rokin en Oude Turfmarkt*

In dit geval is de plaats van het woordje 'ook' in de zin wellicht wat ongelukkig. Indien er had gestaan: 'het vloeroppervlak voor deze nieuwe horeca 3- of horeca 4-vestiging is maximaal 250 m<sup>2</sup>, waarbij ook als voorwaarde geldt dat de horeca zich op de begane grond bevindt', was er geen aanleiding geweest om deze vraag te stellen. In beide gevallen mag het duidelijk zijn dat horeca niet op hogere bouwlagen is toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Horeca is niet op de hogere bouwlagen toegestaan. De formulering had fraaiër gekund, de strekking is evenwel duidelijk en er is geen aanleiding tot het doen van voorstellen tot wijziging van het ontwerpplan.

#### *Ad 4. Extra horeca 2*

De adressante constateert, maar uit geen bezwaar.

#### *Ad 5. Horecadakterrassen*

Verzoeken die in de vorm van een aanvraag omgevingsvergunning bij het stadsdeel zijn ingediend, vormen mede de aanleiding tot het mogelijk maken van dakterrassen voor horecagelegenheden. Een voorbeeld is het dakterras bij het nieuwe hotel in Food Plaza (Nieuwezijds Voorburgwal/Spuistraat).

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Met het beantwoorden van de vraag is er verder geen reden voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

#### *Ad 6. Straatgerichte aanpak, Damstraat e.v.*

De regeling voor deze straten is wat betreft het dagelijks bestuur een goed voorbeeld van een regeling die mogelijkheden biedt voor initiatieven die bijdragen aan de gewenste transformatie en de functiemenging ten goede komt. Er is gezocht naar ruimte voor meer kwalitatief hoogwaardige horeca, ten behoeve van het intensiveren van de woonfunctie. Het dagelijks bestuur is van mening dat deze regeling, die grotere horecavestigingen mogelijk maakt, mits (zelfstandige) woningen worden gerealiseerd, hierin voorziet. De uitvoering van deze regeling vindt plaats in het kader van de straatgerichte aanpak, een van de pijlers van de Strategienota. Het is inderdaad lastig om binnen het kader van het bestemmingsplan te formuleren of een initiatief 'leuk' of 'hoogwaardig' is. Voor de Damstraat e.v. is vanuit de straatgerichte aanpak een straatvisie opgesteld, in overleg met onder meer de ondernemersvereniging, ondernemers en pandeigenaren. Ingezet wordt op het stopzetten van de verschraling in het aanbod uit de laatste jaren en opnieuw verscheidenheid aanbrengen door innovatieve concepten (ambachten, horeca en winkels). Nieuwe horeca-initiatieven zullen ook worden beoordeeld in het licht van deze visie.

### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De regeling voor de Damstraat is volgens het dagelijks bestuur een goed voorbeeld van wat met het project 1012 wordt beoogd. De vertaling in het bestemmingsplan doet recht aan deze straatgerichte aanpak.

#### *Ad 7. en 8. Uitbreiding horeca 3 en 4*

De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca 3 en 4 in een totaalconcept of een groot herontwikkelingsproject worden niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan. In die zin is het bestemmingsplan niet in strijd met de rechtszekerheid. Het dagelijks bestuur heeft wel, via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid, de mogelijkheid om mee te werken aan deze vormen van horeca. Het dagelijks bestuur moet dan aangeven waarom het, in afwijking van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld, toch wil meewerken aan initiatieven. In de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 en de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven onder welke voorwaarden het bestuur bereid is dit te doen.

Voorwaarde bij een totaalconcept is dat de horeca onderdeel is van het concept. Het totaalconcept wordt gerealiseerd plaats binnen één individueel zelfstandig pand en levert een impuls op voor een groter gebied. Horeca is daarbij ook mogelijk op de hoger gelegen verdiepingen. In een totaalconcept is sprake van samenhang van de horeca met één of meer hoofdfuncties. De hoofdfunctie(s) moet(en) tenminste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak zijn. De horeca moet binnen het totaalconcept een aanvullend, ondersteunend en ondergeschikt onderdeel vormen. Het vloeroppervlak voor de horeca is maximaal 150 m<sup>2</sup> of 10% van het bruto vloeroppervlak.

Bij een groot herontwikkelingsproject gaat het om het mogelijk maken van horeca 3 of 4 in een pand van tenminste 5.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak waarbij horeca ook mogelijk is op de hoger gelegen verdiepingen. Om

monofunctioneel gebruik van grote panden tegen te gaan, is de voorwaarde gesteld dat de horeca onderdeel is van het herontwikkelingsproject. De horeca kan zowel zelfstandig als additioneel zijn. Het vloeroppervlak voor de horeca is maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak. Grote herontwikkelingsprojecten zijn in ieder geval de sleutelprojecten uit de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam, 2009.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 en 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressante wellicht veronderstelt, worden deze uitbreidingsmogelijkheden niet in het ontwerpbestemmingsplan geregeld. Het dagelijks bestuur realiseert zich dat het opnemen ervan in de toelichting verwarrend kan zijn. Het roept bij meerdere adressanten vragen op. Voor het dagelijks bestuur is het echter geen reden om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De passages in de toelichting over het totaalconcept en het herontwikkelingsproject blijven voor het overzicht gehandhaafd.

#### *Ad 9. Beursplein*

Het gaat hier om het toevoegen van zelfstandige horecavoorzieningen. De etage in De Bijenkorf waarop de adressante doelt in haar zienswijze, wordt beschouwd als additionele horeca, dit is gekoppeld aan de openingstijden van het warenhuis.

#### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De extra horeca op het Beursplein is zelfstandige horeca. De bestaande horeca in De Bijenkorf is onzelfstandig, dat wil zeggen gekoppeld aan de openingstijden van het warenhuis. In de bezwaren van de adressante ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen de regeling aan te passen.

#### *Ad 10. Mogelijkheid van zelfstandige horeca in grote hotels*

Het gaat om grote hotels (groter dan 1000 m<sup>2</sup>) in de hele binnenstad, niet alleen in het plangebied.

#### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressante stelt slechts een vraag, maar uit geen bezwaar.

#### *Ad 11. Wijzigingsbevoegdheid hotels*

De adressante formuleert geen bezwaar.

#### *Ad 12. Extra horeca Oudekerksplein*

Ook hierbij formuleert de adressante geen bezwaar. Zij constateert slechts dat horeca 4 is toegelaten in veel panden rond de kerk.

#### *Ad 13. Extra hotels*

Een hotelconcept is inderdaad geen ruimtelijk begrip, wel is in het hotelbeleid aangegeven wat het stadsdeel beschouwt als een vernieuwend en/of uitzonderlijk hotelconcept: het levert een unieke bijdrage aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en kan aantoonbaar niet buiten het stadsdeel gerealiseerd worden. Daarnaast is in het hotelbeleid een aantal ruimtelijke criteria aangegeven waaraan een aanvraag omgevingsvergunning voor een nieuw hotel getoetst wordt, zoals de interne en externe functiemenging. In het bestemmingsplan is slechts opgenomen dat dit kan worden gewijzigd nadat een omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend of uitgevoerd.

#### **Beoordeling van onderdeel 13 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressante in dit onderdeel geven het dagelijks bestuur geen aanleiding om voor te stellen de regeling voor bijzondere concepten van hotels aan te passen.

#### *Ad 14. Niet nog meer horeca*

Het dagelijks bestuur onderschrijft de mening van de adressante niet dat de ambitie ten aanzien van horeca alles overschaduwet. Extra horeca is slechts onder voorwaarden mogelijk en dient als middel om het doel, de transformatie van het gebied te bevorderen.

#### **Beoordeling van onderdeel 14 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur betreurt het dat de nuances van de mogelijkheden om horeca in het plangebied toe te laten, verloren gaan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 5 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het

ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de regeling voor horeca 6 (culturele horeca).

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren voor wat betreft het onderdeel horeca 6 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

## 6. J.P. Hop

### 1. *Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit Binnengasthuisterrein*

De adressant richt zich met zijn zienswijze vooral op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens de adressant dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

### 2. *Bestemming Overig - 2 niet goed*

De invulling van de bestemmingsvlek 'Overig - 2' voldoet in de ogen van de adressant niet aan de uitgangspunten.

### 3. *Monumenten beter beschermen*

Monumenten worden in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan beschermd door binnen de rooilijnen 'orde 1' te benoemen, de bestemmingsgrens vast te leggen, de goothoogte en de gevelindeling aan te geven. Bij het Binnengasthuisterrein is dat niet gebeurd: de bestemmingsgrens volgt de stoeptrand in plaats van de rooilijn. De bestemmingsomschrijving suggereert de mogelijkheid van de bouw van een megabibliotheek door de Universiteit van Amsterdam.

### 4. *Zuinig zijn op groen*

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. Het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1'.

### 5. *Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het Binnengasthuisterrein wordt voortdurend uiterst intensief gebruikt. Daardoor staat het leefklimaat onder druk. Het is van belang om maatregelen te nemen tot beperking van overlast.

### 6. *MER ontbreekt*

De adressant mist een Milieueffectrapportage over de plannen.

### 7. *Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Al meer dan tien jaar woedt er een inhoudelijke en juridische strijd over het Binnengasthuisterrein. In het bestemmingsplan zou een politieke afweging moeten worden gemaakt van alle belangen.

Bewoners en gebruikers, de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

## Beantwoording

### *Ad 1, 2 en 3. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit Binnengasthuisterrein, bestemming Overig -2 niet goed en monumenten beter beschermen*

Zowel de rijks-, als de gemeentelijke monumenten worden in de bestemmingsplannen in de binnenstad inderdaad onder meer beschermd door de ordewaardering, de bestemmingsgrens en de maximale goot- en bouwhoogten. De gevelindeling wordt in de bestemmingsplannen niet specifiek benoemd. Dit aspect van monumenten hoort meer thuis in de afzonderlijke monumentenbeschrijvingen (die ingezet worden bij het verlenen van monumentenvergunningen) en de welstandsnota.

Deze manier van beschermen wordt sinds 1998, de start van de eerste vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen, gehanteerd. Vanaf dat moment worden de monumenten in de bestemmingsplannen aangeduid als orde 1 (op de verbeelding wordt een zogenaamde 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' aangebracht). De grenzen van deze aanduiding worden bepaald door de gevels van de monumenten. In de meeste gevallen komt de grens van deze aanduiding aan de voorgevel van de gebouwen overeen met de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Verkeer'. Aan de achterzijde ligt de grens van de aanduiding veelal gelijk met de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Tuin'. Voor de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis, die in het ontwerpplan zijn voorzien van de bestemming 'Overig - 2', is hiervan afgeweken. De regels van de bestemming 'Overig - 2' komen overeen met de regels van de bestemming 'Universitaire doeleinden en woondoeleinden', zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan

Binnengasthuisterrein e.o.. Deze regels maken het inderdaad mogelijk een nieuwe faculteitsbibliotheek/studiecentrum te realiseren, precies zoals de regels van het huidige bestemmingsplan dit ook beogen. Dat is een bewuste keuze. Op 10 mei 2012 heeft het dagelijks bestuur met de Universiteit van Amsterdam (UvA) een regeling afgesloten met als uitgangspunt dat op basis van het Programma van Eisen voor de Universiteitsbibliotheek Geesteswetenschappen (oktober 2011) een nieuw studiecentrum gerealiseerd wordt op het Binnengasthuisterrein. De UvA heeft in 2012 een structuurontwerp gemaakt voor dit nieuwe studiecentrum, met de regels van het huidige bestemmingsplan als kader. Het dagelijks bestuur vindt niet dat deze regels opnieuw ter discussie gesteld kunnen worden. In het structuurontwerp is gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardig plan, uit oogpunt van functionaliteit, flexibiliteit, toekomstwaarde, restauratie en herbesteding van de monumentale waarden.

Wat betreft de afweging of met de regels van de bestemming 'Overig - 2' de cultuurhistorische en monumentale waarden van de stedenbouwkundige structuur van het Binnengasthuisterrein voldoende gewaarborgd blijven, zoals bedoeld in de Monumentenwet, kan worden teruggegrepen naar de onderbouwing van de regels van het huidige bestemmingsplan. Elf jaar geleden, op 28 februari 2002 heeft de (toen nog) gemeenteraad, dezelfde afweging gemaakt bij het vaststellen van het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.. Met inachtneming van de cultuurhistorische waarden, scheidt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om ter plaatse van de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis een nieuwe faculteitsbibliotheek/studiecentrum te realiseren. Deze mogelijkheid bestaat dus ook zonder meer in het ontwerpbestemmingsplan, ware het niet dat de UvA in het structuurontwerp heeft aangegeven af te zien van de sloop van (delen van) de genoemde monumentale panden. Door de rijksmonumenten in het bestemmingsplan te voorzien van een ordewaardering (orde 1) zijn deze, naast de bescherming door de Monumentenwet, ook juridisch-planologisch voldoende beschermd.

De grenzen van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Universitaire doeleinden en woondoeleinden' (in het ontwerpplan de bestemming 'Overig - 2') geven de mogelijkheid om, binnen een helder stratenpatroon, het bovengronds programma voor een faculteitsbibliotheek/studiecentrum te realiseren. De omvang van het programma is in de regels vastgelegd. De gemeenteraad was destijds van mening dat hiermee de cultuurhistorische waarden van het gebied voldoende beschermd waren en recht werd gedaan aan het beschermd stadsgezicht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 4 februari 2004 in de uitspraak over de beroepen op het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o. aangegeven, dat alleen de vormgeving van het bestemmingsvlak, voor zover het de hoek Binnengasthuisstraat/Vendelstraat betreft, de cultuurhistorische waarden van het gebied en daarmee het beschermd stadsgezicht aantast. Voor het overige was de ABRvS van oordeel dat het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o. niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan 'Hoek Binnengasthuisstraat/Vendelstraat' (vastgesteld op 31 maart 2005) is conform de uitspraak van de ABRvS de bestemming van de hoek gewijzigd van 'Universitaire doeleinden en woondoeleinden' naar 'Openbare ruimte'. Deze wijziging is uiteraard ook in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

#### **Beoordeling van onderdeel 1,2 en 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien het feit dat de ruimtelijke en functionele omstandigheden op en rond het Binnengasthuisterrein de afgelopen tien jaar vrijwel niet zijn gewijzigd, kan worden gesteld dat deze onderbouwing nog steeds valide is.

#### *Ad 4. Zuinig zijn op groen*

Met als uitgangspunt dat voor de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis dezelfde regeling wordt opgenomen als de regeling in het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o., is het logisch dat het hof tussen deze panden niet wordt bestemd tot tuin.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding in hetgeen de adressant opmerkt onder onderdeel 4 om voor te stellen het hof alsnog de bestemming 'Tuin' toe te kennen.

#### *Ad 5. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het ontwerpbestemmingsplan komt voor een deel tegemoet aan de wens van adressant om toegangen tot gebouwen te situeren aan de Nieuwe Doelenstraat. Wat betreft de ondergrondse parkeervoorziening die is toegestaan, is in artikel 21.2.14 van het plan namelijk opgenomen dat de ontsluiting hiervan uitsluitend mag worden gerealiseerd in de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Nieuwe Doelenstraat en/of de Kloveniersburgwal.

De plaatsing van de in- en uitgangen van de ondergrondse fietsenstalling en de faculteitsbibliotheek/studiecentrum kunnen volgens het ontwerpbestemmingsplan aan alle straten worden gesitueerd, net als in het huidige bestemmingsplan en ook in overeenstemming met hoe de gebouwen nu toegankelijk zijn. Het dagelijks bestuur deelt de mening van adressant niet dat ook deze in- en uitgangen uit het oogpunt van leefbaarheid alleen aan de

Nieuwe Doelenstraat en/of de Kloveniersburgwal moeten worden gesitueerd. De Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis zijn rijksmonumenten. De Tweede Chirurgische Kliniek beschikt nu eenmaal over toegangen aan die straten, waarvan het dichtzetten mogelijk in strijd is met de monumentale waarden van het pand. Daarnaast, zou verplaatsing van de entrees naar de randen betekenen dat de gevels aan het Binnengasthuisterrein een soort achterkant worden. De leefbaarheid van het Binnengasthuisterrein is hier niet bij gebaat. Bovendien zijn deze toegangen aan de Nieuwe Doelenstraat, gezien het smalle profiel en het intensieve gebruik, vanuit verkeerskundig oogpunt niet zonder meer inpasbaar.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig de regeling van het huidige bestemmingsplan. Bovendien vindt het dagelijks bestuur het gezien het bovenstaande beter de toegangen te plaatsen aan de routes voor het langzaam verkeer over het Binnengasthuisterrein. Het dagelijks bestuur zal niet voorstellen aan de deelraad om de toegangen te situeren overeenkomstig de wens van de adressant.

#### *Ad 6. MER ontbreekt*

De ontwikkelingen op het Binnengasthuisterrein zijn geen ontwikkelingen die MER(beoordelings)plichting zijn. Een milieueffectrapport is dan ook niet nodig en zal ook niet worden opgesteld. De ontwikkelingen op het Binnengasthuisterrein vallen niet onder de activiteiten als bedoeld in de bijlage bij het Besluit MER, ook niet waar het besluit spreekt over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Het gaat op het Binnengasthuisterrein evident niet om de oprichting van milieuhinderlijke industriële bedrijven e.d. of om recreatieve en toeristische projecten.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De ontwikkelingen op het Binnengasthuisterrein vallen niet onder plicht of de beoordelingsplicht van een milieueffectrapport.

#### *Ad 7. Al jaren strijd om het Binnengasthuisterrein*

Om de ontwikkeling van een nieuwe faculteitsbibliotheek/studiecentrum mogelijk te maken, heeft het dagelijks bestuur op 9 oktober 2012 aan de raadscommissie Bouwen en Wonen voorgesteld een apart besluit te nemen, te weten het zogenaamde coördinatiebesluit. Dit besluit houdt in dat de stadsdeelraad gelijktijdig besluit over de aanvraag omgevingsvergunning en een nieuw bestemmingsplan. Voorafgaand aan dit besluit kennen beide instrumenten hun eigen procedure, waarbij over het concept ontwerpbestemmingsplan in ieder geval inspraak zal worden gehouden en een ieder een zienswijze kan indienen gedurende de terinzageligging van het ontwerp van het plan.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat het ruimtelijk en juridisch kader voor de ontwikkeling van een nieuwe faculteitsbibliotheek/studiecentrum voldoende duidelijk en zorgvuldig is gedefinieerd.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 6 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **7. L.W. van Hamelsveld**

De adressant heeft geconstateerd dat zijn cafébedrijf aan Damstraat 4 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen met alleen de benedenlokaliteit. De eerste verdieping van het pand wordt echter volgens de adressant al sinds de overname in 1986 als opslagruimte en toiletruimte voor het café gebruikt. De adressant vraagt impliciet om opname van ook de eerste verdieping als horecaruimte in het bestemmingsplan.

#### **Beantwoording**

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn het vigerende bestemmingsplan en de verleende vergunningen als uitgangspunt genomen.

Uit het vigerende bestemmingplan Burgwallen blijkt dat voor Damstraat 4 'horeca 3' alleen toegestaan is op de

eerste bouwlaag (begane grond). Ook uit de exploitatievergunning blijkt dat deze alleen is afgegeven voor de benedenlokaliteit (begane grond). In 1968 is voor het pand echter een bouwvergunning verleend voor het maken van toiletten op de eerste verdieping.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding de deelraad voor te stellen alsnog een horeca-aanduiding voor de tweede bouwlaag aan te geven.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 7 zijn aanleiding voor het dagelijks bestuur aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **8. Flying Pig Downtown**

De adressant exploiteert het pand Nieuwendijk 100. In het ontwerpbestemmingsplan heeft dit pand de bestemming 'Gemengd - 1.5' gekregen. Dit betekent dat een hotel op alle bouwlagen is toegestaan.

In het vigerende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat is voor het pand de aanduiding horeca 3 toegestaan opgenomen. Deze aanduiding ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Weliswaar wordt nu geen zelfstandige horeca 3 geëxploiteerd in het pand, maar de adressant heeft plannen om weer een zelfstandige horeca 3-vestiging te gaan exploiteren. De adressant wil dan ook nadrukkelijk de mogelijkheid van een horeca 3-exploitatie in het pand behouden.

#### **Beantwoording**

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn het vigerende bestemmingsplan en de verleende vergunningen als uitgangspunt genomen.

Daarnaast is het echter gebruik de verbeelding (plankaart) zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Dit betekent dat 'ongebruikte' horeca niet langer op de verbeelding wordt aangegeven.

Nu de adressant plannen heeft om de categorie horeca 3 (café) weer te gaan benutten, stelt het dagelijks bestuur voor de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De verbeelding wordt aangepast conform het vigerende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat. Voor Nieuwendijk 100 wordt hierop de aanduiding 'horeca 3 in de eerste bouwlaag toegestaan', opgenomen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 8 hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de verbeelding aan te passen in de door de adressant gewenste zin. Er wordt alsnog een horeca 3-aanduiding opgenomen voor de eerste bouwlaag van Nieuwendijk 100.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **9. S.A. Chaudry, S. Alam-Chaudry en M.I. Sadiq, bij monde van Bakker Schut & Van Der Plas advocaten**

De adressant meent dat het niet terecht is dat zijn smartshop op het adres Nieuwendijk 42 h in het ontwerpbestemmingsplan niet als smartshop is opgenomen.

Hij beroept er zich op dat op grond van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. de smartshop ter plekke als smartshop is toegestaan. De adressant geeft vervolgens een uitgebreide uitleg over de vestigingsdatum en de wijze van exploiteren van de winkel onder de werking van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. Tevens zijn allerlei bewijsstukken meegestuurd waaruit zou moeten blijken dat de smartshop al in 1986 als winkel met smartproducten werd geëxploiteerd. Op basis van al deze documenten kan niet anders worden geconcludeerd, dan dat sedert 1986 in de winkel onafgebroken smartproducten worden verkocht, aldus de adressanten.

De adressant beroept zich, zoals gezegd, op de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. en vraagt de winkel Full Moon positief te bestemmen in het bestemmingsplan voor het gebied 1012.

#### **Beantwoording**

Het bezwaar dat de adressant naar voren brengt in het kader van het ontwerpbestemmingsplan heeft de adressant ook al aangevoerd bij de behandeling van zijn bezwaar tegen de last onder dwangsom om de verkoopactiviteiten van smartproducten te staken.

De bezwaarschriftencommissie van het stadsdeel heeft zich over het bezwaar tegen die last onder dwangsom gebogen en heeft geconcludeerd dat het bezwaar ongegrond is. Het dagelijks bestuur heeft het advies van de bezwaarschriftencommissie van 28 februari 2013 overgenomen en het bezwaar daadwerkelijk ongegrond verklaard bij zijn besluit van 5 maart 2013.

Het zal geen verbazing wekken dat in het kader van de beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 het dagelijks bestuur verwijst naar zijn besluit over de last onder dwangsom. Het dagelijks bestuur heeft bij dat besluit het advies van de bezwaarschriftencommissie overgenomen en verwijst voor de inhoudelijk argumenten ook nu naar dit advies. Dat wat de bezwaarschriftencommissie in haar advies naar voren heeft gebracht, geldt onverkort bij het beantwoorden van de bezwaren van de adressant zoals deze zijn verwoord in zijn zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan.

Nu de adressant volledig op de hoogte is van het standpunt van het dagelijks bestuur over zijn bezwaar tegen het handhavingsbesluit van 30 oktober 2012 volstaat het dagelijks bestuur hier en nu met het vermelden van de conclusie dat de adressant niet afdoende heeft aangetoond dat er sprake zou zijn van de toepasselijkheid van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. Daarnaast vermeldt het dagelijks bestuur nog in het bijzonder dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Spuistraat e.o. de adressant in het geheel niet te kennen heeft gegeven dat ter plekke een smartshop werd gedreven. De adressant heeft ook niet geageerd tegen het niet opnemen van dit adres als zijnde een locatie waar een smartshop werd geëxploiteerd, terwijl dit gelet op het beperkte aantal smartshops dat is toegelaten in het plangebied wel voor de hand had gelegen.

Ook voor de reactie op het argument dat het stadsdeel op de hoogte was van de verkoop van smartproducten en zelfs de winkel regelmatig heeft gecontroleerd, verwijst het dagelijks bestuur naar het advies van de bezwaarschriftencommissie. De commissie heeft geconcludeerd, dat de stelling van de adressant nergens uit blijkt.

Er zijn naar de mening van het dagelijks bestuur geen redenen aanwezig om aan te nemen dat er bij de adressant een gerechtvaardigd vertrouwen kon zijn dat de verkoop van smartproducten op de betrokken locatie zou zijn toegestaan.

Dat de psychotrope stoffen die worden verkocht legaal zijn, betekent niet, dat er sprake is van schending van het evenredigheidsbeginsel. Alleen in smartshops mogen dergelijke producten worden verkocht en Nieuwendijk 42 was in het bestemmingsplan Spuistraat e.o. niet als smartshop gekwalificeerd. De winkel wordt in het ontwerpbestemmingsplan evenmin als smartshop in de zin van het bestemmingsplan gezien.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien het door het dagelijks bestuur ingenomen standpunt over de bezwaren van de adressant tegen de handhavingszaak die het stadsdeel is begonnen, is er geen reden aan te nemen dat het dagelijks bestuur in het kader van de reactie op de zienswijze van de adressant tegen het ontwerpbestemmingsplan een ander standpunt zal innemen. Het dagelijks bestuur verwijst naar en handhaaft zijn standpunt ingenomen over de handhavingszaak.

Het dagelijks bestuur ziet geen reden om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen en de winkel alsnog als smartshop aan te duiden.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 9, hebben voor het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Van de toepasselijkheid van het overgangsrecht is geen sprake.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **10. P. Heij en D.M. Haley**

De adressanten hebben bezwaar tegen de bestemming 'Centrum - 3' waar deze bestemming het wonen op de begane grond van hun pand in de Warmoesstraat niet toestaat. De adressanten geven een beschrijving van de bestaande situatie en hebben een tekening meegestuurd. Hieruit blijkt dat de begane grond erg ondiep is, doordat een groot deel van de ruimte bij het buurpand is betrokken. De kleine, resterende ruimte van het pand van de adressanten sluit goed aan bij de woonruimte op de hogere bouwlagen.

De adressanten vragen dan ook een uitzondering te maken voor hun pand, zodat ook in de toekomst wonen op de eerste bouwlaag toegestaan blijft. De ruimte is ook veel te klein om geschikt te zijn voor een winkel, zoals met de bestemming wordt beoogd. De ruimte is uitstekend bruikbaar met een woonfunctie bij de overige etages. Het pand is een rijksmonument waardoor aanpassingen niet of nauwelijks zijn toegestaan. Het pand is zonder woonbestemming minder aantrekkelijk bij verkoop.

### **Beantwoording**

De Warmoesstraat is één van de straten in het plangebied met veel publieksfuncties waaronder winkels. In deze straten hebben de panden, voor zover er geen horeca in gevestigd is, de bestemming 'Centrum - 3' gekregen. Om het lint van winkels en andere publieksfuncties in deze straat in stand te houden, zijn er voor de begane grond beperkingen opgenomen voor wonen en inpandig parkeren. Deze beperking geldt echter alleen voor nieuw te realiseren woningen en garages. Bestaande woningen mogen worden gehandhaafd. Het bestemmingsplan heeft daarnaast als belangrijk uitgangspunt dat de woonfunctie in het plangebied moet worden bevorderd, waaronder het wonen boven winkels. In de bestemming 'Centrum - 3' is de woonfunctie toegestaan op de verdiepingen boven de begane grond. Onder andere om de woonfunctie boven de begane grond te bevorderen, worden de bestaande zelfstandige ontsluitingen/entrees naar hoger gelegen verdiepingen in het bestemmingsplan beschermd. (Artikel 5.2.12 schrijft voor dat aanwezige ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen moeten worden gehandhaafd.) Dit geldt dus ook voor Warmoesstraat 99. Het is dus zeker niet de bedoeling van het bestemmingsplan om de bestaande woningen en toegangen weg te bestemmen.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor om de regels en de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en op te nemen dat in straten met de bestemming 'Centrum' naast de bestaande ontsluitingen ook de bestaande woningen op de begane grond gehandhaafd blijven.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 10 leiden tot het voorstel van het dagelijks bestuur om de planregels aan te passen en in de toelichting op het plan een passage met uitleg over de regeling toe te voegen en aldus het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In het bestemmingsplan wordt een algemene regeling opgenomen die aangeeft dat bestaande woningen (en enkele andere functies) in de winkelstraten mogen worden gehandhaafd, totdat ze zijn vervangen door een functie die uitdrukkelijk is toegelaten in de regeling voor de plint van winkelstraten.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

## **11. Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein**

### *1. Bestemming 'Overig - 2' niet goed*

De adressant constateert dat de invulling van de bestemmingsplanvlek 'Overig - 2', op het Binnengasthuisterrein, niet voldoet aan de doelen het woon- en leefklimaat te verbeteren en de cultuurhistorische waarden te beschermen, zoals verwoord in het ontwerpbestemmingsplan.

Aan de bijzondere groene stedenbouwkundige structuur wordt in het ontwerp zo goed als geen aandacht besteed. De bestemmingsgrens volgt daarnaast ook niet de rooilijn, maar de stoeprand. Daarnaast suggereert de bestemmingsomschrijving de mogelijkheid van de bouw van een bibliotheek door de Universiteit van Amsterdam. Voor het realiseren van de door de UvA gewenste bibliotheek moeten de gebouwen worden gesloopt of ingrijpend worden verbouwd en verdwijnt de groene en rustige hof.

### *2. Zuinig zijn op groen*

Gelet op het op behoud van het openbare en privégroen gerichte beleid ziet de adressant graag het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische kliniek belegd met de bestemming 'Tuin - 1'.

### *3. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het Binnengasthuisterrein kent een veelzijdig en uiterst intensief gebruik gedurende 24 uur per etmaal, zeven dagen in de week. Het leefklimaat staat daardoor onder druk. Daarom is het van belang om de plaats van de in- en uitgangen van de gebouwen vast te leggen op plaatsen die zich zo goed mogelijk verdragen met het wonen op het Binnengasthuisterrein. Ze moeten dan ook worden gesitueerd in de Nieuwe Doelenstraat en niet aan de Binnengasthuisstraat of Vendelstraat.

### *4. Wonen niet concreet aangegeven*



Binnen 'Overig - 2' is wonen toegestaan. Er is echter niet vastgelegd waar. De woningen aan de Kloveniersburgwal moeten dezelfde bestemming krijgen als alle andere woningen in het plangebied.

#### *5. Wijzigingsbevoegdheid horeca 5*

Het dagelijks bestuur is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van horeca 5, hotel. Die mogelijkheid zou pas mogen worden gebruikt na uitgebreid overleg met alle betrokkenen en na brede politieke afweging. Volgens de adressant zou de bevoegdheid bij de deelraad moeten liggen.

#### *6. Toren niet voor dagelijks bestuur*

De adressant vindt dat het dagelijks bestuur niet de bevoegdheid zou moeten hebben om de realisering van een toren mogelijk te maken. Een toren past niet in de bescherming van monumenten en van de stedenbouwkundige structuur.

#### *7. Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Er woedt al meer dan tien jaar een inhoudelijke en juridische strijd over het Binnengasthuisterrein. In het bestemmingsplan zou een politieke afweging moeten worden gemaakt van alle belangen.

Bewoners en gebruikers van de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

#### *8. MER ontbreekt*

De adressant zou ook graag een Milieu Effect Rapportage zien uitgevoerd om te bezien welke druk het Binnengasthuisterrein aankan.

### **Beantwoording**

Hetgeen adressant aanvoert onder de punten 1 tot en met 3 komt precies overeen met hetgeen adressant genoemd onder 6 aanvoert in zijn zienswijze. Voor een reactie op de onderdelen 1 tot en met 3 wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### **Beoordeling van de onderdeel 1, 2 en 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien het feit dat de ruimtelijke en functionele omstandigheden op en rond het Binnengasthuisterrein de afgelopen tien jaar vrijwel niet gewijzigd zijn, kan worden gesteld dat de onderbouwning nog steeds voor de huidige regeling, die overeenkomt met regeling van het ontwerpbestemmingsplan, nog steeds valide is.

#### *Ad 4. Wonen niet concreet aangegeven*

De woningen in het plangebied zijn opgenomen als toegestane functie binnen vrijwel alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Er is geen aparte bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan, juist omdat veel panden in dit plangebied meer functies huisvesten dan alleen de woonfunctie. Om recht te doen aan de diversiteit en dynamiek van het plangebied is gekozen voor een bestemming waarin meerdere functies zijn toegestaan, zoals de bestemming 'Gemengd'. In deze bestemmingen is niet precies aangegeven waar de woningen zijn toegestaan. Dit geldt ook voor de bestemming 'Overig - 2', met dien verstande, dat binnen deze bestemming wel is aangegeven wat het minimaal bruto woonvloeroppervlak dient te bedragen, namelijk 1.650 m<sup>2</sup>. Dit is in overeenstemming met de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het wonen is niet als aparte bestemming, maar als toegestane functie binnen vrijwel alle bestemmingen in het plangebied opgenomen. Voor het Binnengasthuisterrein geldt een minimum bruto vloeroppervlak voor de woonfunctie.

De bezwaren geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### *Ad 5. Wijzigingsbevoegdheid horeca 5*

De ontwikkeling van nieuwe hotels binnen de bestemming 'Overig - 2' is in strijd met dit bestemmingsplan en is alleen mogelijk als aan de geldende beleidsregels uit het Hotelbeleid Binnenstad wordt voldaan. Voor het postcodegebied 1012 betekent dit dat nieuwe hotels niet worden toegestaan, tenzij het gaat om uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten het stadsdeel gerealiseerd kunnen worden. Bovendien moet het concept bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied. Een hotel dat aan deze beleidsregels voldoet komt in aanmerking voor een omgevingsvergunning, die tevens toestemming inhoudt voor het mogen afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een pand als hotel.

Bij de besluitvorming over een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een hotel is in veel gevallen de stadsdeelraad betrokken. Het dagelijks bestuur is vervolgens bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen en het hotel, in overeenkomst met de verleende vergunning, op de verbeelding aan te duiden als toegestane functie. Het dagelijks bestuur is van mening dat hiermee een zorgvuldige procedure is ontstaan waarin belanghebbenden voldoende gelegenheid krijgen hun mening te uiten, zodat deze duidelijk en transparant kan worden gewogen bij de besluitvorming.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De gekozen procedure voor een hotel in het plangebied is een zorgvuldige. Hotels zijn in beginsel niet toegestaan in het plangebied. Anders dan de adressant meent staat de raad niet buitenspel.

De bezwaren in onderdeel 5 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden aan de deelraad voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

#### *Ad 6. Toren niet voor dagelijks bestuur*

De wijzigingsbevoegdheid voor de toren is, met dezelfde redactie, ook opgenomen in het huidige bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft destijds in haar uitspraak over dat bestemmingsplan niet geoordeeld dat deze toren in strijd is met het beschermd stadsgezicht. Inmiddels is een deel van het beschermd stadsgezicht geplaatst op de lijst van het Werelderfgoed van Unesco. Hoogbouw mag alleen als de waarden die hiermee benoemd zijn, niet in het geding komen. Concreet gaat het om de bescherming en instandhouding van bestaande zichtassen, stadssilhouetten en het daklandschap. De hoogbouwvisie, als onderdeel van de Structuurvisie Amsterdam 2040, en de bestemmingsplannen voorzien in deze bescherming en instandhouding. Daarom is als voorwaarde bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van de toren voorzien in de verplichting een hoogbouweffectrapportage (HER) op te stellen. Alleen indien deze aantoont dat door de bouw van een toren de waarden van het werelderfgoed en het beschermd stadsgezicht niet in het geding komen, kan het dagelijks bestuur overwegen gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De procedure voor het mogelijk maken van een toren op het Binnengasthuisterrein is met veel waarborgen omgeven. Het dagelijks bestuur kan dan ook niet 'zomaar' een beslissing nemen over de realisering van een toren. Gezien de bijzondere voorwaarden voor een toren en de waarborgen waarmee de beslissing hierover is omgeven is er voor het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen op dit punt.

#### *Ad 7. Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Voor een reactie op het verzoek een afweging te maken van alle spelende belangen binnen de bestemming 'Overig - 2' wordt verwezen naar de reactie van het dagelijks bestuur op dit punt op zienswijze van adressant genoemd onder 6.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat het ruimtelijk en juridisch kader voor de ontwikkeling van een nieuwe faculteitsbibliotheek/studiecentrum voldoende helder en zorgvuldig is gedefinieerd.

#### *Ad 8. MER ontbreekt*

Voor een reactie op het bezwaar in onderdeel 8 verwijst het dagelijks bestuur naar zijn reactie op onderdeel 6 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 6.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De ontwikkelingen op het Binnengasthuisterrein vallen niet onder de plicht of de beoordelingsplicht van een milieu effect rapport.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 11 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het bestemmingsplan, zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein, niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 12. Peter Veer

### 1. Bestemming 'Overig - 2' niet goed

De adressant maakt zich zorgen om zijn directe woonomgeving, het Binnengasthuisterrein, en de publieke leefbaarheid. Qua inhoud wijkt het ontwerpbestemmingsplan voor het Binnengasthuisterrein niet af van het geldende bestemmingsplan. De invulling van de bestemming 'Overig - 2' brengt de doelen van verbetering van het woon- en leefklimaat en de bescherming van de cultuurhistorische waarden niet dichterbij.

Het Binnengasthuisterrein is een gevoelig stuk in het stedelijk weefsel van de binnenstad. Op het Binnengasthuisterrein is het altijd druk. Bewoners zorgen voor de nodige sociale controle. Het leefklimaat staat onder druk: bezoekers die rotzooi maken en trappen, lawaaiig zijn, wildplassen, dealen, etc.

### 2. Zuinig zijn op groen

Het groene karakter van het Binnengasthuisterrein kan als volgt worden geborgd. Door de plaats van de in- en uitgangen van druk bezochte gebouwen vast te leggen op plekken die zich zo goed mogelijk verdragen met het wonen op het terrein. Die in- en uitgangen moeten dan worden gesitueerd in de Nieuwe Doelenstraat en niet aan de Binnengasthuisstraat of Vendelstraat.

Verder moet het groene karakter van het Binnengasthuisterrein beter tot zijn recht komen.

Het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische kliniek zou als 'Tuin - 1' moeten worden bestemd. Andere delen zouden als 'Groen' moeten worden bestemd.

### 3. Monumenten niet voldoende beschermd

De monumenten worden binnen 'Overig - 2' niet voldoende beschermd: de bestemmingsgrens volgt niet de rooilijn, maar de stoeprand. Het ontwerpplan suggereert tevens het realiseren van een qua programma, grote bibliotheek door de Universiteit van Amsterdam. Dat programma past niet in de bestaande rijksmonumenten. Voor de bibliotheek moet de rustige groene hof, onderdeel van de monumentaal beschermde stedenbouwkundige structuur worden opgeofferd.

### 4. Zorgvuldige belangenafweging vereist

De adressant verzoekt een zorgvuldige afweging te maken van alle spelende belangen. Dat kan door de uitgangspunten van de zienswijze van de adressant op te nemen in het bestemmingsplan op het Binnengasthuisterrein. Daarmee geeft de gemeente heldere ruimtelijke en juridische kaders voor het eventuele bouwen door de UvA in de toekomst. En biedt de gemeente iedereen, bewoners, bezoekers en alle andere gebruikers van het Binnengasthuisterrein eenduidige kaders voor de positieve ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Het geeft de adressant en de andere bewoners een mooi woon- en leefklimaat in de toekomst.

## Beantwoording en beoordeling

De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de inhoud van de zienswijze van adressant vermeld onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 12 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 13. VvE Gebed Zonder End, Jan Brink, Jeroen Koops, Jaap Heijn

De adressanten hebben reeds mondeling hun bezorgdheid uitgesproken over de verandering in ongunstige zin van het leefklimaat in hun reeds lang bestaande woongebied.

### 1. Horeca 6 niet gewenst

De omschrijving van horeca 6-activiteiten in het ontwerpbestemmingsplan zou de indruk kunnen geven dat het alleen om ondergeschikte horeca-activiteiten gaat. Uit de mondeling door ambtenaren gegeven toelichting blijkt het ook te gaan om diners, partijen, feesten en evenementen in de theaters in de Nes.

### 2. Buurt kan druk niet aan

De bezwaren van de adressanten zijn concreet de volgende:

- De bestaande infrastructuur is niet geschikt voor de organisatie van diners en partijen in het gebied, in het bijzonder voor het Tobacco theater en de Engelenbak.
- Catering en facilitaire bedrijven voeren hun materialen en etenswaren aan en af via de stegen. De Kuiperssteeg wordt regelmatig geblokkeerd.
- De stegen moeten worden opengehouden ten behoeve van de toegang van brandweer en hulpdiensten in de Nes.
- De bestaande riolering kan de extra belasting niet verwerken.
- Laden en lossen alsmede afvoer van catering en facilitaire bedrijven, vuilnis, glas, apparatuur, etc. zorgt voor geluidsoverlast, vooral 's nachts.
- Diners en partijen gaan gepaard met ernstige geluidsoverlast. Theaters, vooral Tobacco, zijn onvoldoende geluidsisoleerd.
- In het betrokken gebied wonen tientallen gezinnen, met een normaal levensritme.
- Het gebied kent vrijwel geen mogelijkheid tot parkeren, de stegen worden nu al vaak geblokkeerd door een overmaat aan fietsen en brommers.
- In de buurt is een groot aantal horecaondernemingen gevestigd. De buurt is verzadigd.

Bewoners hebben in de huidige situatie al bezwaar tegen het Tobaccotheater, waar onvoldoende maatregelen zijn getroffen en waar regelmatig grote partijen worden gehouden, meestal voor bewoners en bedrijven. Men maakt zich ook zorgen over de toekomst van de Engelenbak.

### *3. Nes is verzadigd*

Bewoners verzetten zich tegen de uitbreiding van de horeca-activiteiten in de theaters van de Nes zuid. De horecamarkt is hier verzadigd. Een van de oudste woongebieden van Amsterdam wordt hierdoor bedreigd.

### *4. Meer winkels goede toevoeging*

De bewoners zien wel degelijk een toekomst voor het gebied. In het gebied zijn al langer toonaangevende galeries voor sieraden aanwezig. Meerdere winkels voor trendsettende designartikelen zijn in de buurt gevestigd. De Engelenbak en het Tobaccotheater zouden naar de mening van de adressanten met beperkte middelen succesvol als shop in shop kunnen worden ingericht.

### *5. Bezwaar tegen horecaplannen Engelenbak*

De adressanten hebben hun zienswijze nog aangevuld met een ernstig bezwaar tegen het voornemen om in de Engelenbak naast theateractiviteiten in de weekends parties te organiseren voor 450 personen. De werkende gemeenschap van de adressant is geschokt door deze ontwikkeling. Het is voor hen ondenkbaar dat hun woongebied een dergelijke hoeveelheid partygangers kan verwerken. Zelfs als aan een aantal technische zaken zou worden voldaan, zal de overlast in de directe omgeving voor tientallen gezinnen volkomen onacceptabel zijn. De Nes, Kuiperssteeg en het Gebed zonder End zijn smalle stegen zonder vluchtwegen van enige importantie, maar wel gevoelig voor de ongewenste bijkomende activiteiten. De adressanten bevelen hun shop in shop suggestie nog eens aan.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Horeca 6 niet gewenst*

De constatering door de adressant is juist. Horeca 6 betekent ook diners, besloten feesten en evenementen.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' die voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden komt het dagelijks bestuur terug op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor de theaters in de Nes mogelijk te maken.

### *Ad 2. Buurt kan druk niet aan*

De adressant maakt het dagelijks bestuur deelgenoot van zijn bezorgdheid over de regeling. Volgens de adressant kan de buurt deze extra druk van horeca-activiteiten in de theaters niet aan.

Het dagelijks bestuur heeft begrip voor die bezorgdheid. Het dagelijks bestuur is ook gevoelig voor het argument dat er nu al veel overlast in dit gedeelte van de Nes is.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied' die

voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden komt het dagelijks bestuur terug op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor de theaters in de Nes mogelijk te maken.

*Ad 3. Nes is verzadigd*

Het dagelijks bestuur verwijst naar zijn reactie op onderdeel 2.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' die voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden komt het dagelijks bestuur terug op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor de theaters in de Nes mogelijk te maken.

*Ad 4. Meer winkels goede toevoeging*

Winkels zijn al toegelaten in de bebouwing aan de Nes. Het dagelijks bestuur zal de suggestie overbrengen.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu het ontwerpbestemmingsplan winkel in de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Nes al mogelijk maakt ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding om de deelraad voor te stellen extra regelingen op te nemen om vestiging van winkels te stimuleren.

*Ad 5. Bezwaar tegen horeca Engelenbak*

Met de bezwaren tegen enkele voorstellen voor nadere invulling van theater de Engelenbak benadrukt de adressant zijn zorg voor het woon- en leefklimaat in en rond de Nes. De adressant heeft het dagelijks bestuur er van overtuigd dat het mogelijk maken van vestiging van horeca 6 in de theaters in de Nes geen goed voorstel is dat bovendien niet op draagvlak in de buurt kan rekenen.

**Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' die voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden komt het dagelijks bestuur terug op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor de theaters in de Nes mogelijk te maken.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de onderdelen 1, 2, 3 en 5 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 13 heeft het dagelijks bestuur het volgende commentaar ontlokt.

Het dagelijks bestuur is gevoelig voor de argumenten die de adressant naar voren heeft gebracht en stelt voor om de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' te verwijderen van Nes 71 (Theater de Engelenbak) en voorts ook van Nes 45 (Theater de Brakke Grond), Nes 63 (Theater Frascati), Nes 75 (Tobacco Theater) en Nes 104 (Comedy Theater).

Het dagelijks bestuur stelt daarom voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren vermeld in de onderdelen 1, 2, 3 en 5 gegrond en het bezwaar in onderdeel 4 ongegrond te verklaren.

**14. W.M. van Rooden**

*1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*

De adressant richt zich met zijn zienswijze vooral op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens de adressant dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

*2. Monumenten beter beschermen*

Monumenten worden in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan beschermd door binnen de rooilijnen 'orde 1' te benoemen, de bestemmingsgrens vast te leggen, de goothoogte en de gevelindeling aan te geven. Bij het Binnengasthuisterrein is dat niet gebeurd: de bestemmingsgrens volgt de stoeptrand in plaats van de rooilijn.

De bestemmingsomschrijving suggereert de mogelijkheid van de bouw van een megabibliotheek door de Universiteit van Amsterdam.

### *3. Zuinig zijn op groen*

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. De hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1'.

### *4. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het Binnengasthuisterrein wordt voortdurend uiterst intensief gebruikt. Daardoor staat het leefklimaat onder druk. Het is van belang om maatregelen te nemen tot beperking van overlast.

### *5. MER ontbreekt*

De adressant mist een Milieueffectrapportage over de plannen.

### *6. Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Er woedt al meer dan tien jaar een inhoudelijke en juridische strijd over het Binnengasthuisterrein. In het bestemmingsplan zou een politieke afweging moeten worden gemaakt van alle belangen.

Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

## **Beantwoording**

Voor een reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressant genoemd onder 6.

## **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 14 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **15. Paul Vollebregt**

### *1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*

De adressant meent dat het ontwerpbestemmingsplan zich zou moeten richten op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens de adressant dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

### *2. Monumenten beter beschermen*

Monumenten worden in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan beschermd door binnen de rooilijnen 'orde 1' te benoemen, de bestemmingsgrens vast te leggen, de goothoogte en de gevelindeling aan te geven. Bij het Binnengasthuisterrein is dat niet gebeurd: de bestemmingsgrens volgt de stoeprand in plaats van de rooilijn. De bestemmingsomschrijving suggereert de mogelijkheid van de bouw van een megabibliotheek door de Universiteit van Amsterdam.

### *3. Zuinig zijn op groen*

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. De hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1.' Hiermee biedt de gemeente met name de bewoners van Kloveniersburgwal 114-166 de garantie dat hun woon- en leefklimaat (licht- en luchttoetreding in de woningen) niet wordt aangetast door eventuele bebouwing van de hof.

### *4. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het Binnengasthuisterrein wordt voortdurend uiterst intensief gebruikt. Daardoor staat het leefklimaat onder druk. Het is van belang om maatregelen te nemen tot beperking van overlast.

### *5. Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Er woedt al meer dan tien jaar een inhoudelijke en juridische strijd over het Binnengasthuisterrein. In het bestemmingsplan zou een politieke afweging moeten worden gemaakt van alle belangen. Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 15 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het bestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **16. Bolderman de Meijer advocaten, namens Verwelius Vast Goed IBV en Verwelius Beheer BV**

### *1. Gebouw Dam 3-7 niet duidelijk bestemd*

De adressant meent dat het bestaande gebouw aan Dam 3-7 niet duidelijk is bestemd.

Het Verweliusgebouw is in het ontwerpbestemmingsplan gesplitst in drie delen. Het middelste gedeelte heeft de bestemming 'Centrum - 1' gekregen, de delen links en rechts de bestemming 'Gemengd - 2.3'.

De benedenverdieping heeft over de volle lengte van de gevel een horecabestemming. De daarboven gelegen verdiepingen 1 tot en met 9 zijn als kantoorruimte in gebruik. Dit gebruik is in overeenstemming met de geldende bestemming.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt niet speciaal aandacht besteed aan het gebouw of aan de gegeven bestemmingen. De bestaande horecafunctie op de begane grond valt nu binnen de bestemming 'Centrum - 1' en 'Gemengd - 2.3'. Binnen 'Centrum - 1' is geen horeca toegestaan en dus is deze bestemming tegenstrijdig. De adressant gaat uit van een vergissing.

### *2. Wonen kan, restaurant beter*

De hoofdfunctie van het gebouw is nu kantoren. Het gebouw staat op een prominente plaats in de binnenstad, maar heeft te maken met leegstand. De adressant doet dan ook al geruime tijd onderzoek naar andere invullingen van het gebouw, waaronder uitbreiding van de bestaande horecafunctie.

Het stadsdeel heeft de adressant de mogelijkheid geboden om woningen te realiseren. Het lijkt de adressant echter niet verstandig gelet op de huidige markt om met een keus voor de ene bestemming andere mogelijkheden uit te sluiten.

Het gebouw leent zich voor allerlei bestemmingen van horeca tot kantoor van detailhandel tot wonen.

De adressant heeft in verband hiermee onderzocht of op de 8<sup>ste</sup> of 9<sup>e</sup> verdieping een hoogwaardig restaurant zou kunnen worden geëxploiteerd en een hotel op de andere verdiepingen.

De mogelijkheid voor een restaurantfunctie op de bovenste verdieping wordt genoemd bij de ontwikkeling van het Fortisgebouw. Dat gebouw is vooralsnog buiten het plangebied gehouden, hoewel het wordt aangemerkt als een sleutelproject, aldus de adressant.

De adressant leidt uit het voorgaande af dat een restaurant op de bovenste verdieping ook bij het Verweliusgebouw aanvaardbaar is.

Het lijkt de adressant dat de kantoorfunctie gezien de marktomstandigheden op termijn niet te handhaven is. Maar een woonbestemming, een horecabestemming en een detailhandelsbestemming zijn ook al onzeker.

### *3. Heroverweging functies gewenst*

De adressant meent dat een allesomvattende heroriëntatie ten aanzien van gebruik en bestemming op zijn plaats is. Geen enkele centrumbestemming zou bij voorbaat moeten worden uitgesloten.

Geen van de bestemmingen die zijn gelegd op het pand komt tegemoet aan de mogelijkheden die Royal Damcenter biedt, daarom vraagt de adressant het gebouw aan te wijzen als sleutelproject, waaraan in overleg met het stadsdeel een nadere planologische invulling zal worden gegeven.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Gebouw Dam 3-7 niet duidelijk bestemd*

In een aantal winkelstraten hebben de meeste panden de bestemming 'Centrum' gekregen. Indien zich in een winkelstraat een pand bevindt met in de eerste bouwlaag een horecavestiging, dan heeft dat pand de bestemming 'Gemengd' gekregen met daarbij aangegeven welke horecacategorie is toegestaan.

Deze systematiek is ook toegepast in het ontwerpbestemmingsplan voor het Royal Damcenter. Daarbij is in het ontwerpbestemmingsplan van exact dezelfde bestemmingsvlakken uitgegaan als in het vigerende bestemmingsplan Burgwallen. Dit houdt in dat de delen links en rechts waar de adressant over spreekt, met de bestemming 'Gemengd - 2.3' zijn ingetekend, het deel daartussen dat geen horeca bevat, heeft de bestemming 'Centrum - 1' gekregen.

De bestemming 'Gemengd - 2' wordt toegekend aan werkpanden groter dan 1000 m<sup>2</sup>. De '3' die is toegevoegd, staat voor de categorie horeca, in dit geval café. Uitgangspunt voor panden met de bestemming 'Gemengd - 2' is dat wonen in principe niet mogelijk is. De achterliggende reden is de wens om deze panden zoveel mogelijk te behouden voor werkfuncties die gebaat zijn bij een groter pand. Om wonen toch mogelijk te maken dient een wijzigingsprocedure te worden doorlopen.

De bestemming 'Centrum - 1' geldt voor winkelstraten in het 'kernwinkelgebied' (onder andere Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak en Dam). Met de bestemming wordt beoogd de winkelroutes in stand te houden. Het deel van de begane grond van het Royal Damcenter waar geen horeca is gevestigd, heeft daarom de bestemming 'Centrum - 1'. Wonen is binnen deze bestemming (daar waar nog geen woningen aanwezig zijn) niet toegestaan op de begane grond. Op de hogere bouwlagen is wonen wel toegestaan.

De systematiek van bestemmen (uitgaan van het vigerende bestemmingsplan en van verleende vergunningen) heeft geleid tot twee bestemmingen ('Gemengd' en 'Centrum'), terwijl het hier visueel om één groot pand gaat.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur realiseert zich dat verschillende bestemmingen binnen hetzelfde pand, met daarbij afwijkende regels voor de functie wonen, verwarrend werkt. Om die reden stelt het dagelijks bestuur voor om het hele Royal Damcenter de bestemming 'Centrum - 1' te geven en de horeca op de begane grond met een functieaanduiding aan te geven. Deze wijziging biedt de mogelijkheid om met uitzondering van de eerste bouwlaag het hele pand te gebruiken voor de functie wonen.

#### *Ad 2. Wonen kan, restaurant beter*

Met uitbreiding van functies die tot een ongewenste druk op het woon- en leefklimaat kunnen leiden, wordt voorzichtig omgegaan. Het ontwerpbestemmingsplan staat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet toe. Een aantal straten en gebieden speelt echter een belangrijke rol in de transformatie van het plangebied. In de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 is daarom, in afwijking van het Horecabeleidsplan 2008, vastgelegd dat uitbreiding van horeca onder voorwaarden in een aantal gevallen en op enkele plekken wel mogelijk is. De Dam is niet genoemd als locatie waar uitbreiding van horeca mogelijk is.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is door de argumenten van de adressant meer horeca en een hotel mogelijk te maken in het betrokken gebouw niet overtuigd van de wenselijkheid hiervan.

Het dagelijks bestuur zal dan ook niet aan de deelraad voorstellen op dit punt een wijziging aan te brengen in het bestemmingsplan.

#### *Ad 3. Heroverweging functies gewenst*

De adressant wenst een heroriëntatie voor wat betreft het gebruik en de bestemming van het gebouw en verzoekt daarom het Royal Damcenter aan te wijzen als 'sleutelproject'. Sleutelprojecten zijn opgenomen in Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012. Deze nota is vastgesteld vooruitlopend op het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. De benoeming van de sleutelprojecten heeft destijds plaatsgevonden in het kader van de Strategienota Coalitieproject, Hart van Amsterdam. Bij sleutelprojecten gaat het om het toevoegen, uitbreiden of opwaarderen van functies op strategische locaties. De sleutelprojecten generen een economische of culturele spin-off en worden beschouwd als motoren van veranderingen in het gebied. De bijzondere status van de sleutelprojecten heeft onder meer te maken met de rol die de panden kunnen spelen in het verbeteren van de kwaliteit van de oost-westverbindingen in de binnenstad. Dit sluit overigens niet uit dat er



ook in andere panden in het plangebied ontwikkelingen mogelijk en gewenst zijn die bijdragen aan de transformatie van het gebied. Het bestemmingsplan zelf biedt kaders hiervoor.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het betoog van de adressant geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Een eventuele overweging om gebouw Royal Damcenter aan te (laten) wijzen als sleutelproject kan plaatsvinden buiten het kader van dit bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 16 zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding om aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zodat het gehele pand de bestemming 'Centrum - 1' krijgt, met voor de huidige horeca in de eerste bouwlaag een aanduiding.

Dit betekent dat het dagelijks bestuur voorstelt de bezwaren vermeld in onderdeel 1 gegrond te verklaren en de bezwaren in de onderdelen 2 en 3 ongegrond te verklaren.

### **17 a. Gaia Elders**

#### *1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*

De adressante richt zich met haar zienswijze vooral op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens de adressante dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

#### *2. Monumenten beter beschermen*

Monumenten worden in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan beschermd door binnen de rooilijnen 'orde 1' te benoemen, de bestemmingsgrens vast te leggen, de goothoogte en de gevelindeling aan te geven. Bij het Binnengasthuisterrein is dat niet gebeurd: de bestemmingsgrens volgt de stoeptrand in plaats van de rooilijn. De bestemmingsomschrijving suggereert de mogelijkheid van de bouw van een megabibliotheek door de Universiteit van Amsterdam.

#### *3. Zuinig zijn op groen*

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. Het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1'.

Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 17a hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressante gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

De bezwaren van de adressante leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressante gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **17 b. Roé Cerpac**

#### *1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*

Net als de adressante vermeld onder 17a richt de adressant zijn pijlen op de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein. Zijn zienswijze is identiek aan die van de adressante vermeld onder 17a.

Volgens de adressant dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

### 2. Monumenten beter beschermen

Monumenten worden in het algemeen in het ontwerpbestemmingsplan beschermd door binnen de rooilijnen 'orde 1' te benoemen, de bestemmingsgrens vast te leggen, de goothoogte en de gevelindeling aan te geven. Bij het Binnengasthuisterrein is dat niet gebeurd: de bestemmingsgrens volgt de stoeprand in plaats van de rooilijn. De bestemmingsomschrijving suggereert de mogelijkheid van de bouw van een megabibliotheek door de Universiteit van Amsterdam.

### 3. Zuinig zijn op groen

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. Het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1'.

Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

### Beantwoording

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 17b hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpbestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### 18. Hotel Multatuli B.V., bij monde van achmea rechtsbijstand

De adressant merkt op dat met zijn inspraakreactie niets lijkt te zijn gedaan. Wat volgens de adressant dreigt te gebeuren is dat de twee panden aan de Prins Hendrikkade 12 en 13 waar het hotel is gevestigd, welke panden een onlosmakelijk geheel vormen, twee bestemmingen krijgen. Pand nummer 12 heeft de bestemming 'Gemengd - 1.5', pand nummer 13 'Gemengd - 1' in het ontwerpbestemmingsplan.

De adressant vraagt voor het pand Prins Hendrikkade 13 dezelfde bestemming als voor nummer 12: 'Gemengd - 1.5'.

### Beantwoording

In het verleden zijn diverse bouwvergunningen afgegeven voor het samenvoegen van Prins Hendrikkade 12 en 13 en voor het onttrekken van woningen op de eerste en tweede verdieping van Prins Hendrikkade 13 ten behoeve van de uitbreiding van het hotel op Prins Hendrikkade 12. Er is een gebruiksvergunning afgegeven voor 29 logies - eenheden op het adres Prins Hendrikkade 12-13.

### Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Op grond van het vorenstaande stelt het dagelijks bestuur voor om aan Prins Hendrikkade 13 de bestemming 'Gemengd - 1.5' te geven.

### Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 18 zijn aanleiding geweest voor het dagelijks bestuur om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Prins Hendrikkade 13 zal dan de bestemming 'Gemengd -1.5' krijgen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren van de adressant gegrond te verklaren.

### 19. Mevrouw I. Lechermann, Lika BV, souvenirshop Baba BV, bij monde van Bakker Schut & Van Der Plas advocaten

De adressante merkt op dat haar onderneming in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte niet is opgenomen als locatie waar een smartshop is toegestaan. Ter onderbouwing van deze stelling wijst de adressante op de overgangsbepaling van het bestemmingsplan Burgwallen en op de definitiebepaling van dat bestemmingsplan en stelt vervolgens dat het pand als smartshop al in gebruik was voordat het bestemmingsplan Burgwallen werd vastgesteld.

De adressante refereert verder aan inkoopfacturen en aan de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Uit dit alles blijkt volgens de adressante dat er al sinds 1998 smartproducten werden verkocht in haar winkel, zoals die ook nu nog worden verkocht in haar winkel Warmoesstraat 47 hs.

De adressante beroept zich verder nog op de overgangsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan. De adressante verzoekt haar winkel alsnog op te nemen als smartshop.

### **Beantwoording**

De adressante stelt dat het gebruik als smartshop onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Burgwallen valt. Ten bewijze daarvan heeft de adressante uittreksel van het handelsregister van de Kamer van Koophandel meegestuurd. Volgens de bedrijfsomschrijving in de uittreksels houdt het bedrijf zich bezig met kleinhandel in overige artikelen n.e.g., in bovenkleding en modeartikelen (algemeen assortiment) en detailhandel in souvenirartikelen, bedrukt dames- en herentextiel, bijouterieën en postkaarten. Lezing van deze documenten leidt volgens het dagelijks bestuur niet tot de conclusie dat hier sprake is van een smartshop.

Weliswaar heeft de adressante facturen meegestuurd, waaruit blijkt dat er wel smartproducten gedurende een aantal jaren aan het bedrijf zijn geleverd, maar daaruit kan niet de conclusie worden getrokken dat het gebruik onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Burgwallen valt.

Om onder het overgangsrecht te kunnen vallen, moet het strijdige gebruik aanwezig zijn op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Nergens blijkt volgens het dagelijks bestuur uit officiële documentatie (bij de gemeente aanwezig) dat er vóór de peildatum smartproducten door het bedrijf werden verkocht in Warmoesstraat 47 hs. Ook is het niet aannemelijk dat de gemeente op de hoogte was van deze verkoop en dit tolereerde.

Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd dat de adressante bij de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Burgwallen nooit te kennen heeft gegeven dat er in haar ogen sprake was van een smartshop in Warmoesstraat 47. Dit had wel voor de hand gelegen, immers bij de vaststelling van dit plan is namelijk bepaald dat er slechts een beperkt aantal smartshops in het plangebied zijn toegestaan. De adressante had er dus alle belang bij te laten weten dat Warmoesstraat 47 één van de adressen zou moeten zijn waar een smartshop is toegestaan.

Waar de adressante bovendien volledig aan voorbijgaat, is dat het gebruik niet in overeenstemming was met het voor vorige bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde. In het bijzonder in de derde herziening en in de derde wijziging van dat bestemmingsplan was de regeling opgenomen dat smartshops slechts op enkele locaties in het plangebied zijn toegestaan. Warmoesstraat 47 hs was niet één van die locaties. Het gebruik van Warmoesstraat 47 hs, de verkoop van smartproducten is gestart onder de werking van dat oude bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde en is gestart in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan. De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Burgwallen waarop de adressante zich beroept, sluiten illegaal gebruik uit. Dat wil zeggen dat gebruiksovergangsrecht niet van toepassing is op gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarvan is in dit geval sprake.

De adressante refereert nog aan de overgangsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan, maar vergeet ook daar de uitzonderingsbepaling voor het gebruiksovergangsrecht te citeren.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is door de argumenten van de adressante niet overtuigd geraakt van de onjuistheid van het niet opnemen van Warmoesstraat 47 hs in het ontwerpbestemmingsplan als locatie waar een smartshop is toegestaan. Anders dan de adressante stelt, is het gebruiksovergangsrecht op deze locatie niet van toepassing. Het dagelijks bestuur ziet dan ook geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 19 hebben voor het dagelijks bestuur geen aanleiding gevormd om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De winkel in Warmoesstraat 47 hs is geen winkel die als smartshop wordt gekwalificeerd. Het belang van het niet uitbreiden van het aantal smartshops weegt voor het dagelijks bestuur zwaarder dan het belang van de adressante bij het verkrijgen van de aanduiding 'smartshop toegestaan'.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **20. M. Teeuwen**

### *1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit*

De adressant meent dat het ontwerpbestemmingsplan zich richt op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens de adressant dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied.

### *2. Monumenten beter beschermen*

De monumenten worden binnen 'Overig - 2' niet voldoende beschermd: de bestemmingsgrens volgt niet de rooilijn, maar de stoeprand. Het ontwerpplan suggereert tevens het realiseren van een qua programma, grote bibliotheek door de Universiteit van Amsterdam. Dat programma past niet in de bestaande rijksmonumenten. Voor de bibliotheek moet de rustige groene hof, onderdeel van de monumentaal beschermde stedenbouwkundige structuur worden opgeofferd.

### *3. Zuinig zijn op groen*

Groen is schaars in de Amsterdamse binnenstad. Het beleid gericht op behoud van het openbare en privégroen beschermt dit. Het hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek verdient de bestemming 'Tuin - 1'.

### *4. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein*

Het Binnengasthuisterrein kent een veelzijdig en uiterst intensief gebruik gedurende 24 uur per etmaal, zeven dagen in de week. Het leefklimaat staat daardoor onder druk. Daarom is het van belang om de plaats van de in- en uitgangen van de gebouwen vast te leggen op plaatsen die zich zo goed mogelijk verdragen met het wonen op het Binnengasthuisterrein. Ze moeten dan ook worden gesitueerd in de Nieuwe Doelenstraat en niet aan de Binnengasthuisstraat of Vendelstraat.

### *5. Horeca in UvA-panden*

In verband met het leefklimaat moet ook goed worden gekeken naar de eventuele horeca in het nieuwe pand van de Universiteit. Ook de uitgangen van de horeca zouden moeten worden gesitueerd aan de Nieuwe Doelenstraat. Het is ook van belang afspraken te maken over de sluitingstijd van de horeca en de strikte naleving daarvan.

### *6. Al jaren strijd om Binnengasthuisterrein*

Er woedt al meer dan tien jaar een inhoudelijke en juridische strijd over het Binnengasthuisterrein. In het bestemmingsplan zou een politieke afweging moeten worden gemaakt van alle belangen.

Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

## **Beantwoording**

De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

Het dagelijks bestuur reageert aanvullend op onderdeel 5 van de zienswijze.

### *Ad 5. Horeca in UvA-panden*

Over het verzoek ook de uitgang van de horeca te situeren aan de Nieuwe Doelenstraat het volgende. Het dagelijks bestuur is niet van mening dat de toegang (en uitgang) tot een nieuwe horecavestiging op het Binnengasthuisterrein per definitie de leefbaarheid op het terrein aantast. In de exploitatievergunning, die binnen de bestemming 'Overig - 2' verleend kan worden voor een café of restaurant, wordt uiteraard vastgelegd wat de openingstijden kunnen zijn. Er bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen deze vergunning. Wat betreft de afspraken over de exploitatie van de horeca en de naleving van deze afspraken merkt het dagelijks bestuur het volgende op. Per 1 september 2012 geldt er een zogenoemd aangepast stappenplan. Dit wil zeggen dat als de exploitant de voorwaarden uit de exploitatievergunning overtreedt, er een stap wordt opgelegd met een aanschrijving als gevolg. De eerste stap is een geldboete, de tweede een tijdelijke maatregel, afhankelijk van de overtreding. Bij overtreding van de openingstijden moet de zaak bijv. een week lang een uur eerder dicht. Na drie overtredingen moet de horecazaak voor onbepaalde tijd sluiten.

## **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het ontwerpplan gewijzigd

moet worden. Het dagelijks bestuur doet daar dan ook geen voorstel voor.  
Ten overvloede heeft het dagelijks bestuur uitleg gegeven over bezwaarmogelijkheden voor belanghebbenden.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 20 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het bestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressant gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.

De bezwaren van de adressant leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **21. MP Monumenten N.V., bij monde van Gijs Heutink Advocaten**

De adressant is eigenaar van het pand Magna Plaza. Magna Plaza bestaat uit vijf bouwlagen: kelder/souterrain, begane grond (inclusief entresol) en vier verdiepingen. Op de begane grond en eerste verdieping bevinden zich winkels en op de derde verdieping kantoren. Op de vierde verdieping bevindt zich de technische ruimte. De kelder is momenteel in gebruik als expositieruimte. Ook op de begane grond bevindt zich Grand Café Ovidius en op de tweede verdieping café-restaurant The Views.

Magna Plaza is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Gemengd - 2'. Voor de hoek van de Raadhuisstraat en de Spuistraat geldt de bestemming 'Gemengd - 3'.

De adressant citeert de desbetreffende planregels en beziet de regeling voor Magna Plaza in het bestemmingsplan Spuistraat e.o. De adressant maakt uit die planregels op dat er voor Magna Plaza geen beperkingen gelden voor het winkel- en voorzieningengebruik op de bouwlagen en evenmin ten aanzien van het bedrijfsvloeroppervlak van de winkels en voorzieningen.

#### *1. Detailhandel beperkt tot eerste bouwlaag*

De adressant constateert dat detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan is beperkt tot de eerste bouwlaag. Dit moet op een vergissing berusten. Immers worden de verdiepingen in Magna Plaza als sinds jaar en dag voor detailhandel gebruikt. Ook de kelder moet in de toekomst weer kunnen worden gebruikt voor detailhandel. De adressant vraagt dan ook om aanpassing van de verbeelding en van de planregels.

#### *2. Horeca 3 en 4 zelf indelen*

De adressant vindt flexibiliteit van groot belang voor het winkelcentrum, zowel met het oog op de huurders als met het oog op de bezoekers. In dit kader verzoekt de adressant dan ook de mogelijkheid te bieden zelf te bepalen op welke verdieping voorzieningen en horeca (3 en 4) worden gerealiseerd. Er is grote noodzaak voor deze verruiming, gezien de veranderde economische tijden.

#### *3. Koffiehuis in kelder*

Concreet zou de adressant de kelderverdieping, groot 90 m<sup>2</sup>, willen inrichten voor horeca (een koffieformule zoals Coffee Company) ten behoeve van de Rembrandt expositie.

Het volgen van de normale procedure voor een omgevingsvergunning schrikt huurders af. Dit kost teveel tijd. Daarnaast is de uitkomst van die procedure onzeker. Inpassing van een horeca 3 en 4 in de toegekende bestemming in het bestemmingsplan biedt de grootste zekerheid ook tegen leegstand. Hoewel de voorkeur daar niet naar uitgaat, suggereert de adressant het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

#### *4. Mengformule niet geheel duidelijk*

Naast de reguliere horeca 3 en 4 is de adressant gebaat bij de mogelijkheid om binnen Magna Plaza corners in te richten waar bijvoorbeeld koffie en broodjes kunnen worden verkocht. De mengformules uit het bestemmingsplan bieden een voorzet maar het is onduidelijk of mengformules ook binnen Magna Plaza kunnen worden opgericht. Zo niet dan vraagt de adressant de definitie van een mengformule te wijzigen, zodat mengformules ook binnen Magna Plaza kunnen worden opgericht.

#### *5. Restaurant niet meegenomen op verdieping*

Naar de mening van de adressant is het restaurant op de derde bouwlaag niet juist meegenomen in het ontwerpplan. De juiste aanduiding ontbreekt op de verbeelding. De adressant vraagt dit aan te passen.

#### *6. Grand café op begane grond positief bestemd?*

De adressant gaat er van uit dat het grand café op de begane grond positief is bestemd binnen de bestemming 'Gemengd - 2.3'. De adressant vraagt om een bevestiging hiervan.

#### *7. Souvenirwinkel op begane grond aanwezig*

Souvenirwinkels zijn niet toegestaan, zo constateert de adressant. Echter bevindt zich sinds jaar en dag een souvenirwinkel op de begane grond. Bestaand legaal gebruik moet positief worden bestemd. De adressant vraagt dan ook het verbod op souvenirwinkels voor Magna Plaza te schrappen, zodat het bestaande gebruik niet wordt wegbestemd.

Samenvattend vraagt de adressant in het bestemmingsplan op te nemen dat detailhandel op alle bouwlagen is toegestaan, dat voorzieningen en horeca 3 en 4 op alle bouwlagen is toegestaan, dat mengformules niet alleen binnen winkelvestigingen, maar ook binnen Magna Plaza zelf kunnen worden gerealiseerd, dat de bestaande horecavestigingen positief worden bestemd en dat een souvenirwinkel binnen Magna Plaza is toegestaan.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Detailhandel beperkt tot eerste bouwlaag*

In artikel 35, lid 1 van de regels *Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in alle bouwlagen*, worden de straten genoemd waar detailhandel en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, op alle bouwlagen is toegestaan. In de toelichting wordt hierover gesproken in hoofdstuk 6.6.3 (Uitgangspunten voor de detailhandel). Onder andere in panden aan de westzijde van de Nieuwezijds Voorburgwal en in de panden aan beide zijden van de Spuistraat is detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening op alle bouwlagen toegestaan. Magna Plaza grenst zowel aan de Nieuwezijds Voorburgwal als aan de Spuistraat. Dit betekent dus dat in Magna Plaza detailhandel op alle bouwlagen is toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gelet op de omstandigheid dat, anders dan de adressant meent, detailhandel wel in alle bouwlagen is toegestaan, is er voor het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### *Ad 2 en 3. Horeca 3 en 4 zelf indelen en koffiehuis in kelder*

Voor warenhuizen zoals de Bijenkorf en V&D en voor winkelcentra, zoals de Kalvertoren en Magna Plaza geldt dat alleen de horeca op de verbeelding is opgenomen die een zelfstandige ingang aan de straatzijde heeft. Deze horeca functioneert als zelfstandige horeca en moet met een aparte bestemming/aanduiding op de verbeelding worden weergegeven.

De overige in deze warenhuizen of winkelcentra gevestigde horeca functioneert als additionele horeca. Dat wil zeggen dat de horeca-activiteiten ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan en deze hoofdfunctie ondersteunen. Ondersteunen wil zeggen dat de additionele horeca de kwaliteit van de hoofdfunctie vergroot en completeert. Ondergeschikt betekent dat er duidelijk sprake moet zijn van een waarneembare ondergeschiktheid van de horeca-functie, qua vloeroppervlak, inzet van personeel en onderdeel van de begroting. Wanneer de ruimte waarin de horeca-activiteit plaatsvindt is afgescheiden van de hoofdfunctie, mag deze maximaal 20% van het totale vloeroppervlak bedragen, waarbij toiletruimte, keuken en opslag ten behoeve van de horeca niet wordt meegerekend.

De horeca-activiteiten in warenhuizen en winkelcentra zijn toegestaan zonder exploitatievergunning als aan de volgende drie criteria wordt voldaan:

1. Het horecagedeelte is alleen toegankelijk voor het winkelend publiek. De horeca-activiteit mag niet toegankelijk zijn los van de hoofdfunctie;
2. Het horecagedeelte wordt door dezelfde ondernemer/verhuurder geëxploiteerd;
3. Het horecagedeelte heeft dezelfde openingstijden als die van het warenhuis/winkelcentrum. Daarbij is het niet toegestaan dat de additionele horecaruimte wordt verhuurd of anderszins in gebruik wordt gegeven aan derden ten behoeve van feesten en andere partijen.

Wanneer aan criterium 2 niet kan worden voldaan, is het mogelijk om een vergunning voor additionele horeca te verlenen, indien de ondernemer of de verhuurder op schrift stelt dat hij verantwoordelijk is voor de horeca-activiteiten.

Het voorgaande impliceert dat,

- a. zolang er niet sprake is van een zelfstandige toegang van de horeca-activiteit en
  - b. niet meer dan 20% van het totale vloeroppervlak wordt gebruikt voor additionele horeca
- de ondernemer of de verhuurder vrij is om te bepalen waar de additionele horeca binnen het warenhuis/winkelcentrum gevestigd is. Daarbij kan het dus gaan om één grotere vestiging van additionele horeca of om meerdere kleinere vestigingen.

### **Beoordeling van onderdeel 2 en 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien de reactie van het dagelijks bestuur op de bezwaren vermeld onder 2 en 3 wordt daarmee tegemoet gekomen aan deze bezwaren.

Er is dan ook voor het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

#### *Ad 4. Mengformule niet geheel duidelijk*

In theorie is het mogelijk dat afzonderlijke winkels binnen Magna Plaza een deel van hun winkelvloeroppervlak gebruiken voor een mengformule. Dit horecadeel is niet meer dan 20% of maximaal 20 m<sup>2</sup> van het netto vloeroppervlak van de afzonderlijke winkel. Het totale oppervlak voor mengformules en het totale oppervlak voor additionele horeca tezamen mag niet meer zijn dan 20% van het totale vloeroppervlak van Magna Plaza.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Mengformules binnen een winkelcentrum als Magna Plaza zijn theoretisch in de verschillende winkels binnen het centrum wel mogelijk. Een dergelijke constructie ligt niet heel erg voor de hand. Er bevindt zich immers in het winkelcentrum al horeca. Met in achtneming van de criteria voor een mengformule laat het bestemmingsplan toe wat de adressant vraagt.

Het dagelijks bestuur zal niet voorstellen het ontwerpplan te wijzigen op dit punt.

#### *Ad 5. Restaurant niet meegenomen op verdieping*

Hoewel restaurant The Views geen zelfstandige toegang tot de straat heeft en dus in feite functioneert als additionele horeca heeft het, net als in het geldende bestemmingsplan Spuistraat e.o., op de verbeelding een aanduiding van zelfstandige horeca gekregen. Het betreft op de verbeelding het deels met een stippellijn aangegeven bestemmingsvlak direct naast Grand Cafe Ovidius. Op de verbeelding heeft dit bestemmingsvlak de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de derde bouwlaag' (is tweede verdieping).

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressant meent, is de desbetreffende horecavestiging wel op de verbeelding aangegeven.

Daarom is er voor het dagelijks bestuur geen reden om aan de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen.

#### *Ad 6. Grand café op begane grond positief bestemd?*

Op de verbeelding heeft Grand Café Ovidius het bestemmingsvlak gelegen op de hoek van de Raadhuisstraat en de Spuistraat. Dit bestemmingsvlak heeft de bestemming 'Gemengd - 2.3'. Binnen de bestemming 'Gemengd - 2.3' is horeca 3 (café) toegestaan in de eerste bouwlaag.

### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu het dagelijks bestuur de positieve bestemming van het café in de eerste bouwlaag van het winkelcentrum kan bevestigen, is er geen reden om voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### *Ad 7. Souvenirwinkel op begane grond aanwezig*

De souvenirwinkel in Magna Plaza heeft geen eigen toegang naar de straat toe en is ook niet zichtbaar vanaf de straat. Om die reden is er voor gekozen de souvenirwinkel in Magna Plaza niet op de verbeelding op te nemen. Het vastleggen van de souvenirwinkel op de huidige locatie zou daarbij de mogelijkheid uitsluiten de souvenirwinkel op een andere locatie binnen het winkelcentrum te huisvesten.

Het dagelijks bestuur begrijpt dat het voor de adressant met deze regeling niet duidelijk is of de souvenirwinkel in Magna Plaza wel is toegestaan. De bestaande souvenirwinkel is vanzelfsprekend wel toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Om de onduidelijkheid over het al dan niet zijn toegestaan van de souvenirwinkel weg te nemen, stelt het dagelijks bestuur voor om in de regels en in de tekst van de toelichting op te nemen dat binnen Magna Plaza één souvenirwinkel is toegestaan. Het is daarbij aan Magna Plaza zelf is om de locatie binnen het gebouw te bepalen. Als voorwaarde geldt dat de souvenirwinkel geen eigen toegang naar de straat mag hebben.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 21 leiden het dagelijks bestuur er naar voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waar het de souvenirwinkel in het winkelcentrum betreft. Voor het overige heeft het dagelijks bestuur in de bezwaren geen reden gezien de deelraad voor te stellen wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in onderdeel 7 gegrond te verklaren en de bezwaren in de onderdelen 1 tot en met 6 ongegrond te verklaren.

## **22. Walther Ploos van Amstel**

De adressant vindt dat er een veel te grote verruiming van horeca is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### *1. Al veel horeca aanwezig*

Er is in het postcodegebied vergeleken bij de rest van de binnenstad al heel veel horeca aanwezig. De adressant constateert dat er in tegenspraak met het uitgangspunt dat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet aan de orde is, veel nieuwe horeca is gepland. Bijvoorbeeld drie 24 uren horecavestigingen die met een wijziging van het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Of horecadakterrassen. Horeca 3 en 4 via een buitenplanse afwijking/bevoegdheid als onderdeel van een totaalconcept. Horeca op één hoog in Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat, Warmoesstraat, met een binnenplanse afwijking/bevoegdheid. Via buitenplanse afwijking extra horeca bij de Bijenkorf en Euronext. Ook in de Beurs van Berlage is nieuwe horeca mogelijk. Op het Oudekerksplein kunnen met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur hotels worden toegevoegd. Er kan worden meegewerkt aan uitzonderlijke hotelconcepten.

In veel gevallen wordt niet concreet aangegeven waar uitbreiding mogelijk is.

Als bewoner/ondernemer weet je dus niet meer wat je kunt verwachten en daar is een bestemmingsplan nu juist voor bedoeld, zo meent de adressant.

De adressant vraagt zich af of dit alles goed is voor de leefbaarheid. Volgens het stadsdeel zou horeca goed zijn voor de leefbaarheid, zonder dat het begrip concreet wordt gemaakt. Als bewoner ziet de adressant de enorme toename van horeca geen positief effect hebben op de leefbaarheid in zijn buurt. De ervaring van de adressant leidt juist tot een tegenovergestelde conclusie.

### *2. Te weinig regels voor handhaving*

Volgens de adressant ontbeert het plan duidelijke regels voor handhaving. Er zijn geen duidelijke regels voor terrassen, straks zijn er ook open horecadakterrassen, niet voor versterkt en onversterkt geluid, niet voor het parkeren van fietsen van horecagasten, niet voor het drinken op straat, voor het versterkt geluid van boten op de grachten en niet voor steeds meer evenementen. Het maakt de bewoners vogelvrij. Het ontbreken van regels maakt ook dat de horeca-exploitanten zijn overgeleverd aan de willekeur van de handhavers en aan klachten van bewoners. Dit is niet gewenst.

De adressant is niet optimistisch over het overleg tussen horecaondernemers en bewoners waar het om klachten over overlast gaat. Partijen komen niet tot een vergelijk. De belangen zijn daarvoor te uiteenlopend. Zonder duidelijke spelregels en de middelen voor handhaving heeft het bestemmingsplan geen kans van slagen.

### *3. Nu al problemen met bevoorrading*

Bevoorrading van horeca is nu al een probleem. Het vormt nu al de grootste goederenstroom de stad in, merkt de adressant op.

Uitbreiding van horeca zonder rekening te houden met het bevoorradingprobleem is niet verstandig. Tegelijkertijd wil het stadsdeel de binnenstad autoluw maken. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe deze doelstelling kan worden gerealiseerd.

### *4. Meer aandacht voor wonen*

De adressant stelt verder dat er meer aandacht voor het wonen moet komen. Wonen verliest het in het ontwerpbestemmingsplan opnieuw van de horeca, van de pret op het water, van de prostitutie en het witwassen. Er wordt wel fysiek meer ruimte gemaakt voor het wonen, maar een echt beeld van wat die nieuwe bewoners willen ontbreekt.

Naast veel toeristen kent het centrum veel bewoners die er met plezier willen winkelen, wonen, werken en uitgaan. Leefbaarheid en economische waarde vragen om lastige afwegingen. Wat te doen met de 3000 bussen die dagelijks door het centrum rijden, hoe regelen we slimme bevoorrading, wel of geen prostituees op de Wallen, enz.

### *5. Samenhangende visie ontbreekt*

De samenhangende visie ontbreekt voor het bestemmingsplan volgens de adressant.

Als buurtbewoner en ondernemer blijft de adressant in verwarring achter.

De adressant merkt op dat het vreemd is dat in de bestemmingsplannen steeds wordt gesproken over de Prins Hendrikkade. Dit deel van de Prins Hendrikkade valt echter onder het grootstedelijke project Stationseiland.



Voor bewoners en ondernemers is er met regelmaat geen touw meer aan vast te knopen. Bij wie moeten ze nu zijn?

Wat binnen de panden gebeurt valt onder het Postcodegebied 1012 en wat er op straat gebeurt valt onder het regime van het Stationseiland. Dat bleek ook tijdens de laatste informatieavond. Er is niet een enkel aanspreekpunt voor bewoners en ondernemers op de Prins Hendrikkade.

Bij de realisatie van het bestemmingsplan is zo'n eenduidig aanspreekpunt volgens de adressant een noodzakelijke voorwaarde.

## Beantwoording

### *Ad 1. Al veel horeca aanwezig*

Voor een reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 5.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressant geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### *Ad 2. Te weinig regels voor handhaving*

Het dagelijks bestuur weet dat horeca op verschillende plekken overlast veroorzaakt of in potentie kan geven. Het is dan ook zaak om te handhaven op die horecazaken die daadwerkelijk overlast veroorzaken. In het Handhavings Uitvoerings Programma (HUP) voor 2013 wordt veel prioriteit besteed aan het informatiegestuurd handhaven op overlastgevende horeca. In het door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde horecabeleid zijn duidelijke stappen omschreven waarin voor overlastgevende horeca strikte stappen met bijbehorende sancties gelden (het zogenaamde 'three strikes out' principe).

Een regeling voor terrassen in de openbare ruimte ontbreekt in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn ongebouwde terrassen toegestaan. Regels omtrent gebruik en afmetingen zijn opgenomen in het Terrassenbeleid dat op 17 juni 2011 in werking is getreden.

Het dagelijks bestuur is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan voldoende en duidelijk geformuleerde (spel)regels bevat om te komen tot een kans van slagen.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

### *Ad 3. Nu al problemen met bevoorrading*

Bij nieuwvestiging van bedrijven wordt getoetst aan criteria die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Zo mag een eventuele uitbreiding of nieuwvestiging het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate aantasten of overmatige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

Als het gaat om het regelen van goederenstromen van en naar de al bestaande vestigingen, dan is het bestemmingsplan niet het juiste instrument.

Voor de openbare ruimte geldt één bestemming (de bestemming 'Verkeer'), waarbinnen parkeren, rijwegen, fietsen en voetpaden wel zijn geregeld maar niet zijn vastgelegd. Hiervoor is bewust gekozen om het bestemmingsplan voldoende flexibel te houden en herprofileringen mogelijk te maken. Deze kennen tenslotte een eigen procedure. Op 26 maart 2013 heeft de stadsdeelraad de Nota Bereikbare Binnenstad vastgesteld. Met deze nota geeft het stadsdeel richting aan het beleid ten aanzien van openbare ruimte en verkeer, met een helder omschreven wensbeeld voor 2025. De uitdaging is om het bereikbaarheidsvraagstuk voor alle weggebruikers op evenwichtige wijze op te lossen en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Het bestemmingsplan is niet in strijd met deze nota en maakt de beleidsvoorstellen die voor de verschillende soorten vervoer, bevoorrading en parkeren worden gedaan zonder meer mogelijk.

Wat betreft bevoorrading wordt in gezet op het bundelen van goederen aan de rand van de stad en vervoer over water. In het hoofdstuk 'Beleidskader' zal een paragraaf over deze nota worden toegevoegd.

Tot slot is de bevoorrading ook één van de onderwerpen waar in het kader van de straatgerichte aanpak aandacht aan wordt besteed.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Aan de bevoorrading van onder meer horecavestigingen wordt in het kader van de straatgerichte aanpak aandacht gegeven. Daarnaast stelt het dagelijks bestuur voor de plantoelichting aan te vullen met een paragraaf over de bereikbaarheid van de binnenstad.

### *Ad 4. Meer aandacht voor wonen*

Het dagelijks bestuur krijgt de indruk dat de adressant graag ziet dat het bestemmingsplan wordt ingezet als instrument om ontwikkelingen te sturen, terwijl het bestemmingsplan veel meer een instrument is dat inzet op het mogelijk maken van ontwikkelingen. De adressant merkt terecht op dat het bestemmingsplan op veel plekken inderdaad nieuwe woningen mogelijk maakt. Bij de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5. is hier al het nodige over opgemerkt. Meer dan in andere bestemmingsplannen voor de binnenstad geeft het ontwerpbestemmingsplan hiervoor ruimte. Het daadwerkelijk realiseren van die woningen zal echter wel door anderen moeten worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan biedt hiervoor het kader. De woonfunctie is in het plangebied opgenomen als toegestane functie binnen vrijwel alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Er is geen aparte bestemming 'Wonen'. Veel panden in dit plangebied huisvesten meer functies dan alleen de woonfunctie. Ook wordt in het bestemmingsplan geen uitspraak gedaan over het type woning dat is toegestaan. Juist om recht te doen aan de diversiteit en dynamiek van het plangebied is gekozen voor een bestemming waarin meerdere functies zijn toegestaan, zoals de bestemming 'Gemengd'.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan op veel plekken wonen mogelijk maakt en zo optimaal handen en voeten geeft aan de doelstelling de woonfunctie in het gebied te intensiveren. Het dagelijks bestuur ziet in de bezwaren van de adressant geen aanleiding om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

#### *Ad 5. Samenhangende visie ontbreekt*

Het dagelijks bestuur is het niet eens met de adressant dat een samenhangende visie ontbreekt. In het kader van het Coalitieproject 1012 hebben gemeente en stadsdeel een Strategienota opgesteld waarin, in onderlinge samenhang, doelen en aanpak voor het gebied zijn verwoord. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten om de gewenste doelen van de aanpak te bereiken en in de toelichting op het bestemmingsplan is duidelijk omschreven welke rol het bestemmingsplan hierin speelt.

De opstellers van het bestemmingsplan hebben zich voorgesteld op informatie- en inspraakbijeenkomsten. Plenair en individueel zijn toelichtingen gegeven en vragen beantwoord. Met vragen over het bestemmingsplan maar ook over andere projecten in het gebied, kunnen bewoners en gebruikers verder terecht bij deze personen, de gebiedscoördinator of de projectteams van de 'straatgerichte aanpak'. Zij vormen de schakel tussen ondernemers, bewoners, overige partijen en de gemeente.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de opvatting van de adressant dat een samenhangende visie op het gebied ontbreekt. Daarnaast meent het dagelijks bestuur dat er voldoende kenbare aanspreekpunten zijn voor burgers.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 22 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Niettemin stelt het dagelijks bestuur voor in de plandoelstelling aandacht te besteden aan de bereikbaarheid van de binnenstad.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **23. Number One, M.G. Eaves**

De adressant heeft bezwaar tegen het geformuleerde beleid om de in het postcodegebied gevestigde smartshops aan een uitsterfbeleid te onderwerpen.

De adressant heeft verder bezwaar tegen het aanduiden van smartshops als criminogeen. De indeling in de categorie criminogeen wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet gemotiveerd. De gemeente zal de aanduiding criminogeen niet hard kunnen maken.

Smartshops verkopen legale producten, anders dan bijvoorbeeld coffeeshops. Smartshops verkopen geen paddestoelen meer, behalve de legaal verklaarde truffels. Smartshops zijn niet gerelateerd aan criminaliteit.

De adressant constateert innerlijk tegenstrijdig beleid. Smartshops lijken te worden weggezet als criminogeen en laagwaardig, maar zij streven juist in overleg met de overheid naar optimale voorlichting en hebben een belangrijke functie in het voorkomen van illegale straathandel. Als de smartshops worden verbannen neemt de vraag naar smartproducten niet af en zal de handel zich verplaatsen naar de niet te controleren straathandel.

Ten onrechte past het ontwerpbestemmingsplan daarom een uitsterfbeleid toe op de bestaande smartshops in het gebied.

De adressant wijst er verder op dat het zonder deugdelijke motivering smartshops onderscheiden van normale detailhandel niet alleen in strijd komt met het motiveringsbeginsel, maar ook met het recht op vrije vestiging. Door de verkoop van (licht) psychotrope stoffen onderscheidt de smartshop zich niet van slijterijen, tabakswinkels, chocolaterieën en koffiecorners waar ook stoffen worden verkocht die het bewustzijn van de mens (kunnen) beïnvloeden.

In een brief aan de branchevereniging VLOS, schrijft de gebiedscoördinator namens het dagelijks bestuur dat het uitsterfbeleid geen beleidswijziging impliceert, omdat de uitsterfregeling al sinds 2003 in de bestemmingsplannen is opgenomen. Deze opmerking gaat voorbij aan het feitelijke beleid van de gemeente zoals dat tot voor kort gold. Tot half 2012 werden smartshops nooit een strobreed in de weg gelegd wanneer de verkoop van smartproducten wordt geconstateerd bij controles. Dit beleid gold ook voor smartshops die niet op de lijsten van bestaande bestemmingsplannen werden aangeduid met de officiële bestemming smartshop. Het verbod op verkoop aan alle in het gebied 1012 gevestigde smartshops impliceert wel degelijk een ingrijpende wijziging van het beleid.

Het plotseling en ingrijpend wijzigen van het beleid na tien jaar gedogen moet in strijd met het vertrouwensbeginsel worden genoemd en strijdig met het zorgvuldigheidbeginsel.

### **Beantwoording**

In de door de adressant aangehaalde paragraaf in de toelichting wordt zakelijk weergegeven welke functies in combinatie met elkaar een grote druk op het plangebied geven en de functiebalans hebben verstoord, door hun overdadige aanwezigheid, alweer in combinatie met elkaar. De verstoorde functiebalans heeft grote invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Veel functies zijn gericht op het weinig investeringen verlangende massatoerisme.

Het dagelijks bestuur ontkent niet dat smartshops een functie hebben en bijdragen aan het voorkomen van ongecontroleerde en ongewenste straathandel in psychotrope stoffen. Dit betekent evenwel niet dat het dagelijks bestuur wenst af te wijken van het beleid dat al jaren is gericht op het vastleggen van het in het verleden al aanwezige beperkte aantal smartshops in de binnenstad. Smartshops waren en zijn al sinds jaar en dag alleen daar toegelaten waar zij in de verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Oude Hoogstraat 4 is niet een adres waar ook in de oudere bestemmingsplannen een smartshops werd toegelaten.

Het dagelijks bestuur benadrukt dat bij de regeling van smartshops in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van begin af aan deze functie onder een uitsterfregeling is gebracht. Dat dit nu in het ontwerpbestemmingsplan weer is gebeurd, mag geen verbazing wekken. De regeling is niet anders dan in de voorgaande bestemmingsplannen voor het desbetreffende gebied. Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd, dat de adressant tegen de uitsterfregeling van het geldende bestemmingsplan Burgwallen geen bezwaar heeft aangetekend. Dit had wel voor de hand gelegen nu de bezwaren die de adressant nu uit evenzeer zouden hebben gegolden tegen het bestemmingsplan Burgwallen.

Dit ontnemt de adressant vanzelfsprekend niet het recht om tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het postcodegebied 1012 bezwaar te maken. Nu de regeling voor smartshops exact dezelfde is als in het voorgaande, (nog) geldende bestemmingsplan Burgwallen, ziet het dagelijks bestuur echter geen reden om de deelraad voor te stellen de regeling te veranderen. Het beleid met betrekking tot smartshops is, anders dan de adressant stelt, niet gewijzigd. De bestaande regeling wordt slechts bestendigd.

Er is geen sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel. De adressant stelt dat ondanks wat in de brief aan de branchevereniging VLOS wordt gesteld het beleid van de gemeente feitelijk wel is veranderd. De adressant trekt ten onrechte de conclusie dat het achterwege blijven van handhavend optreden betekent dat er sprake van beleid is, in dit geval voor niet in de bestemmingsplannen opgenomen smartshops. Het niet optreden tegen niet in de bestemmingsplannen opgenomen smartshops rechtvaardigt ook geenszins de conclusie dat exploitanten er op mogen vertrouwen dat handhaving altijd achterwege zal blijven. Of, hoewel door de adressant niet gesteld, met succes een beroep op de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan zou kunnen worden gedaan.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Van de door de adressant gestelde beleidswijziging, nu niet handhavend is opgetreden tegen het gebruik van Oude Hoogstraat 4 als adres waar kennelijk psychotrope stoffen worden verkocht, is geen sprake. Psychotrope stoffen mogen alleen worden verkocht in winkels die in de bestemmingsplannen als smartshop zijn opgenomen. Oude Hoogstraat 4 was en is geen locatie die in het bestemmingsplan als smartshop is genoteerd.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren van de adressant vermeld onder 23 vormen voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen de uitsterfregeling voor smartshops te veranderen, dan wel de winkel Oude Hoogstraat 4 alsnog als smartshop te kwalificeren en aldus het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **24. Vereniging Vrienden van de Amsterdamse Binnenstad**

De adressant blikte terug op de recente geschiedenis van de Amsterdamse binnenstad in relatie tot horeca. In de jaren zeventig was de situatie in de binnenstad niet rooskleurig: grote trek van bewoners naar buiten, een overheid die de historische binnenstad wilde vervangen door iets totaal anders. In de jaren daarna ontstond een herstelbeweging. Versleten woonhuizen werden opgeknapt en bewoonbaar gemaakt. Vandaag plukken zowel bewoners als exploitanten van dit alles de vruchten.

De keerzijde is dat de binnenstad ook aantrekkelijk is geworden voor bezoekers en toeristen. Zonder grenzen van de overheid dreigt teloorgang van de aantrekkelijkheid van de binnenstad door commerciële uitputting.

In de horecaconcentratiegebieden wordt het publieke domein nu al door één groep gemonopoliseerd. De toenemende horecafunctie leidt tot een verdringingsproces: normale bewoners en hun gezinnen worden weggedrukt door tijdelijke bewoners die van feestvieren en van het nachtleven houden. Ook in het bedrijfsleven doet zich die verdringing voor: horecabedrijven drukken andere bedrijven weg.

De eenzijdigheid van de horecaconcentratie staat haaks op het beleid van functiemenging. Voor de VVAB is de stad in de eerste plaats voor haar bewoners en niet voor commerciële uitbating.

### *1. Teveel horecauitbreiding*

De adressant is tot de conclusie gekomen dat het ontwerpbestemmingsplan de deur op een kier zet voor verdere ontwikkeling van het oude stadshart tot een toeristisch horecaconcentratiegebied. De adressant somt vervolgens de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca op.

Zeven verruimingën voor culturele horeca, dakterrassen voor horecazaken worden onder voorwaarden toegestaan, uitbreiding naar de tweede bouwlaag in Damstraat, Oude Hoogstraat, Oude Doelenstraat, Nieuwe Hoogstraat en Warmoesstraat, drie restaurants en vier cafés in grote panden, zelfstandige horeca in hotels, vier nieuwe grote hotels: Geldersekaade, Food Plaza, Kadasterpand PH-kade en Theaterhotel, drie 24-uurs horecavestigingen.

De redenering dat er nieuwe hotels bij kunnen komen als het gaat om een vernieuwend concept deugt niet. Dit biedt geen zekerheid, als het concept nadien wijzigt, verandert de bestemming niet meer. Zie het Theaterhotel.

Waarom moet horeca in het stadshart worden uitgebreid. Er is al heel veel horeca in de binnenstad. 42% van alle horecavestigingen in de binnenstad ligt in het plangebied. 49% van alle cafés in de binnenstad ligt in het postcodegebied 1012.

Naar de mening van de adressant is de kritieke grens al bereikt.

### *2. Waarom winkels naar boven*

Verder moet het voorstel om uitbreiding van winkels naar de bovenverdieping mogelijk te maken kritisch worden gezien. Dit betekent immers onttrekking van woonruimte voor weer een andere economische functie. De adressant beschouwt in het oude stadshart de woonfunctie de meest bedreigde functie. Er zijn al genoeg winkels en horecabedrijven.

### *3. Alleen wonen versterken*

De adressant vraagt om wijziging van het ontwerpbestemmingsplan waarbij geen andere dan de woonfunctie wordt versterkt.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Teveel horecauitbreiding*

Voor een reactie op dit onderdeel van de bezwaren wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 5.

### *Ad 2. Waarom winkels naar boven*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van adressant dat de woonfunctie zeer belangrijk is en onder druk staat. Op diverse locaties wordt in het bestemmingsplan extra ruimte geboden voor nieuwe woningen. Voor de Warmoesstraat en de as Damstraat – Oude Hoogstraat is gezocht naar een regeling die de woonfunctie versterkt

en zo mogelijk de kwaliteit van de bestaande winkels en horecavestigingen verbetert. Via een binnenplanse afwijking is hier horeca en detailhandel op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) mogelijk. Voorwaarde is dat uitbreiding niet ten koste mag gaan van bestaande woningen. Veel van de verdiepingen van panden zijn vaak niet in gebruik. Het realiseren van woningen op de verdiepingen is een ingewikkeld en tijdrovend proces. Om het proces een impuls te geven wordt uitbreiding van horeca en detailhandel naar de eerste verdieping toegestaan, met als voorwaarde dat op de daarboven gelegen verdiepingen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

In drie grote panden in de as Damstraat - Oude Hoogstraat is direct detailhandel toegestaan op alle bouwlagen. Deze panden zijn oorspronkelijk gebouwd als warenhuis. Het gaat om Damstraat 7, Oudezijds Voorburgwal 177 (hoek Oudezijds Voorburgwal en Oude Doelenstraat) en Oude Hoogstraat 14-18.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Wonen is belangrijk in het plangebied. Anders dan de adressant meent, gaat de uitbreiding van winkels en horeca naar boven niet ten koste van het wonen. Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressant geen reden te komen tot een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan.

#### *Ad 3. Alleen wonen versterken*

Voor een reactie op het onderdeel waarin adressant vraagt om wijziging van het ontwerpbestemmingsplan waarbij geen andere dan de woonfunctie wordt versterkt, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 22, op onderdeel 4 van diens zienswijze.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 24 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **25. Christa van Santen**

De adressante heeft in de dertig jaar dat zij in de Nieuwmarktbuurt woont veel zien veranderen. Er is inderdaad veel meer horeca bij gekomen. Dat is niet verkeerd: het trekt mensen uit alle delen van de stad en vooral ook veel toeristen. Het is een drukke, leuke woonbuurt.

De adressante vindt het moeilijk voor haar als oudere dat er veel parkeerplaatsen zijn opgeofferd aan een overmaat aan fietsen, afgeschermd plekken voor woonboten, greenwheels, enz. De parkeertarieven voor bewoners zijn hoog geworden, parkeergarages zijn voor bewoners niet te betalen.

Als tachtigjarige beeldende kunstenaar is de adressante afhankelijk geworden van eigen vervoer. Maar parkeren in de eigen buurt is vrijwel onmogelijk, zelfs met parkeervergunning. Er is niet voldoende plek.

Veel horecaklanten komen met de auto en blijven vaak tot laat in de avond in de buurt hangen. De adressante begrijpt dat met het vermeerdere van horecagelegenheden het er niet beter op zal worden voor de ouderen in de buurt.

Het zou volgens de adressante een gebaar zijn, wanneer de gemeente enige tegemoetkoming aan de vaste bewoners in de parkeerkosten zou geven. De buurt is een mengeling van bewoners, jong en oud die voor de goede sfeer zorgen in de wijk.

### **Beantwoording**

In de hele binnenstad en in het bijzonder in het plangebied 1012 met de vele smalle straten en stegen is de druk op de openbare ruimte groot. Het gemeentelijk beleid is gericht op het verminderen van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte, zodat meer ruimte ontstaat voor voetgangers en fietsers.

Het parkeerbeleid is uitgewerkt in de notitie "Autoparkeren in Centrum" die door het Dagelijks bestuur van het stadsdeel is vastgesteld op 19 maart 2013. Daarin is geconstateerd dat de parkeerdruk in het Stadshart (rond de Nieuwmarkt) met name overdag erg hoog is. Om daaraan wat te doen worden maatregelen getroffen zoals het aanpassen van de systematiek van vergunningplafonds (o.a. voor bedrijven). Eerder is vergunninghouders al de mogelijkheid geboden ook in vergunninggebied Plantagebuurt te parkeren, waardoor de mogelijkheden om te parkeren zijn vergroot. In samenwerking met de centrale stad wordt de komende tijd gewerkt aan het openstellen van gemeentelijke parkeergarages voor vergunninghouders. Parkeervergunningen worden niet goedkoper, maar duurder. Dit is nodig om de kosten van de bouw van parkeergarages te kunnen betalen. Voor bewoners die slecht ter been zijn bestaat de mogelijkheid om een gehandicaptenplek op kenteken aan te vragen.

Met parkeergarages aan de rand van het plangebied en aan de stadshartlus, zoals de garage onder het Oosterdokseiland, moet autoverkeer van bezoekers in het plangebied zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het dagelijks bestuur is het met de adressante eens dat het fietsparkeren op veel plaatsen tot problemen leidt. De doorgang voor voetgangers wordt belemmerd en de openbare ruimte biedt een rommelige aanblik. Daarom zijn in het bestemmingsplan overal inpandige fietsenstallingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is echter niet het instrument dat de uitvoering van fietsenstallingen regelt. Ook de inrichting van de openbare ruimte wordt niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiervoor worden herinrichtingsplannen gemaakt.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het parkeerbeleid is in beweging. De parkeerdruk in het stadshart, rond de Nieuwmarkt inderdaad erg hoog. Het beleid wordt gericht op meer plekken in openbare parkeergarages voor bewoners. De vergunningen worden wel duurder om de bouw van (nieuwe) parkeergarages te kunnen betalen.

Fietsparkeren is een probleem in de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan maakt fietsenstallingen bijna overal mogelijk.

Het dagelijks bestuur onderkent de problemen die de adressante schetst, maar het bestemmingsplan is niet het instrument om daar iets aan te doen.

### **Conlusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 25 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **26. A.J.A.M. van Empel en mevrouw H. van Empel en Dam Square Souvenirs B.V., bij monde van Nunc Advocaten**

De adressant onderschrijft het streven naar een kwalitatief hoogwaardige binnenstad. De wijze waarop dit in het ontwerpbestemmingsplan is verankerd overtuigt de adressant op een aantal punten helemaal niet.

De adressant stelt op basis van het ontwerpplan dat een van de peilers voor het verbeteren van de binnenstad het ontmantelen van de criminele infrastructuur is en het verminderen van de omvang en concentratie van criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevende functies. Deze functies worden onder een uitsterfbeleid gebracht, uitbreiding is niet toegestaan, nieuwvestiging evenmin.

### *1. Souvenirwinkels niet crimineel*

De adressant Dam Square kan zich niet vereenzelvigen met de exploitatie van in de ogen van de gemeente criminele souvenirwinkels. De adressant exploiteert al ruim achttien jaar zonder enig probleem te veroorzaken een souvenirwinkel. De adressant voelt zich aangetast in zijn grondrechten en voelt zich zeker niet aangesproken, maar acht de aanpak onverstandig en onrechtmatig.

Het bestemmingsplan is niet het middel om de criminele infrastructuur te doorbreken, zo daar al sprake van zou zijn. Er staan de gemeente strafrechtelijke en bestuurlijke middelen daarvoor ten dienste.

De raad heeft zich niet laten leiden door ruimtelijke motieven. De bestemmingen en de daarin opgenomen geboden staan dan ook volgens de adressanten op gespannen voet met artikel 3.1 Wro. Er wordt zelfs bepaald dat souvenirwinkels niet mogen worden vergroot.

### *2. Souvenirwinkel moet kunnen uitbreiden*

Voor het waarborgen van de continuïteit kan het in de toekomst nodig zijn om de winkel uit te breiden. Dat geldt overigens voor elke professionele ondernemer. In het ontwerpplan is daar helemaal geen rekening mee gehouden. De belangen van de adressant worden daarmee onevenredig zwaar geschonden. Er wordt te weinig maatwerk geleverd. Het bestemmingsplan is dan ook onvoldoende daadkrachtig gemotiveerd.

De adressant vraagt om het schrappen van de regeling van artikel 3.5.12 sub a, dan wel om meer maatwerk te leveren zodat in ieder geval voor Dam 13 uitbreidingsmogelijkheden voor een souvenirwinkel worden opgenomen.

In het bestemmingsplan wordt niet gemotiveerd hoe de maatregelen uiteindelijk resultaat zullen opleveren. Dat is volgens de adressant op zijn minst onzorgvuldig. Misschien is het bestemmingsplan wel te ambitieus. Wellicht is het plangebied ook wel te groot om maatwerk te leveren. Het is in ieder geval onzeker of de beoogde kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

### *3. Waterbedeffect*

Er wordt daarbij nog gewezen op het waterbedeffect. Als het pakket aan maatregelen al succesvol zou zijn, is niet nagedacht over het effect daarvan. Het is aannemelijk dat de problematiek zich verplaatst. Dat is uiteindelijk ook

geen oplossing. Het is wel weer mogelijk om op verdiepingen detailhandel en horeca te vestigen, dan wel uit te breiden. Het bestemmingsplan is op die punten innerlijk tegenstrijdig.

#### *4. Hoe woonfunctie intensiveren*

Eén van de speerpunten van beleid, zoals bijvoorbeeld al geformuleerd in de Strategische Visie Amsterdamse Binnenstad van 2002, is gericht op het toegankelijk houden van de binnenstad als woonplek in combinatie met de handhaving van de functiemenging. Daar is later het project wonen boven bedrijven bij gekomen. De adressant juicht dit toe, het heeft daadwerkelijk geleid tot verbetering van het woonleefklimaat.

Het ontwerpbestemmingsplan is gericht op herstel van de functiebalans, zo wordt gesteld in de toelichting, en dat de woonfunctie moet worden geïntensiveerd. Kijkend naar de bestemmingen is er zo'n veelheid aan andere bestemmingen dat de adressanten zich afvragen hoe die woonfunctie dan wordt geïntensiveerd en hoe de functiebalans dan wordt hersteld. De adressant meent dat de toelichting en de regels innerlijk tegenstrijdig zijn.

#### *5. Niet teveel andere functies in kantoren*

Veel grote panden aan Damrak, Dam, Rokin, etc. met een kantoorbestemming staan al zeer lang leeg, bijvoorbeeld het pand Dam 21. Die panden lijken bij uitstek geschikt om wonen op de verdiepingen mogelijk te maken. Daarmee wordt de functiebalans hersteld. De adressant merkt op dat zij eigendommen hebben in de directe nabijheid van die grote kantoorpanden dan wel exploiteren in een dergelijk groot kantoorpand en dat die panden dus hun woon- en leefklimaat direct beïnvloeden. Door zoveel verschillende bestemmingsmogelijkheden in die panden te creëren wordt niet bijgedragen aan herstel van de functiebalans en wordt het woon- en leefklimaat verder aangetast. Het combineren van een kantoorbestemming met detailhandel op de eerste bouwlaag en op de verdiepingen alleen kantoren en wonen draagt veel meer bij aan het stimuleren van de woonfunctie.

#### *6. Wonen in werkpanden alleen na wijziging*

De adressant vindt het ook vreemd dat bij werkpanden groter dan 1000 m<sup>2</sup> het wonen slechts mogelijk is na wijzigen van het bestemmingsplan.

Uit de toelichting blijkt dat er nog al wat sleutelprojecten worden gefaciliteerd. Een nadere toelichting ontbreekt echter. Zou het hele bestemmingsplan niet moeten worden gekwalificeerd als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit Milieu Effect Rapportage.

#### *7. Ontwerpplan op veel punten tegenstrijdig*

De adressant besluit met de conclusie dat het ontwerpplan op veel punten innerlijk tegenstrijdig is. De bestemmingen Centrum en Gemengd zijn volgens hem onvoldoende objectief begrensd. De planregels sluiten niet aan bij de geformuleerde doelstellingen en bij de toelichting. De gemeente heeft zich voor een groot deel laten leiden door niet ruimtelijke motieven. De belangen van de adressant zijn onevenredig zwaar geschonden door geen maatwerk te leveren. Er kan beter en meer worden ingezet op het bevorderen van de woonfunctie, vooral op de verdiepingen van panden. Het bestemmingsplan moet op zijn minst gewijzigd worden vastgesteld. Wellicht verdient het aanbeveling om een nieuw ontwerp ter inzage te leggen.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Souvenirwinkels niet crimineel*

Met de 3<sup>e</sup> wijziging van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat van 24 mei 2011 heeft het dagelijks bestuur de aanwezige souvenirwinkels in het plangebied zowel in aantal, als in omvang bevroren. Dat wil zeggen dat de bestaande souvenirwinkels positief zijn bestemd en vastgelegd op hun adres. Nieuwe souvenirwinkels mogen vanaf de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan niet meer in dit plangebied worden gevestigd. De bestaande souvenirwinkels mogen ook niet uitbreiden. Deze regeling geldt ook voor de aanwezige massagesalons en minisupermarkten.

Het wijzigingsplan is opgesteld in het kader van het Coalitieproject 1012. De reden voor het opstellen van het wijzigingsplan was het overdadige aantal souvenirwinkels in de bestemmingsplangebieden Nieuwendijk-Kalverstraat en Burgwallen. Het aantal van meer dan honderd souvenirwinkels in het postcodegebied is mede de oorzaak van de sterk verstoorde functiebalans in het postcodegebied 1012. De regeling van het wijzigingsplan is nu overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Met de regeling heeft het dagelijks bestuur niet willen zeggen dat de souvenirwinkelbranche niet deugt. Het zeer grote aantal souvenirwinkels in het postcodegebied, in combinatie met een groot aantal andere eveneens overdadig aanwezige functies en de soorten bedrijvigheid, hebben gezorgd voor de onaanvaardbare verstoring van de functiebalans in het gebied. Die functiebalans moet worden hersteld, zodat het woon- en leefklimaat verbetert en andere, reguliere ondernemers hun bedrijvigheid in het gebied willen uitvoeren.

Anders dan de adressant stelt heeft het dagelijks bestuur zich blijkens het vorenstaande en blijkens de toelichting op het bestemmingsplan, wel degelijk laten leiden door ruimtelijke motieven.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De regeling voor, onder meer, souvenirwinkels is niet nieuw. Met de vaststelling van de 3<sup>e</sup> wijziging van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. in mei 2011 is de regeling in het leven geroepen. De regeling is nu overgenomen in het bestemmingsplan. De motivering is wel degelijk een ruimtelijke: herstel van de sterk verstoorde functiebalans.

#### *Ad 2. Souvenirwinkel moet kunnen uitbreiden*

In zijn algemeenheid deelt het dagelijks bestuur de visie dat het voor een onderneming nodig kan zijn om uit te breiden. Gelet op de fysieke beperkingen die bepaalde vestigingen, mede door hun ligging soms tegenkomen, is het niet iedere ondernemer gegeven op de locatie waar hij zijn activiteiten uitoefent daadwerkelijk uit te breiden. De mogelijkheden voor uitbreiding van de souvenirwinkel Dam 13 zijn ook beperkt.

Los daarvan heeft bij de weging van het belang van het herstel van de functiebalans ten opzichte van het belang van de adressant, het herstel van de functiebalans de doorslag gegeven. Die belangen waren al gewogen bij het opstellen van het vermelde wijzigingsplan en die belangen zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan voor het postcodegebied opnieuw gewogen.

Hoewel niet woordelijk in de toelichting aangegeven, is het dagelijks bestuur ervan overtuigd dat de stop op de verdere groei van het aantal souvenirwinkels zijn vruchten meer gaat afwerpen dan nu al het geval is. Sinds de inwerkingtreding van het wijzigingsplan is er immers geen souvenirwinkel meer in het gebied bij gekomen. Er zijn er ook niet verdwenen. Natuurlijk heeft dit te maken met de omstandigheid dat de bestaande souvenirwinkels gewoon kunnen blijven doorexploiteren en in die zin wordt het belang van de adressant niet geschaad.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het verbieden van nieuwvestiging dan wel uitbreiding van bestaande souvenirwinkels is een bewuste keus, gebaseerd op ruimtelijke overwegingen en zal effect hebben op het herstel van de functiebalans.

#### *Ad 3. Waterbedeffect*

Anders dan de adressant veronderstelt, is nagedacht over het waterbedeffect. Het is inderdaad mogelijk dat het probleem zich verplaatst. In een aantal aangrenzende plangebieden is in de nieuwe bestemmingsplannen voor die gebieden een vergelijkbare regeling opgenomen, voor zover nodig in dat betrokken plangebied.

Het dagelijks bestuur ziet de tegenstrijdigheid niet die de adressant opmerkt. Zeker, op enkele plaatsen mag detailhandel zich vestigen in hogere bouwlagen dan de eerste en in een enkel geval mag, onder voorwaarde dat ook zelfstandige woningen worden toegevoegd, horeca zich op de verdieping vestigen. Dit komt de functiemenging ten goede. Meer souvenirwinkels komt die functiemenging echter niet ten goede.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er is rekening gehouden met de mogelijkheid dat bepaalde functies overwaaien naar andere plangebieden. In de daarvoor opgestelde bestemmingsplannen is zondig een regeling opgenomen, vergelijkbaar met die in het plangebied 1012.

#### *Ad 4. Hoe woonfunctie intensiveren*

De adressant meent dat met de gekozen regeling de woonfunctie niet wordt verstevigd, er zijn zoveel verschillende bestemmingen gegeven aan de panden, dat er geen ruimte meer lijkt voor het wonen. Toch is die ruimte er wel degelijk. Wonen is in beginsel overal in het plangebied toegestaan. Meer in het bijzonder wordt wonen in grote werkpanden mogelijk gemaakt, waar dat voorheen niet was toegestaan, wonen mag in vrijwel alle panden op de verdiepingen, wonen mag in grote herontwikkelingspanden, het beleid voor wonen boven bedrijven wordt voortgezet.

In winkelstraten is het wonen op de begane grond niet gewenst, daarboven wel. Daarom kent het bestemmingsplan de bepaling dat de opgang naar de verdiepingen moet worden gehandhaafd.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De woonfunctie wordt gestimuleerd door de mogelijkheden die de planregels bieden tot vestiging van woningen.

#### *Ad 5. Niet teveel andere functies in kantoren*

Anders dan de adressant meent, is de veelheid van toegestane functies in verschillende gebouwen, waaronder kantoorgebouwen, juist van belang voor de functiemenging in het plangebied. Het doet recht aan een andere belangrijke karakteristiek van de binnenstad, te weten de dynamiek. Door verschillende functies toe te staan, ook binnen één pand staat de functiebalans niet onder druk. De functiebalans is, zoals onder punt 1 al is opgemerkt, onder druk komen te staan door de grote hoeveelheid van een bepaald aantal functies in het plangebied. Er is zelfs



sprake in delen van het plangebied van een monocultuur. Bovendien wordt door het wegwerken van leegstand, bijvoorbeeld door het realiseren van woningen, verbetering bewerkstelligd van de functiebalans.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De vele functies die worden toegelaten bevorderen de functiemenging, doen recht aan de dynamiek van de stad en doen zeker geen afbreuk aan de functiebalans.

##### *Ad 6. Wonen in werkpanden alleen na wijziging*

Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegd bij het mogelijk maken van wonen in grote werkpanden, enerzijds om deze werkpanden in beginsel te behouden als werkpand, anderzijds om onder voorwaarden toch wonen toe te laten, zonder dat het gehele pand wordt omgezet in woningen. De eerste bouwlaag blijft daarmee behouden voor een niet-woonfunctie, hetgeen de interne functiemenging ten goede komt.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er is bewust gekozen voor de wijzigingsbevoegdheid om wonen mogelijk te maken in grote werkpanden.

##### *Ad 7. Ontwerpplan op veel punten tegenstrijdig*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant niet, dat het ontwerpplan op vele punten innerlijk tegenstrijdig is. Het plan is consistent en vormt de ruimtelijke verwoording van de doelstellingen van het Coalitieproject 1012.

Van niet objectieve begrenzing van de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' is geen sprake. Deze bestemmingen zijn concreet afgebakend en voldoen net als in vele andere bestemmingsplannen in de binnenstad. Evenmin deelt het dagelijks bestuur de mening van de adressant dat de planregels niet aansluiten bij de doelstellingen uit de toelichting. De planregels zijn nu juist de juridische vertaling van die doelstellingen. Het plan is gebaseerd op ruimtelijke motieven, zoals hiervoor al is uitgelegd.

De belangen van de adressant zijn gewogen tegen het algemeen belang van de gemeente om de functiebalans te herstellen. Dat laatste belang weegt zwaarder dan het individuele belang van de adressant.

Er wordt met het plan ingezet op stimulering van de woonfunctie, het plan maakt wonen op zeer veel plekken mogelijk.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Van innerlijke tegenstrijdigheden in het ontwerpplan is het dagelijks bestuur niet gebleken. De bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' zijn begrensd. De planregels zijn een vertaling van de doelstellingen, het wonen wordt ruim mogelijk gemaakt. Het individuele belang van de adressant wijkt voor het algemeen belang van de regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 26 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het algemeen belang dat is gediend met het herstellen van de functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in het plangebied acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **27. Compagnietheater**

De adressant kan zich niet vinden in de ontheffingsbevoegdheid voor culturele horeca, waar het theater wel al is aangeduid met de zone waarin horeca 6 wordt mogelijk gemaakt. Het dagelijks bestuur heeft immers in september 2012 al een omgevingsvergunning afgegeven voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van horeca 6. Daarnaast is ook al een drank- en horecavergunning afgegeven én een exploitatievergunning.

De adressant meent dat de al vergunde culturele horeca nu weer is wegbestemd. Nu zou opnieuw een procedure met een omgevingsvergunning moeten worden doorlopen, waarmee de bestaande rechten over het hoofd worden gezien. De adressant stelt dat dit in strijd is met uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan moeten de met een omgevingsvergunning gerealiseerde bestaande legale activiteiten uit een oogpunt van rechtszekerheid overeenkomstig worden bestemd, zo merkt de adressant op.

De adressant vraagt dan ook in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen dat ter plaatse van Kloveniersburgwal 50 horeca 6 zonder meer is toegestaan.

## Beantwoording

Op 28 januari 2010 heeft de stadsdeelraad de beleidsnota 'Horeca in culturele instellingen en musea' vastgesteld. Het beleid zoals geformuleerd in deze nota, is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Aanleiding voor het vaststellen van de beleidsnota is dat bij sommige culturele instellingen en musea de grens tussen additionele horeca (horeca die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie) en zelfstandige horeca, onder druk staat of is overschreden. Het gaat dan om culturele functies die duidelijk ook een horeca onderdeel hebben, maar ook om culturele instellingen die beschikken over een bijzonder pand of ruimte die verhuurd kan worden voor bijeenkomsten en feesten. Veel culturele instellingen en musea zijn gevestigd in grote monumentale panden, die hoge onderhoudskosten met zich meebrengen. Voor deze instellingen is een aparte horecacategorie: horeca 6 (culturele horeca). Het toekennen van een horeca 6-bestemming helpt deze instellingen het hoofd boven water te houden.

Het gaat om een vorm van zelfstandige horeca die gekoppeld is aan een culturele functie. Als de culturele instelling uit het pand vertrekt en niet door een zelfde functie wordt vervangen, moet ook de horecafunctie verdwijnen.

Er wordt gebruik gemaakt van twee stappen:

1. Panden die in aanmerking komen voor horeca 6, worden in een te vernieuwen bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied'. Dit zijn panden waarin culturele instellingen gevestigd zijn met een programmering die bestaat uit een mix van culturele en horeca-activiteiten en musea. Bij culturele instellingen met een mix van culturele activiteiten is het afscheiden van de horecacomponent zeer lastig en/of fysiek vaak niet mogelijk omdat de horeca-activiteit plaatsvindt in de hoofdruimte. Musea krijgen de mogelijkheid om op een bijzondere locatie diners en recepties te organiseren.
2. Voor de locaties met een aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' kunnen de culturele instellingen of musea een aanvraag voor afwijking van het bestemmingsplan indienen. Aan de afwijking kunnen voorschriften en beperkingen worden verbonden.

Voor het Compagnietheater is met het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 de eerste stap gezet: het pand aan de Kloveniersburgwal is voorzien van de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied'. De tweede stap dient te worden gezet door de adressant zelf. Aan het verzoek van de adressant om horeca 6 direct toe te staan kan, los van het feit of deze al dan niet over een omgevingsvergunning beschikt, gezien de gekozen werkwijze niet worden voldaan. Hiermee zou het pand immers direct gaan beschikken over een horeca 6 functie, terwijl het nadrukkelijk de bedoeling is deze te koppelen aan de culturele instelling. Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant niet dat met deze werkwijze de rechtszekerheid in het geding is. De mogelijkheid om culturele horeca te exploiteren is aanwezig, het is aan de culturele instelling een programmering op te stellen die past binnen het beleid.

## Beoordeling

Het zonder meer toestaan van de exploitatie van culturele horeca in het Compagnietheater is in strijd met het beleid dat voor deze vorm van horeca is opgesteld. Het dagelijks bestuur ziet in hetgeen de adressant betoogt geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 27 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 28. T. Bravos, Taka taka

Er zijn, zo stelt de adressant, in het postcodegebied 1012 een paar winkels die zijn aangemerkt als smartshop. Zo niet de winkel aan Spuistraat 257. Van de 25 smartshops in 2003 zijn er nog maar tien over. Bovendien zijn de smartshops met de bestemming smartshop vaak ook giftshops geworden of verkopen zij andere dingen.

De adressant is in 2004 begonnen met de winkel. Vanaf 2005 is de adressant begonnen met de verkoop van psychoactieve stoffen.

De adressant is lid van de branchevereniging VLOS.

De adressant stelt dat er nooit iets belastend is gevonden in zijn winkel, hij houdt zich aan de wet. Er wordt niets illegaals verkocht. Er wordt in het plan gesproken over criminogeen en economisch laagwaardig. De adressant stelt niets met criminaliteit te maken te hebben.

Er zijn achttien straten aangewezen waar vermindering wordt nagestreefd van smartshops, minisupermarkten, sekswinkels, enz. Waar de adressant zijn winkel heeft, wordt niet in de achttien straten genoemd. Daarmee wil de gemeente zeggen dat het probleem niet in de Spuistraat ligt.

### **Beantwoording**

De winkel van de adressant is niet als locatie opgenomen in het geldende bestemmingsplan Spuistraat e.o. als locatie waar een smartshop is toegelaten. De adressant stelt zelf de verkoop van psychoactieve stoffen te zijn begonnen in 2005. Nu het bestemmingsplan Spuistraat e.o. in 2001 in werking is getreden, gebeurt de verkoop van deze psychoactieve stoffen in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan Spuistraat e.o. De adressant stelt dat er bij controles niets illegaals is gevonden. De producten die de adressant verkoopt, zullen ook niet als illegaal te boek staan. Dit neemt echter niet weg dat de adressant met het gebruik van de winkel Spuistraat 257 waar het de verkoop van psychotrope stoffen betreft, in strijd handelt met het bestemmingsplan. De Spuistraat wordt niet genoemd in de 18 straten van de straatgerichte aanpak, maar dit betekent niet dat de transformatieopdracht voor het plangebied niet ook de Spuistraat aangaat.

Het beleid voor smartshops is al vele jaren hetzelfde: psychoactieve stoffen mogen worden verkocht in smartshops en alleen in die winkels die van oudsher in de bestemmingsplannen als smartshops zijn aangeduid en daarmee toegelaten op de plek waar zij zich bevinden. Spuistraat 257 is niet zo'n winkel. Uitbreiding van het aantal smartshops in de binnenstad is gezien dit beleid eveneens al jaren niet aan de orde. Het lidmaatschap van de branchevereniging VLOS doet aan dit beleid niets af.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressant overtuigen het dagelijks bestuur niet. Spuistraat 257 is geen locatie waar volgens het geldende bestemmingsplan een smartshop is toegelaten en zal ook in het bestemmingsplan voor het postcodegebied 1012 niet zo'n locatie worden. Het sinds jaar en dag in de bestemmingsplannen voor de binnenstad neergelegde beleid voor smartshops, laat nieuwe smartshops niet toe. De adressant is in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften begonnen met de verkoop van psychoactieve stoffen. Het dagelijks bestuur ziet geen reden om voor te stellen de winkel alsnog als smartshop in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 28 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en daarmee de winkel Spuistraat 257 als smartshop op te nemen. Het algemene belang van het handhaven van de regeling voor smartshops in het postcodegebied 1012, gelet ook op de doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan vindt het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang van de adressant bij het kunnen exploiteren van een smartshop.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **29. J. Joinking en R.J. Joinking, Joinking Kamerverhuur v.o.f, bij monde van Schenkeveld advocaten**

De adressant kan zich niet verenigen met de bestemming 'Gemengd - 1.4' voor zijn pand Oudezijds Voorburgwal 94. Op het pand zou de bestemming prostitutie moeten worden gelegd. Op de verdiepingen boven de begane grond rust namelijk ook de bestemming prostitutie, volgens de adressant.

De adressant vindt dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De adressant wenst een termijn van veertien dagen om zijn zienswijze nader aan te vullen.

### **Beantwoording**

De constatering dat op het pand aan de Oudezijds Voorburgwal 94 de bestemming 'Gemengd - 1.4' van toepassing is, berust naar de mening van het dagelijks bestuur, op een vergissing. Het adres Oudezijds Voorburgwal 94 maakt geen deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012. Dit adres is opgenomen in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad dat is gericht op het zoneren van raamprostitutie. Het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 is dus niet het ruimtelijk kader voor dit specifieke adres. De bestemming 'Gemengd - 1.4' (restaurant toegestaan op de begane grond) waar adressant over spreekt, is in het ontwerpbestemmingsplan niet op dit adres van toepassing en evenmin in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu het adres geen deel uitmaakt van het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan is er geen reden in het bezwaar voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

### Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 29 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden aan de deelraad voor te stellen de adressant in zijn redenering te volgen. Het desbetreffende adres is niet gelegen in het plangebied.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **30. Onroerend Goed Beheer Maatschappij Prins Hendrikkade Amsterdam B.V., Palatium Amstelodamum N.V., Olofskapel Monumenten B.V. (NH) bij monde van DLA Piper Nederland N.V.**

De adressant heeft een aantal percelen in het plangebied in eigendom of erfpacht aan de Prins Hendrikkade, de Zeedijk en de Oudezijds Kolk. Hotel Barbizon Palace hoort daarbij.

#### *1. Panden ten onrechte niet als hotelappartementen bestemd*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de als hotelappartementen in gebruik zijnde panden Zeedijk 4, 6, 8 en 16 niet als zodanig bestemd, maar als 'Centrum - 3' en 'Gemengd - 1.4'. Dit ondanks afgegeven bouwvergunningen en uitspraken in het kader van handhavingsverzoeken. Voor Zeedijk 6 geldt dat het gebruik als hotel is gelegaliseerd, maar per abuis geen nadere aanduiding op de plankaart staat. Voor Zeedijk 4 en 8 geldt dat deze panden geen onderdeel zijn geweest van een handhavingsprocedure, maar de situatie is gelijk aan die van nummer 6.

Het gebruik als hotel is hier dan ook volgens de adressant toegestaan.

Voor Zeedijk 16 geldt dat het gebruik als hotel onder het overgangsrecht valt, zo stelt de adressant.

De adressant merkt op dat het gebruik als hotel in alle panden aan de Zeedijk is toegestaan, maar dit gebruik is per abuis niet overal positief bestemd. Het stadsdeel zou hebben onderschreven dat gebruik als hotel zou moeten worden vertaald in het bestemmingsplan. De adressant verwijst naar correspondentie met het stadsdeel.

De adressant is ook in gesprek geweest met het stadsdeel over de hotelappartementen van hotel Krasnapolsky. Overeenkomstig de afspraken zijn deze hotelappartementen wel positief bestemd in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *2. Gebruik Zeedijk 2a wegbestemd*

Zeedijk 2A is als 'Gemengd - 1' bestemd. Op de begane grond en op de verdiepingen is wonen, kantoren, bedrijven en voorzieningen toegestaan. Het pand wordt als onderdeel van de hotelexploitatie van hotel Barbizon gebruikt voor congressen, vergaderingen, presentaties, recepties en evenementen.

Nu het ontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming is met het jarenlange gebruik is er feitelijk sprake van wegbestemmen, zo stelt de adressant. Dit kan niet de bedoeling zijn. De adressant stelt dat een bestemming als hotel passend is nu het vermelde gebruik ondergeschikt is aan de logiesfunctie van hotel.

### Beantwoording

#### *Ad 1. Panden ten onrechte niet als hotelappartementen bestemd*

Op grond van uitspraken in het kader van handhavingsverzoeken en het feit dat het hotelmatig gebruik van Zeedijk 16 onder het overgangsrecht valt, stelt het dagelijks bestuur voor om Zeedijk 16 de bestemming 'Gemengd - 1.5' te geven.

Op 24 februari 1997 hebben burgemeester en wethouders van Amsterdam aan de NV Zeedijk een bouwvergunning verleend voor "a. het veranderen en vergroten van het gebouw Zeedijk 4/6 A-E met bestemming van de kelder en van de eerste tot en met de vierde verdieping tot hotelruimte en met behoud van de bestemming van de begane grond en de tussenverdieping tot horecaruimte" en "b. het verenigen van het gebouw Zeedijk 4/6 A-E met het gebouwgedeelte Zeedijk 2a". Uit de overwegingen blijkt dat er geen strijd was met het destijds geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat het gebruik van het gebouw als hotel is gelegaliseerd. Het adres Zeedijk 6 wordt ook genoemd in de op 26 juni 2000 door burgemeester en wethouders aan Barbizon Palace afgegeven gebruiksvergunning.

Op grond van afgegeven bouwvergunningen, het feit dat het hotelmatig gebruik van Zeedijk 4/6 onder het overgangsrecht valt en dat er een gebruiksvergunning is afgegeven stelt het dagelijks bestuur voor om Zeedijk 4/6 en 8 de bestemming 'Gemengd - 1.5' te geven.

#### *Ad 2. Gebruik Zeedijk 2a wegbestemd*

Het dagelijks bestuur verwijst naar zijn beantwoording van het bezwaar van de adressant vermeld onder 1.

Gezien het bovenstaande stelt het dagelijks bestuur de deelraad voor ook voor het pand Zeedijk 2a de bestemming 'Gemengd - 1.5' op de verbeelding te noteren.

### **Beoordeling van onderdeel 1 en 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd dat de bezwaren van de adressant hout snijden. Er zijn inderdaad in het verleden (bouw)vergunningen verleend en het gebruik duurt voort onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur ziet hierin voldoende aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 30, zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding geweest om voor te stellen het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen. Zowel voor Zeedijk 2a, als voor Zeedijk 4-6 en 8, als voor Zeedijk 16 wordt voorgesteld de bestemming 'Gemengd - 1.5' op te nemen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **31. Nedstede Retail BV en Nedstede Vastgoed BV, bij monde van Janike Haakmeester Advocatuur**

De adressant is eigenaar van de panden Damstraat 21 en 23 en Oudezijds Voorburgwal 236. De doelstelling van het ontwerpbestemmingsplan is zo weinig mogelijk functies weg te bestemmen. Het is een conserverend bestemmingsplan.

In de vermelde panden worden echter bepaalde functies wel degelijk wegbestemd. Kennelijk berust dit op een foutieve beoordeling van de feitelijke situatie. Op grond van vaste jurisprudentie moet de feitelijk aanwezige legale situatie positief worden bestemd. Van dit uitgangspunt kan alleen worden afgeweken als vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening een andere bestemming gerechtvaardigd kan worden en op voorhand duidelijk is dat die bestemming binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt.

#### *1. Horeca 4 aanduiding ontbreekt*

In Damstraat 21 is feitelijk al geruime tijd een restaurant gevestigd. Op de plankaart ontbreekt de aanduiding horeca 4 toegestaan. De adressant vraagt dan ook om alsnog de aanduiding horeca 4 op de plankaart op te nemen.

#### *2. Souvenirwinkel wegbestemd*

Het pand Damstraat 23 heeft de bestemming 'Centrum - 2', zonder nadere aanduiding souvenirwinkel toegestaan, gekregen.

In het pand is feitelijk al sinds een groot aantal jaren een souvenirwinkel gevestigd. Het feitelijk gebruik is dus nu onder het overgangsrecht gebracht. De adressant verzoekt voor het pand de aanduiding 'souvenirwinkel toegestaan' op de verbeelding te noteren.

#### *3. Horeca in kelder wegbestemd*

Oudezijds Voorburgwal 236 heeft ook de bestemming 'Centrum - 2' gekregen in het ontwerpbestemmingsplan, met de aanduiding horeca 5 in de tweede tot en met de zevende bouwlaag. Het huisnummer 236 is gegeven aan de kelder met een entree op de eerste bouwlaag onder Hotel Krasnapolsky. In die kelder was tot voor kort een restaurant gevestigd. De kelder is momenteel leeg. De adressant heeft echter altijd nadrukkelijk de wens gehad om de ruimte voor horecadoeleinden te laten gebruiken. Door de juridische discussie met het stadsdeel heeft de adressant de plannen niet kunnen verwezenlijken.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het niet langer toegelaten om een restaurant in het souterrain te exploiteren.

De adressant schetst vervolgens de voorgeschiedenis. Samengevat komt het er op neer dat er volgens de adressant in 1997 een bouwvergunning is verleend voor een restaurant met een eigen in- en uitgang op de Oudezijds Voorburgwal en een eigen keuken en toiletruimte. Het restaurant in de kelder was niet bereikbaar vanuit het hotel. In ieder geval is duidelijk dat het restaurant als zelfstandige horecagelegenheid werd geëxploiteerd. In het bestemmingsplan Burgwallen is dit gebruik onder het overgangsrecht gebracht.

De adressant beroept zich subsidiair op het feit dat het dagelijks bestuur impliciet een vrijstelling heeft verleend ten behoeve van het vestigen van een zelfstandige horecafunctie ter plaatse. Uit de tekeningen behorende bij de bouwaanvraag had het dagelijks bestuur kunnen weten dat de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan was.

Het gebruik als zelfstandige horecagelegenheid vloeit rechtstreeks voort uit de verleende bouwvergunning zo stelt de adressant.

Het pand verkeert al sinds 1997 in de huidige staat en is niet verbouwd. Het is ook al die jaren op dezelfde wijze geëxploiteerd. Er is ook nooit handhavend opgetreden.

Nu het gebruik opnieuw onder het overgangsrecht wordt gebracht is er reden om het positief te bestemmen.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Horeca 4 aanduiding ontbreekt*

Als op de website van de gemeente Amsterdam het adres Damstraat 21 op de digitale verbeelding wordt aangeklikt, verschijnt inderdaad niet in beeld dat op dit adres de aanduiding 'horeca 4 toegestaan', rust. Dit heeft als reden dat voor de adressen Damstraat 9 tot en met 31, de maatverhoudingen van de winkelunits op de digitale topografische ondergrond niet overeenkomen met de vergunde situatie

Huisnummers zijn onderdeel van de topografische ondergrond, maar de topografische ondergrond heeft geen juridische betekenis. Helaas staan in dit blok aan de Damstraat een aantal huisnummers niet op de juiste plaats. Het dagelijks bestuur begrijpt dat dit verwarring veroorzaakt bij het bekijken van de Amsterdamse website (en digitale verbeelding). Het is voor het dagelijks bestuur echter niet mogelijk om de ondergrond te wijzigen. Hoofdzakelijk/uitgangspunt is dat de vergunde (en feitelijk aanwezige) functies aan de Damstraat op de juiste locatie staan ingetekend.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor om de bestemmings- en aanduidingsvlakken in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie en stelt de deelraad voor het ontwerpplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

### *Ad 2. Souvenirwinkel wegbestemd*

De constatering van de adressant is juist wanneer op de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan Damstraat 23 wordt aangeklikt.

Voor een reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de reactie op onderdeel 1 van deze zienswijze.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor om de bestemmings- en aanduidingsvlakken in overeenstemming te brengen met de vergunde situatie en stelt de deelraad voor het ontwerpplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

### *Ad 3. Horeca in kelder wegbestemd*

De argumenten die de adressant heeft aangedragen over de horecafunctie van de kelder van het betrokken pand hebben het dagelijks bestuur overtuigd dat een horeca 4-aanduiding op zijn plaats is.

Voorgesteld wordt om de hoek van de Damstraat, aan de Oudezijds Voorburgwal een horeca 4-vestiging in de kelder, met een ingang aan de Oudezijds Voorburgwal 236, op de verbeelding op te nemen.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur heeft zich laten overtuigen door de argumenten van de adressant en stelt de deelraad voor het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen zodat alsnog een horeca 4-aanduiding voor de kelder op de verbeelding wordt genoteerd.

## **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 31 hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen. Voor zover het de onderdelen 1 en 2 betreft is het voorstel de verbeelding aan te passen overeenkomstig de vergunde situatie. Wat betreft onderdeel 3 is het voorstel de verbeelding te voorzien van een aanduiding waarmee horeca 4 is toegestaan in de kelder van het pand Oudezijds Voorburgwal 236.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

## **32. Maatschappij Arti et Amicitiae**

De adressant heeft met genoeg kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan biedt de mogelijkheid om het Rokingebied weer dynamiek en allure te geven. In de visie op het Rokin is Arti een speerpunt. Arti heeft in de ontwikkeling van het Rokin tot stadsavenue een cruciale rol vervuld. De publieke functie van het monumentale gebouwencomplex was en is daarbij van belang. Arti zal nu en in de toekomst de maatschappelijke

functie van onder meer presentatieruimte voor moderne kunst en vergaderruimte en ontmoetingsplaats verder ontwikkelen.

De adressant kan het beleid om een aantal minder gewenste ontwikkelingen een halt toe te roepen onderschrijven. In het ontwerpbestemmingsplan is de inspraakreactie van Arti deels wel en deels niet overgenomen. Waar de voorstellen van Arti niet zijn overgenomen ziet de adressant dit graag alsnog gebeuren.

Het gaat om een ingewikkeld gebouwencomplex. Het complex is sinds 1847 bij Arti in gebruik. Het is daarna uitgebreid en aangepast.

Het complex bestaat inmiddels uit de panden Rokin 114, 112, Spui 1, Spui 3-5 en Kalverstraat 141, 143 en 145. Sinds 1847 heeft een groot deel van het complex inclusief de tentoonstellingszalen een horecabestemming met verstrekking van eten en drinken. Arti is een van de oudste horeca-exploitanten van Amsterdam.

#### *1. Wat houdt horeca 2 in*

Het complex heeft nu de horeca 2-bestemming van sociëteiten. In de horecabestemming zitten elementen van horeca 3 en 4 gezien het gebruik dat van de ruimten wordt gemaakt. De adressant opteerde in de inspraakreactie voor een horeca 3-bestemming. Nu is horeca 2 gehandhaafd. De adressant vraagt zich af wat daaronder nu moet worden verstaan.

#### *2. Gemengd 1.2 voor heel pand*

Om een grote restauratie te financieren is een gedeelte van het hoofdpand Rokin 112 en Spui 1 eind jaren zestig op de eerste bouwlaag afzonderlijk als winkel verhuurd. Herstel van de oorspronkelijke bestemming zou mogelijk moeten zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is de eerste bouwlaag van Spui 1 afgesplitst van Rokin 112. De bestemming is 'Centrum - 1'. Horeca in de eerste bouwlaag van Rokin 112 is toegestaan, maar niet in Spui 1. Op de hele bouwlaag van Rokin 112 is horeca 2 toegestaan. De adressant zou graag zien dat de bestemming 'Gemengd - 1.2' voor geheel Rokin 112 en Spui 1 gaat gelden, dus ook voor de eerste bouwlaag. Behoud van de winkelfunctie blijft daarbij mogelijk.

#### *3. Aanduiding sgd 2.2 voor derde bouwlaag*

In het ontwerpbestemmingsplan is niet aangegeven dat de derde bouwlaag van Spui 1a al tachtig jaar deel uitmaakt van de ruimtes van de tweede bouwlaag van Rokin 112 en in gebruik is als prentenkabinet. De adressant ziet dan ook graag de aanduiding 'sgd 2.2' voor dit bouwgedeelte aangegeven.

#### *4. Andere bestemming deel gebouw*

De adressant vervolgt met de opmerking, dat de eerste bouwlaag van het bouwgedeelte Rokin 114 als vergaderruimte functioneel onderdeel is van de sociëteit Rokin 112 (de Geurt Brinkgreve vleugel). De voorruimte wordt bovendien gebruikt als weekendgalerie voor leden van Arti. De adressant stelt voor het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen van 'C - 1 a-c' naar 'GD - 1.2' voor de betrokken ruimte.

Voor Spui 1a eerste bouwlaag, Spui 3 en 5 en Kalverstraat 141 stelt de adressant dat alles correct in het ontwerpplan is opgenomen.

Ditzelfde merkt de adressant op voor de panden Kalverstraat 143-145.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Wat houdt horeca 2 in*

Volgens artikel 1, *Begrippen*, van de regels wordt onder 'horeca 2' in het ontwerpbestemmingsplan verstaan: '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.'

De adressant geeft aan dat Arti weliswaar de bestemming horeca 2 heeft, maar dat de exploitatie ook elementen van horeca 3 of horeca 4 bevat.

Met uitzondering van fastfood (= horeca 1) is daar waar horeca 2 is toegestaan ook horeca 3 en 4 toegestaan. De huidige horeca 2 bestemming biedt Arti de juiste mogelijkheden om het pand te exploiteren.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet geen reden om de horecabestemming te wijzigen in horeca 3, waar de bestaande, toegekende horecacategorie voldoende ruimte biedt voor de exploitatie van Arti.

*Ad 2. Gemengd - 1.2 voor heel pand*

Het wijzigen van de bestemming voor het adres Spui 1 van 'Centrum - 1' naar horeca 2 ('Gemengd - 1.2'), betekent uitbreiding van horeca dat gezien de reeds aanwezige horeca in het plangebied, niet als uitgangspunt in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Indien het dagelijks bestuur zou instemmen met het verzoek de bestemming van Spui 1 te wijzigen van 'Centrum - 1' in horeca 2, ontstaat de mogelijkheid dat Spui 1 op termijn zou kunnen wijzigen in een horeca 2-, 3- of horeca 4-zaak.

Zeker gezien de komst van de Noord-Zuidlijn ontstaan goede mogelijkheden voor het Rokin om daar de winkelfunctie te verbeteren en te versterken. Het dagelijks bestuur hecht aan het behoud van de winkelfunctie voor het pand Spui 1.

**Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In hetgeen de adressant aanvoert ziet het dagelijks bestuur geen reden om voor te stellen de bestemming van Spui 1 te veranderen. Dat zou ook een uitbreiding van horeca betekenen die in het bestemmingsplan niet wordt voorgestaan.

*Ad 3. Aanduiding sgd 2.2 voor derde bouwlaag*

De derde bouwlaag van Spui 1a heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1'. Binnen deze bestemming is het huidige gebruik voor onder andere prentenkabinet toegestaan. Voor dit gebruik is een bestemmingswijziging in horeca 2 niet noodzakelijk. Uitbreiding van horeca is in principe niet mogelijk. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet voorstellen de gevraagde verandering door te voeren.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De gevraagde verandering van de bestemming voor de derde bouwlaag van Spui 1a is niet nodig voor de wijze van exploiteren. Het dagelijks bestuur stelt dan ook voor de gevraagde verandering niet op te nemen.

*Ad 4. Andere bestemming deel gebouw*

Binnen de bestemming van Rokin 114 'Centrum - 1' kan het gebruik als kantoor van het gedeelte van het complex worden voortgezet. Het dagelijks bestuur onderkent het belang van eenheid van toezicht en brandveiligheid, maar onderschrijft niet dat daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is het niet eens met de adressant dat een andere bestemming nodig is voor de exploitatie en voor toezicht en brandveiligheid. Het dagelijks bestuur zal voorstellen de bestemming niet te veranderen.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 32 hebben voor het dagelijks bestuur geen aanleiding gevormd om aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De door de adressant gewenste exploitatie kan plaatshebben binnen de in het ontwerpplan opgenomen bestemmingen voor het gebouwencomplex.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

**33. Brals Horeca-Exploitatie B.V., bij monde van Wieringa advocaten**

De adressant is rechthebbende op de percelen Singel 387 en Nieuwezijds Kolk 14.

*1. Horeca 3 in plaats van horeca 4*

Op de begane grond van Singel 387 is een coffeeshop gevestigd. Door de toenmalige keus voor een coffeeshop is in het geldende bestemmingsplan horeca 4 als onderliggende bestemming blijven rusten. Die bestemming is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In een situatie als de onderhavige, zo stelt de adressant, mag bij gedwongen beëindiging van de exploitatie van wat voorheen een hashcafé was en nu coffeeshop de bestemming horeca 3 niet worden ontzegd. Door de onzekerheid die de exploitatie van een coffeeshop met zich mee brengt wordt de adressant onevenredig benadeeld, zeker als het oorspronkelijke gebruik als café niet meer open staat.

Het ontwerpbestemmingsplan leidt volgens de adressant tot een overaanbod van horeca 4 omdat in voormalige coffeeshops alleen nog maar horeca 4 kan worden geëxploiteerd.

Als bovendien een coffeeshopexploitant genegen is zelf de exploitatie van de coffeeshop te beëindigen, zal hij daarvan afzien als hij alleen maar horeca 4 kan exploiteren. Dat is economisch namelijk niet voldoende verantwoord.

Voor een voormalig hashcafé dat is omgezet in een coffeeshop zou horeca 3 de bestemming moeten zijn.



## *2. Horeca 3 in plaats van horeca 4 ondanks restaurant*

In de eerste bouwlaag van Nieuwezijds Kolk is een restaurant gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is horeca 3 in de eerste bouwlaag toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is alleen horeca 4 opgenomen. Dit betekent een forse inperking van de bestaande rechten meent de adressant. De adressant mist hiervoor een onderbouwing.

De adressant vindt dat de bestaande rechten moeten worden voortgezet, ondanks dat er nu feitelijk een restaurant wordt gedreven.

De adressant vraagt dan ook om een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Horeca 3 in plaats van horeca 4*

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan zijn het vigerende bestemmingsplan en de verleende vergunningen als uitgangspunt genomen. Dat is ook de systematiek die wordt gehanteerd bij coffeeshops. Hoewel coffeeshops als functie niet worden geregeld in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam, zijn de panden waarin de coffeeshops zijn gevestigd met hun bestemmingen en aanduidingen natuurlijk wel onderdeel van het bestemmingsplan. De desbetreffende coffeeshop heeft in het bestemmingsplan Spuistraat e.o. de onderliggende bestemming 'Gemengde doeleinden' met een aanduiding horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag. Die regeling is overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Ondanks de door de adressant aangevoerde argumenten ziet het dagelijks bestuur geen reden om de horeca 4 aanduiding voor de coffeeshop te veranderen in horeca 3.

### *Ad 2. Horeca 3 in plaats van horeca 4 ondanks restaurant*

Op de plankaart behorende bij het vigerende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat is voor het adres Nieuwezijds Kolk 14, de aanduiding: horeca 3 in eerste bouwlaag toegestaan, opgenomen. Om de adressant de mogelijkheid te laten behouden om de begane grond als café te exploiteren, stelt het dagelijks bestuur voor de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan, te wijzigen naar 'Gemengd - 1.3' (horeca 3 in de eerste bouwlaag toegestaan).

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hoewel feitelijk een restaurant wordt geëxploiteerd in de eerste bouwlaag Nieuwezijds Kolk 14 is de wens van de adressant om de huidige horeca 3-aanduiding te handhaven, gerechtvaardigd. Het dagelijks bestuur stelt daarom voor om de horeca 4-aanduiding te veranderen in horeca 3.

## **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 33 hebben voor het dagelijks bestuur ten aanzien van het eerste onderdeel geen reden en ten aanzien van het tweede onderdeel wel reden gevormd om aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gedeeltelijk gegrond, voor zover het betreft onderdeel 2 en gedeeltelijk ongegrond te verklaren.

## **34. RL Properties B.V., RLC 1 B.V., RLC 2 B.V. en M.A. Kaatee, bij monde van koppen en jager advocaten**

De adressant is rechthebbende c.q. betrokken bij Molensteeg 1-3, Oudezijds Achterburgwal 30, Oudezijds Achterburgwal 86 en Oudezijds Achterburgwal 93-95.

### *1. Automatenhal ook op verdieping in Molensteeg 3*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft aan de panden Molensteeg 1-3 de bestemming 'Gemengd -1' gegeven, met de nadere functieaanduiding 'automatenhal toegestaan'. Die aanduiding geldt echter alleen voor Molensteeg 1. Echter staat de automatenhal in rechtstreeks verband met de kantoorruimte op de eerste etage. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende duidelijk gemaakt dat de kantoorruimte op de eerste verdieping ten behoeve van de speelautomatenhal is.

De adressant vraagt dan ook om aanpassing van het bestemmingsplan, zodat de aanduiding 'automatenhal toegestaan' ook geldt voor de eerste verdieping.

#### *2. Bebouwing Molensteeg 1-3 niet goed op verbeelding*

De bestaande bebouwing van Molensteeg 1 en 3 is niet overeenkomstig de bestaande legale situatie weergegeven op de plankaart. Molensteeg 1 is veel dieper dan is ingetekend en strekt zich uit achter Molensteeg 3. Daardoor klopt ook de bestemming niet helemaal.

De adressant vraagt dan ook om aanpassing van de plankaart en de bijbehorende bebouwingsvoorschriften.

#### *3. Automatenhal ook in Molensteeg 3*

Ten onrechte ontbreekt volgens de adressant voor Molensteeg 3 de aanduiding 'automatenhal toegestaan'. Beide bouwdelen, Molensteeg 1 en Molensteeg 3 vormen al jaren één samenhangend geheel en zijn zij ook bouwkundig als één eenheid te beschouwen volgens de adressant.

Dit is volgens de adressant ook in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De adressant vraagt dan ook om de aanduiding 'automatenhal toegestaan' ook van toepassing te verklaren voor Molensteeg 3.

#### *4. Uitsterfregeling automatenhal niet gewenst*

De adressant besteedt vervolgens aandacht aan de uitsterfregeling voor automatenhallen. De adressant verzet zich tegen de wijze waarop de regeling is geredigeerd. Hij ziet in de eerste plaats niet in waarom een uitsterfbeleid moet gelden voor automatenhallen. De gemeente ziet ook automatenhallen graag als criminogeen, maar de gemeente heeft niet duidelijk of waar kunnen maken waarom een automatenhal daadwerkelijk criminogeen zou zijn.

De adressant verzoekt schrapping van de regeling.

De uitsterfregeling is onjuist en onrechtmatig. Naar zijn aard moet een uitsterfbeleid bestaande rechten respecteren. Door de uitsterfregeling te koppelen aan leegstand verdraagt de regeling zich niet met het ruimtelijke ordeningsrecht. Voor derden is immers niet na te gaan of een automatenhal is toegestaan.

De regeling doet ook helemaal geen recht aan de omstandigheid dat het feitelijk niet kunnen gebruiken nog niet met zich mee brengt dat de belanghebbende van het toegestane en rechtmatige gebruik van de automatenhal afstand doet.

Het stadsdeel is op de hoogte van de omstandigheden van de adressant. De automatenhal is volgens de adressant niet in gebruik door omstandigheden die buiten de adressant zijn gelegen.

Als het bestemmingplan ongewijzigd zou worden vastgesteld, zou de toegestane en legitieme bestemming speelautomatenhal direct komen te vervallen, terwijl de adressant op geen enkele manier heeft aangegeven afstand te doen van deze bestemming.

Het rechtszekerheidsbeginsel vergt dat van een uitsterfbeleid geen sprake kan zijn. Feitelijk is er sprake van wegbestemmen.

Ook voor Oudezijds Achterburgwal 30 is de aanduiding 'automatenhal toegestaan' aangegeven. Ook deze automatenhal is volgens het geldende bestemmingsplan zonder meer toegestaan, zo stelt de adressant. Maar ook hier geldt de uitsterfregeling voor en ook hier heeft de adressant hetzelfde bezwaar tegen.

#### *5. Hotel in Oudezijds Achterburgwal 93*

Volgens het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand Oudezijds Achterburgwal 93 de bestemming 'Gemengd - 1.4'. In het pand vinden feitelijk echter hotelactiviteiten plaats, met een café op de begane grond, althans op de eerste etage. In het souterrain wordt ontbijt voor de hotelgasten geserveerd.

De adressant stelt dat ten onrechte niet in een horeca 5 bestemming is voorzien. Het gebruik als hotel is volgens de adressant in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

De adressant vraagt dan ook om het opnemen van een horeca 5 bestemming voor het pand.

Daarbij moet ook nog in acht worden genomen, dat binnen het hotel een cafébedrijf is gevestigd, wat volgens de adressant in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Dit café zou dan ook als horeca 3 moeten worden aangegeven.

#### *6. Oudezijds Achterburgwal 95 samen met 93*

Oudezijds Voorburgwal 95 vormt één bouwkundig geheel met Oudezijds Voorburgwal 93. Van buiten af is niet waar te nemen dat sprake is van twee bouwdelen.

De adressant vraagt beide percelen als één geheel te bestemmen.

#### *7. Aanvulling: stelselmatig negatieve uitlatingen over functie automatenhal*

De adressant heeft naderhand zijn zienswijze nog aangevuld. Deze aanvulling betreft het volgende. De adressant heeft bezwaar tegen het stelselmatig verbinden van laagwaardige functies aan criminaliteit en/of criminele infrastructuur. Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op de onjuiste veronderstelling, dat sprake zou zijn van een criminele infrastructuur. De adressant is niet op de hoogte van concrete feiten of rapportages waaruit een dergelijke structuur zou kunnen volgen. Laat staan dat deze vermelde functies hieraan zouden bijdragen. De stadsdeelraad stigmatiseert een hele bedrijfstak. De adressant wil niet worden geassocieerd met een criminele infrastructuur en vertrouwt erop dat de deelraad of de stelling onderbouwt, of schrapt. Er is geen enkele aanleiding speelautomatenhallen op één lijn te stellen met criminele infrastructuren of andere schadelijke uitlatingen.

Het bestemmingsplan heeft alleen maar tot doel een goede ruimtelijke ordening te dienen. Het reguleren van concurrentieverhoudingen en/of ingrijpen in bestaande natuurlijke economische marktwerking valt niet onder een goede ruimtelijke ordening. Met de uitsterfregeling maakt het stadsdeel volgens de adressant misbruik van zijn bevoegdheid. De adressant ziet hier détournement de pouvoir van de deelraad: het voor een ander doel gebruiken van de bevoegdheid dan waarvoor die is gegeven, in dit geval namelijk het ingrijpen in reguliere marktontwikkelingen, waar de bevoegdheid is gegeven voor het realiseren van een goede ruimtelijke ordening.

De adressant ziet de uitsterfregeling als het feitelijk wegbestemmen van een functie die tot nu toe in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

## Beantwoording

### *Ad 1. Automatenhal ook op verdieping in Molensteeg 3*

De aanduiding 'speelautomatenhal toegestaan' geeft aan dat alleen in de eerste bouwlaag van Molensteeg 1 de functie/activiteit speelautomatenhal is toegestaan. Dat de eerste verdieping wordt gebruikt als kantoorruimte ten behoeve van de speelautomatenhal doet in feite niet ter zake. Met de aanduiding voor de eerste bouwlaag is het feitelijk toegestane gebruik duidelijk bestemd en controleerbaar.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De aanduiding 'speelautomatenhal toegestaan' geldt niet voor het er boven gelegen kantoor. Er is voor het dagelijks bestuur geen reden aanwezig voor te stellen ook de kantoorverdieping de aanduiding 'speelautomatenhal toegestaan' toe te kennen.

### *Ad 2. Bebouwing Molensteeg 1-3 niet goed op verbeelding*

Een deel van het perceel Molensteeg 1 ligt achter Molensteeg 3 en 5. Op de verbeelding is op basis van de actuele topografische ondergrond (die ter plaatse geen bebouwing aangeeft) dit gedeelte van het terrein bestemd tot 'Tuin - 1'. Nu uit andere bronnen (de luchtfoto en de verleende bouwvergunning) blijkt dat hier wel bebouwing aanwezig is, wordt voorgesteld de verbeelding aan te passen.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet redenen om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Het voorstel is om het gedeelte van het perceel Molensteeg 1, gelegen achter nr. 3 en 5 met de bestemming 'Tuin - 3' op de verbeelding op te nemen en met de bouwdiepte van 'Gemengd - 1' ter plaatse van nr. 3 aan te sluiten op het naburige pand op Molensteeg nr. 5. Dit is hetzelfde als op de plankaart van het vigerend bestemmingsplan Burgwallen.

### *Ad 3. Automatenhal ook in Molensteeg 3*

Molensteeg 1 en 3 vormen een samenhangend geheel. In het vigerende bestemmingsplan heeft Molensteeg 3 de aanduiding 'telefooninrichting toegestaan' en niet 'speelautomatenhal toegestaan'. Nadat het gebruik als telefooninrichting is beëindigd, heeft een galeriehoudster er haar intrek genomen met de kleinste kunstgalerie ter wereld. Het gebruik van Molensteeg 3 ten behoeve van speelautomatenhal is niet toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Na vertrek van de telefooninrichting (ook een functie vallend onder de uitsterfregeling van het geldende bestemmingsplan Burgwallen) is de ruimte ingevuld met een galerie. Feitelijk, noch bestemmingsplantechnisch is de ruimte in gebruik voor en bestemd tot speelautomatenhal. Het dagelijks bestuur ziet dan ook geen aanleiding voor Molensteeg 3 voor te stellen de aanduiding 'speelautomatenhal toegestaan' op te nemen.

### *Ad 4. Uitsterfregeling automatenhal niet gewenst*

De door de adressant geuite bezwaren tegen de uitsterfregeling voor de speelautomatenhal treffen geen doel. De uitsterfregeling is niet voor het eerst in een bestemmingsplan opgenomen. Ook in de voorgaande bestemmingsplannen voor het Burgwallengebied was deze regeling reeds opgenomen. Kennelijk is dit voor de adressant nooit een reden geweest om bezwaar te maken tegen de regeling. Dit had wel voor de hand gelegen, immers ook toen was de positie van de adressant als exploitant van de speelautomatenhal geen andere dan nu. De rechten van de adressant worden dus met het ontwerpbestemmingsplan niet geschonden ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen.

Het dagelijks bestuur ziet niet waarom de aan de uitsterfregeling gekoppelde leegstandsbepaling zich niet met het ruimtelijke ordeningsrecht verdraagt. Het is immers mogelijk om bestaand legaal gebruik, niet op te nemen in een bestemmingsregeling. Dit kan aan de orde zijn als het zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. In dat geval kan de raad in overweging nemen voor het bestaande gebruik van de gronden te voorzien in een uitsterfregeling. De uitsterfregeling houdt in dat het bestaande gebruik als zodanig wordt toegestaan, met dien verstande dat als dit gebruik eindigt, dit niet opnieuw een aanvang mag nemen en niet langer is toegestaan.

Wat betreft het gebruik van de speelautomatenhal is het dagelijks bestuur van mening dat handhaving daarvan in het plangebied, nog meer dan voorheen, niet (langer) in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het gebruik als speelautomatenhal heeft een negatieve invloed op de functiebalans in het plangebied en belast het woon- en leefklimaat. Het is ook de combinatie van functies in het plangebied die de functiebalans onaanvaardbaar heeft verstoord en het algemene belang van het herstellen van die functiebalans weegt voor het dagelijks bestuur zwaarder dan het belang van de adressant bij het handhaven van de uitsterfregeling zonder leegstandsbepaling of het belang van de adressant bij het niet van toepassing zijn van een uitsterfregime op zijn speelautomatenhal. Voor een nadere uitwerking van de wijze waarop de functiebalans wordt verstoord en het woon- en leefklimaat worden belast, verwijst het dagelijks bestuur verder naar paragraaf 1.2 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering lijden, wanneer het als zodanig bestemmen van dat bestaande legale gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Er kan dan worden gekozen voor een uitsterfregeling, die inhoudt dat het bestaande gebruik als zodanig wordt toegestaan, echter met dien verstande dat als dit gebruik eindigt, dit niet opnieuw een aanvang mag nemen en niet langer is toegestaan.

Het dagelijks bestuur acht het handhaven van de uitsterfregeling voor de speelautomatenhal van de adressant gerechtvaardigd bij weging van het algemene belang van het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans in het plangebied en het belang van de adressant bij het opnieuw kunnen exploiteren van de speelautomatenhal, wanneer die door een andere functie is vervangen of wanneer die meer dan een jaar niet als zodanig in gebruik is geweest.

Het dagelijks bestuur zal dan ook niet voorstellen de regeling te schrappen zoals de adressant dit wil.

#### *Ad 5. Hotel in OZA 93*

De constatering van het bestaande gebruik als hotel op Oudezijds Achterburgwal 93 is niet juist.

In het vigerende bestemmingsplan Burgwallen heeft Oudezijds Achterburgwal 93 de bestemming 'Gemengde Doeleinden' met de aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag' en 'hotel toegestaan in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag'. In het ontwerpbestemmingsplan heeft nummer 93 de bestemming 'Gemengd - 1.4' met de nadere aanduiding dat een hotel is toegestaan in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag.

Voorts is voor de horeca overeenkomstig het bestemmingsplan een exploitatievergunning afgegeven voor horeca 4. Dit betekent dat zowel in het vigerende, als in het ontwerpbestemmingsplan op de eerste bouwlaag van nummer 93 een horeca 4 zaak is toegestaan (lunchroom of restaurant). Het huidige gebruik als cafébedrijf is dus strijdig met zowel het (geldende) bestemmingsplan, als met de exploitatievergunning. Op de overige bouwlagen is een hotel toegestaan.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling van de adressant dat nu het pand Oudezijds Achterburgwal 93 geheel als hotel in gebruik is met een café op de begane grond, dit gebruik in het ontwerpbestemmingsplan had moeten worden opgenomen. Het dagelijks bestuur ziet in de argumenten van de adressant geen redenen om voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen in de door de adressant gewenste zin. Het belang van het handhaven van de

regeling in het ontwerpplan, conform het vigerende bestemmingsplan, weegt zwaarder dan het belang van de adressant bij aanpassing.

*Ad 6. Oudezijds Achterburgwal 95 samen met 93*

Omdat Oudezijds Achterburgwal 95 bouwkundig een geheel vormt met Oudezijds Achterburgwal 93 vraagt adressant beide percelen als één geheel te bestemmen.

Oudezijds Achterburgwal 95 heeft niet de bestemming die gebruik als hotel mogelijk maakt.

Nieuwe hotels zijn in principe in 1012 niet mogelijk. Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum gerealiseerd kunnen worden. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze het initiatief bijdraagt aan de maatschappelijke, culturele of economische ambities van de gemeente Amsterdam. Voor postcodegebied 1012 is daarnaast geformuleerd dat het concept moet bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied.

**Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het pand Oudezijds Achterburgwal 95 heeft niet de bestemming hotel en zal die ook niet krijgen. Nieuwe hotels zijn immers in het postcodegebied niet toegestaan.

Het dagelijks bestuur ontleent aan de argumenten van de adressant geen redenering die een voorstel tot wijziging van het ontwerpplan ondersteunt.

Het belang van het handhaven van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt weegt zwaarder dan het belang van de adressant bij een bestemming tot hotel van het betrokken pand.

*Ad 7. Aanvulling: stelselmatig negatieve uitlatingen over functie automatenhal*

Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling van de adressant dat stelselmatig door de gemeente bepaalde functies worden verbonden met criminaliteit en/of een criminele infrastructuur. Dit neemt niet weg dat ook de adressant het niet kan zijn ontgaan dat er zaken in het plangebied voorkomen die op zijn minst ongewenst zijn en dat in ieder geval de functiebalans in het gebied danig is verstoord. De overdadig aanwezig zijnde op massatoerisme gerichte functies hebben het woon- en leefklimaat en het vestigingsklimaat voor reguliere ondernemingen onaanvaardbaar onder druk gezet. Het Coalitieproject 1012 loopt inmiddels al jaren en werpt zijn vruchten af. Op het gebied van de ruimtelijke ordening is het nodig instrumenten in te zetten die de functiebalans kunnen (helpen) herstellen. Dat wordt met het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 gedaan.

Het dagelijks bestuur verschilt met de adressant van mening over het doel van het bestemmingsplan, waar de adressant stelt dat het (ook) is gericht op concurrentieverhoudingen en/of ingrijpen in bestaande natuurlijke economische marktwerking. Daarvan is in de visie van het dagelijks bestuur geen sprake.

**Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressant vindt het dagelijks bestuur dat het ontwerpplan is gericht op een goede ruimtelijke ordening en niet (ook) op concurrentieverhoudingen en economische marktwerking.

De functiebalans is verstoord in het plangebied en dient te worden hersteld ten gunste van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 34 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de bestemming van de gronden achter Molensteeg 1 en 3. Ter plaatse van Molensteeg 1 wordt voorgesteld de bestemming 'Tuin - 1' te vervangen door 'Tuin - 3'. Ter plaatse van Molensteeg 3 wordt voorgesteld de bestemmingsgrens tussen 'Gemengd' en 'Tuin' te verplaatsen in aansluiting op dezelfde bestemmingsgrens ter plaatse van Molensteeg 5.

Voor het overige acht het dagelijks bestuur het belang van het herstellen van de functiebalans dat met het ontwerpplan is gediend, zwaarwegender dan het belang van de adressant bij het veranderen van het ontwerpplan zoals door hem gewenst.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren voor wat betreft onderdeel 2 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

**35. H.J.M. de Vries, Wilvri Coffee-shops B.V., The New Bulldog B.V. en The Bulldog B.V., bij monde van Labré advocaten**

De adressant is eigenaar, dan wel exploitant van Oudezijds Voorburgwal 88, 90, 206, 220 en Spuistraat 7. De adressant geeft een korte verklaring van de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan als achtergrond voor zijn bezwaren.

#### *1. Oudezijds Voorburgwal 88*

Volgens het huidige bestemmingsplan Burgwallen rust een gemengde bestemming op het pand Oudezijds Voorburgwal 88. Het pand is in gebruik als coffeeshop, als seedshop en als souvenirwinkel. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' gekregen, met horeca 4 in de eerste bouwlaag. De bestemming horeca 3 geldt niet. Het ontwerp voorziet evenmin in het exploiteren van een souvenirwinkel in de eerste bouwlaag. Dit terwijl de eerste bouwlaag feitelijk als souvenirwinkel wordt gebruikt, zoals in het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Het pand is ook niet in de 4<sup>e</sup> wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen uitgesloten. Het niet bestemmen van de souvenirwinkel en het daarmee onder het overgangsrecht brengen van deze winkel betekent een forse planologische verslechtering.

#### *2. Oudezijds Voorburgwal 90*

Ook Oudezijds Voorburgwal 90 is als coffeeshop en seedshop in gebruik en ook hieraan is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1.4' gegeven. Geen horeca 3. De adressant heeft hierop verder geen commentaar.

#### *3. Oudezijds Voorburgwal 206*

Volgens het geldende bestemmingsplan rust op het pand Oudezijds Voorburgwal 206, dat als souvenirwinkel, smartshop en seedshop wordt gebruikt volgens de adressant, een gemengde bestemming met diverse gebruiksmogelijkheden. En op de eerste bouwlaag horeca 4. In het ontwerpbestemmingsplan kent het pand de bestemming 'Gemengd -1', met in de eerste bouwlaag een souvenirwinkel. Dat de souvenirwinkel onder het uitsterf beleid is gebracht, betekent een planologische verslechtering voor de adressant, net als het uitsluiten van seedshops. Er is niet langer een horeca 4 bestemming aan het pand gegeven. Ook dat is een planologische verslechtering. Volgens de adressant is het juist in lijn met het beleid voor 1012 dat een souvenirwinkel wordt omgezet in horeca 4. De eerste bouwlaag heeft niet de bestemming smartshop, terwijl het gebruik volgens de adressant wel legaal is. De adressant heeft stukken toegevoegd waaruit zou moeten blijken dat het gebruik als smartshop al jaren geleden is gestart en wel met de verkoop van smartproducten in de jaren negentig.

De adressant merkt op dat het gebruik al plaatshad voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Burgwallen. Het gebruik valt volgens de adressant onder de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan. Dat gebruik mag volgens jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. Het gebruik was daarnaast bij de gemeente bekend.

#### *4. Oudezijds Voorburgwal 220*

Het pand Oudezijds Voorburgwal 220 is in gebruik als coffeeshop, smartshop, seedshop, dit alles op de eerste bouwlaag, en als hotel, dit op de tweede tot en met de vijfde bouwlaag. De bestemming in het huidige bestemmingsplan is 'gemengde doeleinden' met horeca 4 op de eerste bouwlaag en de bestemming hotel op de hogere bouwlagen. In het ontwerpplan is de bestemming 'Gemengd - 2.4' gelegd met in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag horeca 5 en horeca 4 in de eerste bouwlaag. De eerste bouwlaag heeft dus niet de bestemming smartshop gekregen. Dit terwijl volgens de adressant dit gebruik wel legaal is.

Wat de adressant over het gebruik heeft opgemerkt bij het pand Oudezijds Voorburgwal 206 geldt ook voor het pand Oudezijds Voorburgwal 220. Dus ook hier zou het overgangsrecht van het bestemmingsplan Burgwallen van toepassing zijn. Bij dit alles komt nog dat de smartshops onder de uitsterfregeling zijn gebracht. Dat alleen betekent ook een verslechtering van de positie van de adressant.

#### *5. Spuistraat 7*

Ook het pand Spuistraat 7 is volgens de adressant in gebruik als coffeeshop en als seedshop. Volgens de adressant kent het huidige bestemmingsplan het perceel een gemengde bestemming toe. In het ontwerpplan is de bestemming 'Gemengd - 1.4' op het perceel gelegd. Horeca 4 in de eerste bouwlaag is toegestaan en de bestemming 'Verkeer'. De bestemming horeca 3 geldt niet.

Volgens de adressant is in de geldende bestemmingsplannen voor de panden het gebruik als headshop, seedshop en growshop toegestaan. Dit gebruik is volgens het nieuwe bestemmingsplan niet langer toegestaan. Het gebruik van de panden wordt daardoor beperkt.

#### *6. Coffeeshops*

Ten aanzien van de coffeeshops constateert de adressant dat die niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Toen niet en nu niet. De bestemming die coffeeshops in het ontwerpplan veelal hebben gekregen, is horeca 4.

De adressant meent dat horeca 3 in ruimtelijk opzicht meer overeenstemt met het gebruik als coffeeshop.

De tijd die een bezoeker in een coffeeshop doorbrengt komt meer overeen met de tijd die een bezoeker in een café doorbrengt. Horeca 3 is een hogere, meer overlast gevende horecacategorie dan een restaurant. Nu de gemeente coffeeshops als overlastgevend aanmerkt, moeten die planologisch gezien in een hogere horecacategorie worden geplaatst, dus horeca 3.

Daarnaast is het voor exploitanten van coffeeshops, eenvoudiger om een café dan een restaurant te exploiteren.

Voor een restaurant zijn meer voorzieningen nodig. Coffeeshops zijn geen rustig bezit. Het gedoogbeleid wordt immers zowel op nationaal als op lokaal niveau vaak gewijzigd en dreigt opnieuw gewijzigd te worden.

In het verleden, zo stelt de adressant, is toegezegd dat de coffeeshops die moeten verdwijnen horeca 3 zouden krijgen. Het is in strijd met de rechtszekerheid die belofte geen gestand te doen.

Horeca 3 zou moeten gelden voor Oudezijds Voorburgwal 88, 90, 220 en Spuistraat 7.

#### *7. Geen goede ruimtelijke ordening*

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens de adressant het belang van een goede ruimtelijke ordening niet of onvoldoende gediend.

De adressant licht vervolgens zijn standpunt toe.

Volgens de adressant blijkt uit de toelichting dat het bestemmingsplan onder meer beoogt de vermeende criminele infrastructuur te ontmantelen. Het bestemmingsplan is geen geëigend middel om criminaliteit te bestrijden.

Er staan andere middelen die criminaliteitsbestrijding ten dienste.

De adressant verzet zich nadrukkelijk tegen de uit het ontwerpplan volgende vereenzelving van de laagwaardige functies met criminaliteit. Dat er sprake is van een criminele infrastructuur is volstrekt onvoldoende onderbouwd.

Veel van de bedrijven hebben de "Bibobtoets" doorstaan. De integriteit van die bedrijven is voldoende vastgesteld.

#### *8. Concurrentie*

Het bestemmingsplan is ook geen instrument om concurrentieverhoudingen te regelen of daarin in te grijpen.

Het heeft er echter alle schijn van volgens de adressant, dat dit in het ontwerp niet wordt gerespecteerd. Het ontwerp voorziet in het wegbestemmen van 'laagwaardige' functies ten faveure van 'hoogwaardige' functies.

De adressant stelt dat het bestemmingsplan Burgwallen de nodige ruimte laat voor verschillende functies. De meeste panden kennen de bestemming gemengde doeleinden. Naast allerlei andere functies zijn bijvoorbeeld ook galeries toegestaan. Die kunnen toch niet als laagwaardig worden aangemerkt. Hoewel ook die talrijk aanwezig zijn in het plangebied, mogen er nog meer worden toegevoegd.

Daarmee wordt miskend dat de huidige verdeling van functies op grond van normale marktwerking tot stand is gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan probeert de markt te beïnvloeden teneinde 'hoogwaardige' functies nog meer ruimte te geven. Dit is in strijd met artikel 3.1 lid 1 Wro.

De adressant stelt dat niet is aangetoond dat het volgens hem wegbestemde gebruik van de betrokken panden niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Per pand zal een afweging moeten worden gemaakt. De verwijzing naar de algemene wens van transformatie van het plangebied volstaat niet.

Daarnaast is overlast en verstoring van het leefklimaat volgens de adressant niet aangetoond. Zonder een recent diepgaand onderzoek is deze stelling niet houdbaar.

#### *9. Bestemmingsplan Burgwallen*

De adressant meent ook dat de deelraad de vraag moet beantwoorden hoe het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan Burgwallen. Dat is immers geen oud bestemmingsplan. Ook toen was één van de doelstellingen het voorkomen van een hoge druk op het woon- en leefklimaat ten gevolge van bepaalde gebruiksfuncties. En ook toen werd gestreefd naar een mix van functies, met dien verstande dat de toen bestaande mix als aanvaardbaar werd beschouwd.

De adressant constateert een tegenstrijdige doelstelling binnen een periode van acht jaar. In het bestemmingsplan Burgwallen werd gesproken over het voorkomen van een dominantie van het wonen, terwijl nu wordt ingezet op het intensiveren van het wonen.

De adressant constateert verder een radicale planologische wijziging waar in het ontwerp wordt gestreefd naar totale transformatie. Ook hier wreekt zich weer dat er geen enkel wetenschappelijk onderzoek ten grondslag is gelegd aan het ontwerpplan.

De adressant citeert uit de leefbaarheidsindex van de gemeente. In die index wordt overlast door ongewenste functies als souvenirwinkels, massagesalons, headshops niet genoemd.

Het ontwerp voorziet in een sterke uitbreiding van horeca. De adressant heeft hier niets tegen, maar dan moet niet worden gesteld dat één van de redenen voor het opstellen van het plan de overlast is. Overlast door zwervers en daklozen is sinds jaar en dag hoog, in het Wallengebied zijn ook de meeste opvangvoorzieningen. Het opheffen van die voorzieningen zou dan ook een betere maatregel zijn volgens de adressant.

De deelraad dreigt te miskennen dat het gebied veel bezoekers waaronder toeristen zal blijven trekken.

Voorshands is niet aannemelijk dat de transformatie de vermeende overlast effectief zal doen verminderen.

#### *10. Uitsterfregeling*

De adressant meent dat de uitsterfregeling niet houdbaar is. Die is een middel om de transformatie te bewerkstelligen en als die niet lukt, kan de uitsterfregeling niet worden afgedwongen.

De regeling zorgt voor een slechtere planologische positie van de panden van de adressant. Er blijft rechtsonzekerheid bestaan over de juridische situatie in het geval van verkoop van een bedrijf. Valt dat bedrijf onder de uitsterfregeling of niet. Daar geeft het ontwerpplan geen antwoord op. Daarnaast worden wel termijnen genoemd maar geen peildatum.

#### *11. Financiële uitvoerbaarheid*

Volgens de adressant is het risico op planschadeclaims niet onderkend bij de financieel- economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Er worden immers gebruiksfuncties van de adressant wegbestemd waardoor hoogstwaarschijnlijk schade wordt geleden. Er moet dan ook rekening worden gehouden met planschadeclaims. Dit klemt temeer nu sterk moet worden betwijfeld of de gemeente wel voldoende geld heeft om het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad te verwezenlijken.

Het is dan ook volgens de adressant volstrekt onaannemelijk dat het stadsdeel voldoende financiële reserves heeft om de transformatie in het postcodegebied te realiseren.

#### *12. Uitvoerbaarheid onzeker*

De adressant meent dat het uiterst onzeker is of de beoogde transformatie binnen de planperiode zal plaatshebben. Zolang uit te sterven functies niet worden gestaakt, blijft de transformatie achterwege.

De straatgerichte aanpak heeft gefaald. Zie het financieel stimuleren van het omzetten van laagwaardige functies naar functies die beter passen binnen de doelstellingen van het project 1012. Dit heeft niet gewerkt. In het ontwerpplan wordt niets vermeld over deze falende aanpak.

Bovendien hoeft van de vaste samenwerkingspartners niet veel meer te worden verwacht. Zij hebben vermoedelijk weinig mogelijkheden om nieuwe functies te ontwikkelen.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Oudezijds Voorburgwal 88*

Het is juist zoals adressant stelt, dat in de 4e wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen, Oudezijds Voorburgwal 88 is opgenomen als adres waar een souvenirwinkel is toegestaan. Per abuis is deze aanduiding niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het pand is volgens het bestemmingsplan Burgwallen ook voorzien van een aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag'. In overeenstemming met deze wijze van bestemmen is in het ontwerpbestemmingsplan aan het pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' gegeven.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft geconstateerd dat de souvenirwinkel niet in het ontwerpplan is opgenomen waar dat wel had moeten. Het dagelijks bestuur stelt voor deze omissie te herstellen en in de verbeelding de aanduiding 'souvenirwinkel toegestaan in eerste bouwlaag' op te nemen. Voor wat betreft het bezwaar over de horeca-aanduiding ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding een andere horeca aanduiding aan het pand te geven nu deze overeenkomt met de horeca-aanduiding in het huidige bestemmingsplan.

#### *Ad 2. Oudezijds Voorburgwal 90*

Het pand Oudezijds Voorburgwal 90 is volgens het bestemmingsplan Burgwallen ook voorzien van een aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag'. In overeenstemming met deze wijze van bestemmen is in het ontwerpbestemmingsplan aan het pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' gegeven.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**



Nu de bestemming van het pand in het ontwerpplan overeenkomt met de bestemming in het huidige bestemmingsplan ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen.

### *Ad 3. Oudezijds Voorburgwal 206*

Omdat het pand Oudezijds Voorburgwal 206 op dit moment niet meer wordt gebruikt voor horeca is de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Immers staat de op nummer 206 aanwezige souvenirwinkel als zodanig op de verbeelding aangeduid.

Echter mag op grond van het vigerende bestemmingsplan Burgwallen de eerste bouwlaag voor horeca 4 (restaurant) worden gebruikt.

De stukken en argumenten die de adressant heeft aangedragen om aan te tonen, dat ter plekke een smartshop aanwezig is en wordt geëxploiteerd, overtuigen niet. Het gebruik als smartshop was al in strijd met het bestemmingsplan Burgwallen en het is te gemakkelijk om te stellen dat het opnieuw onder het overgangsrecht brengen van het gebruik niet is toegestaan. De overgangsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan sluiten gebruik dat onder het vorige bestemmingsplan al strijdig was uit van de toepasselijkheid van het overgangsrecht. Uit het vigerende bestemmingsplan Burgwallen blijkt niet dat voor het adres Oudezijds Voorburgwal 206 is opgenomen dat een smartshop is toegestaan. Volgens de adressant werden vanaf begin 2005 smartshopproducten verkocht op dit adres en volgens de adressant werd toen al een smartshop geëxploiteerd. Het dagelijks bestuur vraagt zich af waarom de adressant toentertijd geen zienswijze heeft kenbaar gemaakt, zodat toen al had kunnen worden onderzocht of op dit adres in het bestemmingsplan Burgwallen een smartshop in dit bestemmingsplan zou kunnen hebben worden opgenomen. De adressant gaat volledig voorbij aan dit aspect en richt zich op het overgangsrecht. De adressant stelt slechts dat de verkoop van smartproducten al in 2005 plaats had. De adressant staft dit niet met documenten waaruit dit zou kunnen blijken. Het dagelijks bestuur is daarmee niet van overtuigd geraakt dat het gebruik van de desbetreffende winkel onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan zou vallen.

Sterker nog, in het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde waren smartshops al opgenomen. Dat waren en zijn de smartshops die planologisch zijn toe gestaan. Reeds toen gold het beleid voor smartshops dat alleen de aanwezige worden opgenomen in het bestemmingsplan en dat uitbreiding van het aantal smartshops in het plangebied niet is toegestaan. Nu de adressant kennelijk naar eigen zeggen met de verkoop van psychoactieve stoffen in de winkel is begonnen na inwerkingtreding van de derde herziening en de derde wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde, heeft de adressant daarmee gehandeld in strijd met de planvoorschriften van dit bestemmingsplan. Gezien de overgangsbepaling van het bestemmingsplan Burgwallen is gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan uitgesloten van de toepasselijkheid van de overgangsbepalingen. Het gebruik van de begane grond van Oudezijds Voorburgwal 206 als verkooppunt van smartproducten valt dus niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan en zal ook niet onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan gaan vallen.

Dat onder het vorige bestemmingsplan een seedshop als detailhandelsvestiging nog wel was toegestaan en nu niet meer is een juiste constatering. Of dat in dit geval een planologische verslechtering oplevert, is voor het dagelijks bestuur een vraag.

Van gebruik van de begane grond van het pand als seedshop is het dagelijks bestuur overigens niet gebleken. Detailhandelsactiviteiten verdragen zich daarnaast niet met de onderliggende horeca-aanduiding en met de exploitatievergunning voor een alcoholvrij bedrijf die aan coffeeshops wordt verleend. Deze exploitatievergunning is gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening. In deze verordening staat omschreven wat een horecabedrijf is en in die omschrijving ontbreekt het element detailhandel.

Het algemene belang dat is gediend met het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans in het plangebied rechtvaardigt de beperking en weegt zwaarder voor het dagelijks bestuur dan het belang van de adressant bij het in de toekomst kunnen exploiteren van een seedshop.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gelet op de omstandigheid dat in het bestemmingsplan Burgwallen een horeca aanduiding op de begane grond van het pand was genoteerd, stelt het dagelijks bestuur voor om voor het pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' op te nemen, zodat horeca 4 in de eerste bouwlaag is toegestaan.

Anders dan de adressant stelt, valt het gebruik als smartshop, voor zover daar sprake van is, niet onder het overgangsrecht.

Gelet op het algemene belang dat is gediend met het herstel van de functiebalans acht het dagelijks bestuur het niet verantwoord om vestiging van een seedshop alsnog mogelijk te maken op dit adres.

*Ad 4. Oudezijds Voorburgwal 220*

Uit het vigerende bestemmingsplan Burgwallen blijkt niet dat voor het adres Oudezijds Voorburgwal 220 is opgenomen dat een smartshop is toegestaan. Volgens de adressant werden al in 1997 smartshop producten verkocht op dit adres en volgens de adressant werd toen al een smartshop geëxploiteerd. Het dagelijks bestuur vraagt zich af waarom de adressant toentertijd geen zienswijze heeft kenbaar gemaakt, zodat toen al had kunnen worden onderzocht of op dit adres in het bestemmingsplan Burgwallen een smartshop in dit bestemmingsplan zou kunnen hebben worden opgenomen. De adressant gaat volledig voorbij aan dit aspect en richt zich op het overgangsrecht. De adressant stelt slechts dat de verkoop van smartproducten al in 1997 plaats had. De adressant staft dit niet met documenten waaruit dit zou kunnen blijken. Het dagelijks bestuur is niet overtuigd geraakt dat het gebruik van de desbetreffende winkel onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan zou vallen.

Sterker nog, in de daaraan voorafgaande derde herziening en derde wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde waren smartshops al opgenomen. Dat waren en zijn de smartshops die planologisch zijn toe gestaan. Reeds toen gold het beleid dat alleen de aanwezige smartshops worden opgenomen in het bestemmingsplan en dat uitbreiding van het aantal smartshops in het plangebied niet is toegestaan. Nu de adressant kennelijk naar eigen zeggen met de verkoop van psychoactieve stoffen in de winkel is begonnen na inwerkingtreding van de derde herziening en de derde wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde heeft de adressant daarmee gehandeld in strijd met de planvoorschriften van dit bestemmingsplan. Gezien de overgangsbepaling van het bestemmingsplan Burgwallen is gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan uitgesloten van de toepasselijkheid van de overgangsbepalingen. Het gebruik van de begane grond van Oudezijds Voorburgwal 220 als verkooppunt van smartproducten valt dus niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan en zal ook niet onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan gaan vallen.

Van gebruik van de begane grond van het pand als seedshop is het dagelijks bestuur niet gebleken. Detailhandelsactiviteiten verdragen zich daarnaast niet met de onderliggende horeca-aanduiding en met de exploitatievergunning voor een alcoholvrij bedrijf die aan coffeeshops wordt verleend. Deze exploitatievergunning is gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening. In deze verordening staat omschreven wat een horecabedrijf is en in die omschrijving ontbreekt het element detailhandel.

Het algemene belang dat is gediend met het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans in het plangebied rechtvaardigt de beperking en weegt zwaarder voor het dagelijks bestuur dan het belang van de adressant bij het in de toekomst kunnen exploiteren van een seedshop.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het gebruik van de begane grond van het betrokken pand als gestelde smartshop valt niet onder het overgangsrecht. Het dagelijks bestuur ziet dan ook geen aanleiding de smartshop aan te duiden op de verbeelding van ontwerpplan. Evenmin is er voor het dagelijks bestuur reden om voor te stellen alsnog de exploitatie van een seedshop mogelijk te maken.

*Ad 5. Spuistraat 7*

Zowel in het vigerend bestemmingsplan Spuistraat e.o. (de adressant spreekt abusievelijk over het bestemmingsplan Burgwallen), als in het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming horeca 4 voor de Spuistraat 7 opgenomen. De adressant stelt dat horeca 3 in ruimtelijk opzicht meer overeenstemt met het gebruik als coffeeshop. Het dagelijks bestuur deelt deze opvatting niet zonder meer, daar in een coffeeshop het schenken van alcohol niet is toegestaan en in een café wel. Conform het vigerende bestemmingsplan stelt het dagelijks bestuur voor de bestemming horeca 4 voor dit pand te handhaven.

Spuistraat 7 is inderdaad een adres waar op grond van het afstandscriterium van de rijksoverheid de exploitatie van de aanwezige coffeeshop moet worden beëindigd.

Uit de inhoudelijk niet juiste opmerking van de burgemeester, geuit maar niet zo bedoeld tijdens een verwarrende discussie in een commissievergadering kan de adressant niet de conclusie trekken dat schending heeft plaatsgehad van het vertrouwensbeginsel, nu in het ontwerpbestemmingsplan geen horeca 3-aanduiding is gegeven aan de begane grond van het pand.

Het dagelijks bestuur merkt daarnaast op, dat er meer mogelijkheden zijn voor de adressant na het beëindigen van de exploitatie van de coffeeshop om de desbetreffende ruimte te benutten dan uitsluitend voor horeca. Het ontwerpbestemmingsplan maakt vele functies in de eerste bouwlaag mogelijk.

Van gebruik van de begane grond van het pand als seedshop is het dagelijks bestuur niet gebleken.

Detailhandelsactiviteiten verdragen zich daarnaast niet met de onderliggende horeca-aanduiding en met de exploitatievergunning voor een alcoholvrij bedrijf die aan coffeeshops wordt verleend. Deze exploitatievergunning is gebaseerd op de Algemene Plaatselijke Verordening. In deze verordening staat omschreven wat een horecabedrijf is een in die omschrijving ontbreekt het element detailhandel.

Het algemene belang dat is gediend met het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans in het plangebied rechtvaardigt de beperking en weegt zwaarder voor het dagelijks bestuur dan het belang van de adressant bij het in de toekomst kunnen exploiteren van een seedshop.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressant is het dagelijks bestuur niet van mening dat de horecacategorie 3 meer past bij een coffeeshop dan horeca 4. Het dagelijks bestuur zal niet voorstellen horeca 4 voor dit adres om te zetten in horeca 3. Evenmin stelt het dagelijks bestuur voor vestiging van nieuwe head-, seed- en growshop alsnog mogelijk te maken.

Van schending van het vertrouwensbeginsel met betrekking tot de toegestane horecacategorie is geen sprake.

#### *Ad 6. Coffeeshops*

Het is juist dat coffeeshops toen niet en nu niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen bestemming coffeeshops, alleen de onderliggende horeca-aanduiding wordt aangegeven in het bestemmingsplan. Dat is voor de door de adressant vermelde adressen horeca 4 en niet horeca 3. Van een toezegging uit het verleden dat de bewuste coffeeshops een horeca 3-aanduiding zouden krijgen, is het dagelijks bestuur niets bekend. Het dagelijks bestuur is het niet eens met de opvatting van de adressant dat een horeca 3 exploitatie meer aansluit bij het gebruik als coffeeshop dan een horeca 4-exploitatie.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressant is het dagelijks bestuur niet van mening, dat de horecacategorie 3 meer past bij een coffeeshop dan horeca 4. Het dagelijks bestuur zal de deelraad niet voorstellen horeca 4 voor dit adres om te zetten in horeca 3.

#### *Ad 7. Geen goede ruimtelijke ordening*

Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling van de adressant dat er van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is. Anders dan de adressant opmerkt, is het ontwerpbestemmingsplan niet ingezet voor criminaliteitsbestrijding. Het Coalitieproject 1012 richt zich naast de economische opwaardering van de oude binnenstad, onder andere ook op het terugdringen van de criminele infrastructuur. Het onderhavige bestemmingsplan, als onderdeel van dit project, richt zich op het terugdringen van de ontstane monocultuur en de verloederding, het herstellen van de functiebalans en verbetering van het woon- en leefklimaat.

De bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam worden gekenmerkt als streng waar het bouwregelgeving betreft (dit in verband met de status van beschermd stadsgezicht en inmiddels ook met de status van UNESCO Werelderfgoed), maar als flexibel waar het de toegelaten functies betreft. Aan die flexibiliteit hecht het stadsdeelbestuur nog steeds sterk, maar het postcodegebied 1012 is te monofunctioneel geworden. Die monofunctionaliteit heeft voorts een enorme druk op het woon- en leefklimaat gezet. Dat klimaat behoeft mede vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening sterk verbetering.

De functiebalans in dit dynamische, maar tegelijkertijd ook oudste deel van de binnenstad moet worden hersteld. Het bestemmingsplan is bij uitstek het instrument om dit te bewerkstelligen. Maar dan moet het instrument ook op een zodanige manier worden ingezet dat daarmee dit herstel van de functiebalans en de verbetering van het woon- en leefklimaat wordt afgedwongen. Daarom is gekozen voor het beperken van functies. Met het beperken zal niet alleen de monocultuur in omvang worden verminderd, maar heeft er bovendien op het geheel gezien een grotere functiemenging plaats wanneer de functies worden vervangen door nieuwe functies.

Veel functies zijn dominant aanwezig, niet alleen en in het bijzonder door het aantal, maar ook door de uitstraling. De aanwezigheid van raamprostitutiebedrijven heeft vooral in het Wallengebied van oudsher zijn stempel gedrukt op het gebied en voor een relatief groot deel het karakter van het gebied bepaald. Niemand kan ontkennen dat dit karakter in de loop der jaren sterk is veranderd. Niet alleen de raamprostitutiebedrijven zijn zich meer gaan manifesteren, ook de in de buurt van die raamprostitutiebedrijven gevestigde seksinrichtingen, onder meer met hun uitbundige reclame-uitingen. Ondernemingen die het type bezoeker zagen veranderen, het bezoekersaantal zagen groeien en de aard van het toerisme zagen veranderen in massatoerisme, gingen hun graantje mee pikken. Het woon- en leefklimaat heeft onder deze ontwikkelingen ernstig te lijden gehad. Het Wallengebied kent niet voor niets de gemiddeld kortste woontijd van de binnenstad.

Het dagelijks bestuur onderkent dat pandeigenaren belang hebben bij een aantrekkelijk en leefbaar 1012 gebied. Daarom zouden de pandeigenaren het project 1012 moeten omarmen: het hele project is gericht op het herstel van de functiebalans, op transformatie van het gebied naar een hoogwaardiger geheel, op het creëren van een aantrekkelijker ondernemersklimaat, op het creëren van een aantrekkelijker woonklimaat met de bijbehorende sociale controle en op een vermindering van de overlast.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant aanvoert om aan te geven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening overtuigen niet en zijn voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

#### *Ad 8 Concurrentie*

Anders dan de adressant meent, is er geen sprake van regelingen in het ontwerpbestemmingsplan die zien op concurrentieverhoudingen. Zoals eerder is opgemerkt worden bepaalde functies in het plangebied bevroren. Dat gebeurt om te voorkomen dat deze functies, die, zeker in combinatie met elkaar, hebben geleid tot een monocultuur en een sterke verstoring van de functiebalans in het plangebied nog meer invloed zullen hebben op de functiebalans. Die functiebalans moet worden hersteld, het woon- en leefklimaat moet verbeteren. Dat is waarom bepaalde beperkingen aan de functies worden gesteld. De bestaande vestigingen kunnen vanzelfsprekend doorexploiteren, hun aantal mag evenwel niet groeien en zijn ze eenmaal vervangen door een andere functie, dan kunnen ze niet terugkeren. Dit alles heeft niets met concurrentie te maken. Het ontwerpbestemmingsplan verschilt overigens veel minder met het bestemmingsplan Burgwallen waar het de toegelaten functies betreft, dan de adressant lijkt te suggereren.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan concurrentieverhoudingen regelt. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 9. Bestemmingsplan Burgwallen*

Al in de loop van 2005 ontstond inzicht in de (negatieve) uitwerking van de opheffing van het bordeelverbod, in het bijzonder ook op het woon- en leefklimaat (inclusief het werkklimaat) in het postcodegebied 1012. Dat inzicht heeft, mede naar aanleiding van het verschijnen van het rapport 'Grenzen aan de Handhaving' van het Van Traateam in 2007, geleid tot een omslag in de wijze waarop werd gedacht over de omgang met de prostitutiebranche. Die omslag leidde vervolgens tot de instelling van het Coalitieproject 1012 in 2007. Het hoofddoel van het Coalitieproject is het doorbreken van de criminele infrastructuur door overlastgevendende en criminogene branches te verminderen. Tegelijkertijd dient een opwaardering te worden bewerkstelligd van het entreegebied van Amsterdam, zoals verwoord in de plantoelichting. De hoofddoelstellingen van het Coalitieproject zijn in de jaren daarna uitgewerkt in de Strategienota.

De gemeente is dus al sinds 2005 bezig met het voorbereiden en formuleren van beleid, ook op ruimtelijk gebied, welk beleid onder andere voorziet in de vermindering en zonerings van het te grote aantal raambordelen in het postcodegebied 1012. Dat beleid is in de jaren na 2007 uitgewerkt en uiteindelijk geconcretiseerd in de Strategienota. Het beleid van de gemeente is vanaf, in ieder geval, december 2007 consistent gericht op het terugbrengen van raambordelen. In het kader van dat beleid heeft de gemeente in de jaren voorafgaand aan de bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ook daadwerkelijk een substantieel aantal panden met raambordelen verworven.

Raamprostitutie, prominent aanwezig in het postcodegebied, heeft een aanzienlijke (negatieve) planologische uitstraling. De functie genereert massatoerisme en dat massatoerisme veroorzaakt aanzienlijk overlast en druk op het woon- en leefklimaat. Die verschijnselen zijn niet iets van de laatste jaren. In menig buitenlandse reisgids wordt het Red Light District aangeprezen als attractie. De aanwezigheid van coffeeshops, van smartshops, van op grote groepen (deels luidruchtige) toeristen gerichte horeca, de souvenirwinkels - op hun beurt alle aangetrokken door het groeiende aantal toeristen dat de ramen met prostituees van dichtbij wil bekijken - hebben het woon- en leefklimaat ernstig aangetast. Niet voor niets is bij de instelling van het stadsdeel Centrum in 2002 bestuurlijk direct veel aandacht uitgegaan naar het Wallengebied. Niet alleen bij de bewoners en reguliere ondernemers die dagelijks werden en worden geconfronteerd met de negatieve kant van de overdadig aanwezige monofunctionele bedrijvigheid, maar ook bij het bestuur ontstond allengs de overtuiging dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening (andere) keuzes dienden te worden gemaakt. Daarom is het onderhavige ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het kan ook de adressant niet zijn ontgaan dat de gemeente naar aanleiding van gewijzigde maatschappelijke inzichten haar (planologisch) beleid heeft gewijzigd.

De adressant heeft terecht opgemerkt dat het ontwerpbestemmingsplan beoogt het plangebied te transformeren. Het bestemmingsplan Burgwallen was inderdaad meer gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Zoals hiervoor is betoogd, zijn de inzichten al jaren geleden veranderd. Die hebben mede geleid tot het opstellen van de Strategienota.

#### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De visie op het plangebied is sedert jaren een andere dan die ten grondslag lag aan het bestemmingsplan Burgwallen. De sterk verstoorde functiebalans in het plangebied geeft ook alle aanleiding tot andere doelstellingen. De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur niet geleid naar het doen van voorstellen tot aanpassing van het ontwerpplan.

#### *Ad 10. Uitsterfregeling*

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering lijden, wanneer het als zodanig bestemmen van dat bestaande legale gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Er kan dan worden gekozen voor een uitsterfregeling, die inhoudt dat het bestaande gebruik als zodanig wordt toegestaan, met dien verstande dat als dit gebruik eindigt, dit niet opnieuw een aanvang mag nemen en niet langer is toegestaan.

Het dagelijks bestuur acht het handhaven van de uitsterfregeling voor de in het ontwerpplan genoemde functies gerechtvaardigd bij weging van het algemene belang van het herstellen van de sterk verstoorde functiebalans in het plangebied en het belang van de adressant bij het opnieuw kunnen exploiteren van de vermelde functie, wanneer die door een andere functie is vervangen of wanneer die meer dan een jaar niet als zodanig in gebruik is geweest.

Het dagelijks bestuur heeft echter al voorgesteld de uitsterfregeling te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Die houdt in dat het dagelijks bestuur het bestemmingsplan wijzigt indien en voor zover de functie is vervangen door een andere of de functie langer dan een jaar niet in het betrokken pand is uitgeoefend. Vanzelfsprekend wordt dan de procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan doorlopen.

#### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De uitsterfregeling is gerechtvaardigd gelet op het belang van het herstel van de sterk verstoorde functiebalans en het de verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied. Het dagelijks bestuur heeft niettemin voorgesteld de uitsterfregeling te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Die maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen indien en voor zover de functie die het betreft is vervangen door een andere toegelaten functie of die functie tenminste een jaar lang niet in het betrokken pand is uitgeoefend.

#### *Ad 11. Financiële uitvoerbaarheid*

De adressant uit twijfels over de financiële uitvoerbaarheid vooral nu hij er aan twijfelt of het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad wel financieel kan worden uitgevoerd. In de financiële paragraaf van dat bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat dit bestemmingsplan voldoende financieel is onderbouwd. Aan de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 hoeft dan ook niet te worden getwijfeld. Zelfs niet wanneer het gaat om mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de uitsterfregeling. Zoals opgemerkt wordt de uitsterfregeling vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is het financiële risico van planschadeclaims zeer sterk verkleind. Individuele planschadeclaims ten gevolge van het onherroepelijk worden van wijzigingsplannen zijn gemakkelijk op te vangen door de gemeente. De financiële paragraaf in de plantoelichting wordt overigens aangevuld.

#### **Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De financiële uitvoerbaarheid van het ontwerpplan is gewaarborgd.

#### *Ad 12. Uitvoerbaarheid onzeker*

De adressant betwijfelt of de beoogde transformatie binnen de planperiode tot stand gebracht zal kunnen worden. Het dagelijks bestuur deelt die twijfel in het geheel niet. Zeker niet waar de adressant spreekt over het wegbestemmen van prostitutiepanden die opnieuw moeten worden ingevuld. Het ontwerpbestemmingsplan bestemd namelijk geen prostitutiepanden weg.

De vaste samenwerkingspartners waarover de adressant spreekt, zetten zich vooral in voor de herontwikkeling van de voormalige prostitutiepanden van het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. In het plangebied 1012 zijn vele andere ontwikkelaars actief en er is voldoende animo om mee te werken aan de transformatie van het gebied. Er zijn al vele resultaten zichtbaar.

#### **Beoordeling van onderdeel 12 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur deelt geenszins de twijfel van de adressant over de uitvoerbaarheid van de transformatie binnen de planperiode.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 35 hebben voor het dagelijks bestuur aanleiding gevormd om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor zover het betreft de bezwaren in onderdeel 1 en in onderdeel 3.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren, met uitzondering van de bezwaren in onderdeel 1 en in onderdeel 3, waarvan het dagelijks bestuur voorstelt deze gegrond te verklaren.

## **36. VvE Gebed zonder End, zie zienswijze 13**

### **Beantwoording**

Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' die voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden komt het dagelijks bestuur terug op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor de theaters in de Nes mogelijk te maken.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is gevoelig voor de argumenten die de adressant naar voren heeft gebracht en stelt voor om de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' te verwijderen van Nes 71 (Theater de Engelenbak) en voorts ook van Nes 45 (Theater de Brakke Grond), Nes 63 (Theater Frascati), Nes 75 (Tobacco Theater) en Nes 104 (Comedy Theater).

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 36 hebben het dagelijks bestuur geleid tot het voorstel het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en de 'wro - zone - ontheffingsgebied' te schrappen voor de Nes.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

## **37. M. Kaytal, smartshop Aura, bij monde van Bakker Schut & Van Der Plas advocaten**

De adressant heeft er bezwaar tegen dat zijn smartshop in Kolksteeg 4 niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan als locatie waar een smartshop mag zijn gevestigd.

De smartshop was op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat in gebruik als smartshop conform de definitie van artikel 1.37 van het bestemmingsplan.

De adressant heeft een aantal schriftelijke stukken overgelegd waaruit een en ander zou moeten blijken.

Reeds in het begin van de jaren tweeduizend werden ter plaatse psychotrope stoffen verkocht. Bij integrale inspecties is nimmer gesteld dat de adressant verboden producten verkoopt.

Van de zijde van het stadsdeel is uitdrukkelijk te kennen gegeven dat er geen sprake van interventie zou zijn.

De adressant kan dan ook niet anders concluderen, dan dat in de winkel sinds 1998 smartshopproducten werden verkocht.

Het gebruik van de winkel valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat, zo stelt de adressant. De adressant vraagt om opnemen van de winkel in het bestemmingsplan als locatie waar een smartshop is toegestaan.

### **Beantwoording**

De adressant stelt dat de winkel Kolksteeg 4 al in 1998 smartproducten verkocht. Dat wil zeggen voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001. Ten bewijze hiervan overlegt de adressant documenten waaruit zou moeten blijken dat er smartproducten werden verkocht. Deze documenten wijzen evenals de inschrijving in de registers van de Kamer van Koophandel in de richting van verkoop van die producten. Dit alles betekent evenwel niet dat deze verkoop onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. valt.

Immers in het aan dit bestemmingsplan voorafgaande bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o., dat is vastgesteld op 12 november 1986 en onherroepelijk geworden op 11 januari 1990, waren smartshops ook al geregeld. Dat waren en zijn de smartshops die planologisch zijn toe gestaan. Reeds toen gold het beleid voor smartshops dat alleen de aanwezige smartshops worden opgenomen in het bestemmingsplan en dat uitbreiding van het aantal smartshops in het plangebied niet is toegestaan. Nu de adressant kennelijk met de verkoop van psychoactieve stoffen in de winkel is begonnen na inwerkingtreding van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. uit 1986 heeft de adressant daarmee gehandeld in strijd met de planvoorschriften van dit bestemmingsplan. Gezien de overgangsbepaling van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. is gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan uitgesloten van de toepasselijkheid van de overgangsbepalingen. Het gestelde gebruik als smartshop van Kolksteeg 4 valt dus niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan en zal ook niet onder het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan gaan vallen.

Daarnaast merkt het dagelijks bestuur op dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. de adressant in het geheel niet te kennen heeft gegeven dat ter plekke een smartshop werd gedreven. De adressant heeft ook niet geageerd tegen het niet opnemen van dit adres als zijnde een locatie waar een smartshop werd geëxploiteerd, terwijl dit gelet op het beperkte aantal smartshops dat is toegelaten in het plangebied en gelet op het belang van de adressant wel voor de hand had gelegen.

De adressant stelt dat er diverse controles hebben plaatsgehad in het verleden en dat nimmer is geconstateerd dat er verboden producten werden verkocht. Daaruit kan volgens het dagelijks bestuur niet de conclusie worden getrokken dat het gebruik van de winkel onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. valt. Dat de psychotrope stoffen die worden verkocht niet verboden zijn, betekent niet, dat ze ter plekke mochten worden verkocht. Alleen in smartshops mogen dergelijke producten worden verkocht en Kolksteeg 4 was in het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 1986 en 2001 e.o. geen smartshop. De winkel wordt in het ontwerpbestemmingsplan evenmin als smartshop gezien.

In de reactie van een ambtenaar van het stadsdeel op de inspectierapporten heeft deze ambtenaar niet meer aangegeven dan dat de bevindingen als resultaat van inspecties juist zijn. Daarmee is echter niet gesteld dat ter plekke in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, dan wel onder de werking van de overgangsbepalingen van dit bestemmingsplan een smartshop op dit adres mocht worden geëxploiteerd. Los daarvan is het dagelijks bestuur niet gebleken van enig schriftelijk stuk waarin het stadsdeel zou hebben toegezegd dat niet handhavend zou worden opgetreden, dan wel dat het gebruik zou worden gelegaliseerd.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn naar de mening van het dagelijks bestuur geen redenen aanwezig om aan te nemen dat er bij de adressant een gerechtvaardigd vertrouwen kon zijn dat de verkoop van smartproducten op de betrokken locatie zou zijn toegestaan. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor Kolksteeg 4 op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan als locatie waar een smartshop is toegestaan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 37 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het gebruik van de betrokken winkel onder de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. valt en dat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden vastgesteld met opneming van deze locatie als locatie waar een smartshop is toegestaan.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **38. L. Hoekzema**

De adressant heeft met verbijstering kennisgenomen van het voornemen tot uitbreiding van horeca. De adressant woont in het postcodegebied en vindt dat een en ander uit de hand begint te lopen. De overlast voor de buurt als gevolg van horeca wordt teveel. De stank van grillrestaurants, bierfabrieken en wat voor ellende er in de afgelopen jaren is bijgekomen, verzucht de adressant.

Aanvullend beleid zoals bijvoorbeeld het verplicht stellen van rookgasfilters, dagelijkse reiniging en dagelijkse vuilophaaldienst blijft uit. Andere uitwassen als wildplassen, vervuiling, vernieling, enz. hebben de bewoners maar voor lief te nemen.

Ook voor het idee om horecadakterrassen mogelijk te maken heeft de adressant geen goed woord over. Als men in plaats van de straten ook al de dakterrassen gaat bezetten, is er geen ontkomen meer aan. Door het rookverbod speelt een deel van het uitgaansleven zich op straat af. De buurt wordt hoe langer hoe meer een pretpark.

Ook de sluipende uitbreiding in de vorm van additionele horeca bij musea, hotels en culturele instellingen verhoogt het 'koek en zopie' gehalte van de buurt.

## Beantwoording

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 5.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 38 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat voor zover de bezwaren de culturele horeca betreffen de bezwaren wel aanleiding hebben gegeven het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, daar waar het de Nes betreft.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren, met uitzondering van de bezwaren die de culturele horeca betreffen, voor zover evenwel die de culturele horeca in de Nes aangaan.

## 39. Bewonerscomité Spuistraat/Bewoners Singel 289 en 297

De adressant pleit voor een leefbare aantrekkelijke binnenstad.

De adressant somt een aantal punten op ter motivering van zijn zienswijze.

### 1. Juridisch hacken om gaten te dichtten

De adressant vindt het nodig het ontwerpplan juridisch te hacken om te onderzoeken of het ontwerpplan kansen biedt aan diegenen die het randje van alle mogelijkheden opzoeken. Het blijkt bijvoorbeeld dat uitzonderingen, vergunningen voor bijzondere hotels leiden tot doorverkoop van de vergunning en/of het pand tegen een hogere waarde, met voorbijgaan aan de gemaakte afspraken.

### 2. Alle wijzigingen buitenplans

In het bestemmingsplan komen regelmatig binnenplanse wijzigingsmogelijkheden voor. Volgens de adressant leert de ervaring dat bestuurders regelmatig meer oog hebben voor de belangen van de aanvrager dan voor de belangen van anderen. Behandeling in de deelraad hoort thuis in het democratische proces en vermindert de macht van onzichtbare lobbyisten. Juist de uitbreiding van horeca mag niet binnenplans achter de gesloten deuren van het dagelijks bestuur worden bepaald. De adressant pleit met nadruk voor behandeling van alle wijzigingen door de deelraad.

### 3. Uitbreiding horeca

Op veel locaties kan de horeca oppervlakte verdrievoudigen, in kelder en op de tweede etage. De gemeente probeert al meer dan dertig jaar het wonen boven winkels te bevorderen. Dat lukt nog maar zelden. Het nieuwe idee is wonen boven horeca te bevorderen. Maar weinig mensen willen boven drie lagen horeca wonen met ook nog een terras op de stoep.

Gezien de ervaringen met het doorverkopen van panden gaat het velen meer om de waardevermeerdering van horeca-uitbreiding. Het inrichten van nog niet bestaande woningen is niet af te dwingen.

Het ontwerpbestemmingsplan is totaal onoverzichtelijk waar het gaat om de hoeveelheid vierkante meters horecavloeroppervlakte die nu al bestaat en die er bij (kunnen) komen.

Volgens een door de adressant aangehaalde onderzoeker is na het vastgoed horeca het meest fraude- en criminaliteitsgevoelig.

### 4. Overlast van horeca

De adressant stelt dat veel Amsterdammers overlast van horeca(uitbaters) ondervinden.

Naast de feitelijke overlast door feestjes, rokers, harde muziek, dronkenschap, enz. is de bevoorrading van horeca een probleem. Veel vrachtwagens en dat is slecht voor de doorstroming in de stad en voor de luchtkwaliteit.

Meer horeca maakt ook de spoeling dunner. Voor bestaande horecavestigingen wordt de concurrentie groter. Dus nog meer overtredingen en overlast.

De Spuistraat heeft een slechte akoestiek. Bewoners zuchten nu al onder de overlast en lijden onder de onverteerbaar slechte handhaving.

### 5. Rookpijpcafés tegengaan en andere ongewenste ontwikkelingen



De adressant stelt voor om shisha lounges, internetcafés en huiskamerrestaurants en privéclubs onder de werking van de wet Bibob te brengen.

#### *6. Speculeren en fraude niet bevorderen*

De adressant meent dat alle toevoegingen van bijzondere hotels, openbare horeca in hotels en culturele horeca speculatie bevorderen. De panden c.q. de exploitatievergunningen worden veel meer waard en daarna doorverkocht. De minimale eis aan culturele horeca moet volgens de adressanten dan ook zijn dat de culturele instelling zelf de horeca uitbaat en de exploitatie onder geen beding mag overdragen aan een derde. De Nes dreigt sluipenderwijs te verworden van een theaterstraat met gemengde functies tot een Leidseplein, een horecaconcentratiegebied.

#### *7. Veel meer panden met maatschappelijke bestemming*

De adressant pleit voor veel meer panden met een maatschappelijke bestemming: niet alleen scholen, maar ook bijvoorbeeld medisch gebruik, sociale en maatschappelijke instellingen, verenigingen en overig non-profit. Alle drie grote panden met een maatschappelijke bestemming zijn in het ontwerpplan verdwenen uit de Spuistraat. Er resteert slechts één pand met een maatschappelijke bestemming in het hele plangebied.

Alle panden van de gemeente, van de Universiteit, andere non-profit instellingen, de Boomspijker, het wijkcentrum d'Oude Stadt moeten een maatschappelijke bestemming krijgen.

Wenselijke bestemmingen zijn volgens de deelraad nauwelijks te realiseren. Maar juist grote vrijkomende panden met een maatschappelijke bestemming bieden mogelijkheden voor ouderen en voor de gezondheid van jongeren. Zonder maatschappelijke bestemming is het volgens de adressanten mogelijk dat bijvoorbeeld verzorgingshuizen uit het centrum verdwijnen.

#### *8. Bestemming Yab Yum veranderen*

De omwonenden van Yab Yum hebben veel overlast ondervonden van deze vestiging. Het pand staat al weer vijf jaar leeg. De omwonenden pleiten voor een wijziging van de bestemming waarvan de hoofdactiviteiten zich buiten de nachtelijke uren afspelen: een kantoor of wonen.

#### *9. Waarom wel horeca aan de grachten en geen winkels*

Toename van horeca in grote hotels en de groei van culturele horeca leveren lawaai, verkeersopstoppingen en andere overlast op. Kleine, gespecialiseerde winkels passen veel beter.

#### *10. Meer bewoners & werkgelegenheid*

De adressanten pleit voor betaalbare huisvesting en flexibele vormen van werkruimte. Maar ook voor meer mogelijkheden voor ouderen om leeftijdsbestendig in de buurt te blijven wonen. Dat zou kunnen door bijvoorbeeld maatschappelijke panden daarvoor te gebruiken.

#### *11. Horeca in grote panden*

De adressant is er niet van overtuigd dat grote panden zonder horeca niet exploitabel zijn. Zij geeft een aantal suggesties.

#### *12. Snel ingrijpen bij ongewenste ontwikkelingen*

Ongewenst gebruik zou snel in de deelraad moeten worden besproken, zodat het zo spoedig mogelijk kan worden tegengegaan. Niet afwachten tot er teveel ongewenste vestigingen zijn, maar meteen ingrijpen.

#### *13. Vermeende banenmotoren*

De deelraad moet kritisch blijven op de effecten voor de werkgelegenheid voor Amsterdammers. Horeca en hotels bieden nauwelijks kwalitatieve werkgelegenheid. Waar is het betrouwbare onderzoek naar echte banen voor Amsterdammers.

## **Beantwoording**

#### *Ad 1. Juridisch hacken om gaten te dichten*

Het bestemmingsplan is opgesteld met de grootste zorgvuldigheid. Als zich in het plangebied ontwikkelingen voordoen die een halt moeten worden toegeroepen, dan voorziet het bestemmingsplan daarin met de 'wijzigingsbevoegdheid toegelaten functies' (keerklapregeling). Deze bevoegdheid biedt het dagelijks bestuur de mogelijkheid om met het oog op de functiebalans, de uitbreiding van nieuwe ongewenste functies te stoppen. Om te voorkomen dat vergunningen of panden, met voorbijgaan aan de gemaakte afspraken worden doorverkocht maakt het dagelijks bestuur steeds vaker gebruik van privaatrechtelijke instrumenten, zoals convenanten.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het ontwerpbestemmingsplan is zorgvuldig opgesteld. Het dagelijks bestuur ziet niet zo veel in het zoeken naar gaten in de regelingen.

#### *Ad 2. Alle wijzigingen buitenplans*

In het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 zijn zeven mogelijkheden tot uitbreiding van horeca opgenomen, waarvan slechts één als direct recht (de vestiging van een nieuw café/restaurant op het Binnengasthuisterrein, dit is volledig in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.). In de Wet ruimtelijke ordening is geregeld welk besluitvormingsorgaan beschikt over welke bevoegdheden. Wijzigingsbevoegdheden en bepaalde afwijkingsbevoegdheden zijn bevoegdheden van het dagelijks bestuur. Het is in strijd met het recht deze bevoegdheden te plaatsen bij een ander orgaan.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bevoegdheid om een bestemmingsplan te wijzigen, is wettelijk toegekend aan het dagelijks bestuur (b&w).

#### *Ad 3. Uitbreiding horeca*

Voor een reactie op dit onderdeel wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5. Het specifieke onderdeel 'wonen boven horeca' wordt van een reactie voorzien bij de beantwoording van de zienswijze van de adressante vermeld onder 5 en wel bij onderdeel 6.

Aanvullend merkt het dagelijks bestuur nog het volgende op.

Het ontwerpbestemmingsplan geeft inderdaad geen inzicht in het aantal vierkante meters horeca dat in het plangebied aanwezig is, dan wel mag worden uitgebreid. Dit wordt voor geen enkele functie gedaan en is ook onbekend. Wel wordt in de toelichting voor elke functie het aantal aanwezige vestigingen weergegeven. Wat betreft de opmerking van de adressant over het fraude- en criminaliteitsgevoelig zijn van de horecabranche kan het dagelijks bestuur opmerken dat de Wet Bibob hierop van toepassing is.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur krijgt de indruk dat de adressant meent dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van de horeca alleen maar nadelen oplevert. Het dagelijks bestuur deelt deze mening niet. Het bestemmingsplan biedt een pakket aan regels, zorgvuldig en samenhangend opgesteld met als doel de gewenste transformatie mogelijk te maken.

Het dagelijks bestuur ziet in hetgeen de adressant schrijft geen aanleiding om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

#### *Ad 4. Overlast van horeca*

Voor een reactie op de problemen die adressant ondervindt met de bevoorrading van horeca, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 22, onderdeel 3. Voor een reactie op het onderwerp handhaving wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5, onderdeel 1.

Ter aanvulling merkt het dagelijks bestuur op dat aan de bevoorrading van onder meer horecavestigingen in het kader van de straatgerichte aanpak aandacht wordt gegeven. Daarnaast stelt het dagelijks bestuur voor de plantoelichting aan te vullen met een paragraaf over de Nota Bereikbare Binnenstad.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen.

#### *Ad 5. Rookpijpcafés tegengaan en andere ongewenste ontwikkelingen*

Het voorstel om de exploitatie van shishalounges, internetcafés en huiskamerrestaurants en privéclubs onder de werking van de Wet Bibob te brengen kan het dagelijks bestuur niet overnemen, zo er al sprake van zou zijn dat deze functies niet onder de werking van de Wet Bibob zouden vallen. De wijze van exploiteren van de gelegenheden die de adressant opsomt, wordt niet geregeld in het bestemmingsplan en kan dan ook niet in het kader van de beantwoording van zienswijzen betrekking hebbende op het bestemmingsplan worden behandeld.

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De wijze van exploiteren van horecagelegenheden wordt niet geregeld in het bestemmingsplan.

#### *Ad 6. Speculeren en fraude niet bevorderen*

Voor een reactie op de opmerking van adressant over de Nes, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant genoemd onder 13. De conclusie is dat het dagelijks bestuur voorstelt de aanduiding die culturele horeca mogelijk maakt voor de theaters aan de Nes te schrappen.

*Ad 7. Veel meer panden met maatschappelijke bestemming*

In het bestemmingsplan Spuistraat e.o. hebben drie panden de bestemming 'Maatschappelijk', te weten het P.C. Hoofthuis (Spuistraat 134), het Bungehuis (Spuistraat 210-212) en het voormalige ROC-gebouw (Spuistraat 239). In het ontwerpbestemmingsplan hebben de eerste twee panden de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen, het voormalige ROC-gebouw heeft zijn maatschappelijke bestemming behouden. Verder in het plangebied heeft het gebouwencomplex Kloveniersburgwal 48/Oude Hoogstraat 24 de bestemming 'Maatschappelijk'. Van welk derde pand in de Spuistraat de adressant meent dat de bestemming 'Maatschappelijk' is verdwenen, is het dagelijks bestuur niet duidelijk.

Het P.C. Hoofthuis en het Bungehuis zijn eigendom van de Universiteit van Amsterdam (UvA). Over deze panden heeft het dagelijks bestuur in september 2012 met de UvA een overeenkomst gesloten waarin staat dat het bereid is medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'.

In de bestemmingsplannen voor de binnenstad is de bestemming 'Maatschappelijk' voorbehouden aan panden met een onderwijsfunctie. Andere maatschappelijke voorzieningen, zoals de adressant noemt: wijk- en buurtcentrum, verzorgingshuis, passen zonder meer binnen de bestemming 'Gemengd'. Het is niet in het belang van deze instellingen/voorzieningen in het algemeen, om deze per pand vast te leggen. Nieuwvestiging van deze instellingen beschouwt het dagelijks bestuur als een gewenste ontwikkeling die zonder meer in elk pand mogelijk moet zijn. Verder blijkt dat in het bestemmingsplan vastleggen van deze functies per pand eerder tot (ongewenste) leegstand leidt dan tot een gegarandeerd lang gebruik van een pand door een instelling/voorziening, zoals de adressant suggereert. Het dagelijks bestuur is daarom van mening dat het toestaan van deze functies binnen elk pand de beste manier is om deze functies voor de binnenstad te behouden.

**Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Een aantal panden in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het betreft de onderwijspanden waar deze bestemming voor is gereserveerd. Panden van allerlei maatschappelijke instellingen/voorzieningen passen in de bestemming 'Gemengd' en zijn daardoor ruim toegestaan in het plangebied.

*Ad 8. Bestemming Yab Yum veranderen*

Het pand van de voormalige club Yab Yum is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit pand is gelegen in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. Het verzoek om een bestemmingswijziging kan niet aan de orde zijn.

**Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het pand van Yab Yum valt niet binnen de grenzen van het ontwerpbestemmingsplan.

*Ad 9. Waarom wel horeca aan de grachten en geen winkels*

Wat betreft het Singel (de enige gracht in het plangebied die onderdeel uitmaakt van de grachtengordel die is geplaatst op de Lijst van het Werelderfgoed van Unesco), geldt voor horeca, hotels en winkels dezelfde regeling: bestaande vestigingen zijn zonder meer toegestaan en voorzien van een aanduiding of bestemming op de verbeelding. Om het eigen, rustige karakter van de grachten te behouden, is de vestiging van nieuwe winkels en horeca niet toegestaan. Nieuwe hotels in beginsel niet. Culturele instellingen die culturele horeca mogen exploiteren bevinden zich volgens het ontwerpbestemmingsplan niet langs het Singel.

De vergelijking die de adressant maakt en waarmee wordt gesuggereerd dat de regeling voor horeca aan de grachten soepeler is dan de regeling voor winkels, is niet juist.

**Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de suggestie dat de regeling voor horeca aan de grachten soepeler zou zijn dan voor winkels aan de grachten.

*Ad 10. Meer bewoners en werkgelegenheid*

Het ontwerpbestemmingsplan biedt zonder meer ruimte voor de ontwikkelingen waarvoor adressant pleit.

**Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant onderschat de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt aan ontwikkelingen.

*Ad 11. Horeca in grote panden*

Het dagelijks bestuur stelt nergens in het ontwerpbestemmingsplan dat grote panden zonder horeca niet exploitabel zijn. Het dagelijks bestuur is wel van mening dat een horecavestiging in een groot pand de functiemenging bevordert. Omdat deze vorm alleen via een buitenplanse afwijkingsprocedure kan worden toegestaan, is een toets en afweging altijd noodzakelijk. Voor de suggesties van de adressant biedt het ontwerpbestemmingsplan zonder meer mogelijkheden.

#### **Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

##### *Ad 12. Snel ingrijpen bij ongewenste ontwikkelingen*

Als zich in het plangebied ontwikkelingen voordoen die een halt moeten worden toegeroepen, dan voorziet het bestemmingsplan daarin met de 'wijzigingsbevoegdheid toegelaten functies' (keerkepregeling). Deze bevoegdheid biedt het dagelijks bestuur de mogelijkheid om met het oog op de functiebalans, de uitbreiding van nieuwe ongewenste functies te stoppen.

#### **Beoordeling van onderdeel 12 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur heeft het instrumentarium om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

##### *Ad 13. Vermeende banenmotor*

Het bestemmingsplan is geen instrument om de werkgelegenheid te bevorderen. Het dagelijks bestuur onderschrijft niet de opvatting van de adressant dat de werkgelegenheid in de horecasector laagwaardig is. De horecabranche is ook in de binnenstad een belangrijke werkgever.

#### **Beoordeling van onderdeel 13 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Werkgelegenheid in de horeca is niet aan te duiden als niet kwalitatief, zoals de adressant doet.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 39 hebben voor het dagelijks bestuur geen aanleiding gevormd om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **40. J.H. Hoogsteeder**

De adressant heeft als eigenaar van het pand Oudezijds Achterburgwal 9 geconstateerd dat in het ontwerpbestemmingsplan drie prostitutieruimten zijn weergegeven waar dit er vier moeten zijn.

#### **Beantwoording**

De weergave op de verbeelding van drie prostitutieruimten is correct. In tegenstelling tot wat de adressant aangeeft zijn er volgens de gegevens van de gemeente nooit meer dan drie prostitutieruimten aanwezig geweest in het betrokken pand. De adressant heeft ook zelf bij de aanvraag voor een exploitatievergunning aangegeven dat de vergunning voor drie ruimten heeft te gelden.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De zienswijze van de adressant leidt er dan ook niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen de verbeelding op dit punt aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 40 hebben het dagelijks bestuur niet geleid naar een voorstel aan de deelraad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.  
Er is geen aanleiding met de adressant mee te gaan in zijn voorstel de prostitutieaanduiding te vervangen door een andere prostitutieaanduiding.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **41. C. Iwan**

De adressant heeft geconstateerd dat zijn horecavestiging op Warmoesstraat 57 als horeca 4 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, terwijl de vestiging volgens de adressant al sinds 1997 als horeca 1 wordt geëxploiteerd.

### **Beantwoording**

Ofschoon ook in het vigerende de bestemmingsplan Burgwallen de Warmoesstraat 57 als horeca 4 (restaurant) is opgenomen, stelt het dagelijks bestuur voor de verbeelding van het ontwerpplan in overeenstemming te brengen met de geldende exploitatievergunning zijnde horeca 1 (fastfood).

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft het dagelijks bestuur er van overtuigd, dat er daadwerkelijk al jaren een horeca 1-vestiging wordt geëxploiteerd op het desbetreffende adres.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 41 geven het dagelijks bestuur aanleiding aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt horeca 4 om te zetten naar horeca 1.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **42. D. van den Berg, coffeeshop Funny People, bij monde van Wieringa Advocaten**

De adressante stelt dat het gebruik van de begane grond van Nieuwebrugsteeg 24 al meer dan dertig jaar ten behoeve van een coffeeshop is. De adressante wordt nu gedwongen de exploitatie te beëindigen.

De adressante verwoordt vervolgens het beleid voor het postcodegebied.

De adressante acht de beëindiging niet rechtmatig. Normaliter zou een gedwongen beëindiging plaatshebben via het bestemmingsplan. De beëindiging van de coffeeshops wordt echter gerealiseerd door het ontnemen van de gedoogstatus, waartegen geen rechtsbescherming openstaat.

Als die beëindiging wel in het bestemmingsplan zou zijn voorzien, staat daartegen wel rechtsbescherming open.

#### *1. Coffeeshop moet dicht, waarom*

De adressante constateert dat het doel van de beëindiging is het doorbreken van de criminele infrastructuur en de vermindering van het aantal coffeeshops. Omwille van dit doel is op grond van ruimtelijke overwegingen gekozen de omvang en concentratie van wat de adressant noemt criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevende functies in de betrokken straten te verminderen.

Voor het doorbreken van die criminele infrastructuur zijn vele instrumenten ingezet. De adressante constateert dat die instrumenten ook met succes worden ingezet.

#### *2. Motivering sluiting overtuigt niet*

Als de inzet van die instrumenten leidt tot beëindiging van de exploitatie van een coffeeshop dan staat dit in rechtstreeks verband met verwijtbare handelingen in het kader van de exploitatie. Bij beëindiging ten gevolge van de straatgerichte aanpak ontbreekt dit verband. Het kan er toe leiden dat een bonafide exploitant moet stoppen terwijl een andere exploitant waarvan niet hetzelfde kan worden gezegd verderop in de straat zijn exploitatie kan voortzetten.

Die aanpak is niet evenredig aan het gestelde doel: doorbreking van de criminele infrastructuur.

#### *3. Met handhaving zijn al coffeeshops gesloten*

Toepassing van de handhavingsinstrumenten hebben sinds 2009 geleid tot vermindering van acht coffeeshops in het plangebied. Het vermelde doel wordt gediend met die instrumenten. Beëindiging van willekeurige coffeeshops, ongeacht of de exploitant enig verwijt treft, strekt niet tot de verwezenlijking van het doel.

Het afstandscriterium zal waarschijnlijk ook leiden tot een wellicht substantiële vermindering van het aantal coffeeshops in het postcodegebied. De straatgerichte aanpak is daarom niet noodzakelijk voor het bereiken van de vermindering.

#### *4. Beleid creëert verschil in aanpak*

Het beleid voorziet in een niet te rechtvaardigen verschil in behandeling van coffeeshops en de overige overdadig aanwezige en overlast gevende functies, als smartshops, massagesalons, enz..

Voor de coffeeshops is gekozen voor beëindiging binnen een bepaalde termijn, voor die overige functies niet. Eventuele ruimtelijke overwegingen kunnen het verschil in behandeling niet verklaren. De kwalificaties als

economisch laagwaardig, enz. zijn eerder van toepassing op die andere functies dan op coffeeshops. Criminogeen is geen ruimtelijk relevant criterium.

Het verschil in behandeling is daarnaast niet gemotiveerd.

#### *5. Datum beëindiging willekeurig*

De adressante meent dat de datum van beëindiging willekeurig is. De uitvoering van het Coalitieproject zal zich over een tijd van ruim tien jaar uitstrekken en naar verwachting rond 2018 klaar zijn. De beëindiging van de exploitatie van coffeeshops strekt zich uit van 2012 tot 2015. Sommige exploitanten hebben nog zes jaar kunnen doorexploiteren, andere exploitanten krijgen slechts een driejarige overgangstermijn. Dit alles is niet gebaseerd op de wijze van exploiteren, maar op de datum van afgifte van de gedoogvergunning. Mede gelet op de doorlooptijd van het project levert dit willekeur en strijd met het gelijkheidsbeginsel op.

In de Strategienota is gekozen voor een getrapte benadering om de transformatie te bewerkstelligen. Eerst wordt de exploitant actief benaderd, dan wordt actief geworven. Als dit ook niet lukt, dan kan het juridisch instrumentarium worden toegepast. Voor coffeeshops betekent dit het ontnemen van de gedoogstatus.

De adressante merkt op dat deze stappen voor haar coffeeshop niet zijn doorlopen. Er is volstaan met een schriftelijke mededeling van 10 juli 2009 dat de gedoogstatus zal worden ontnomen onder vermelding van de einddatum. Voor toepassing van het juridisch instrumentarium is het dus nog te vroeg.

#### *6. Verplaatsingsmogelijkheid wassen neus*

Daarnaast merkt de adressante op dat de mogelijkheid tot verplaatsing van de coffeeshop naar andere stadsdelen tot dusverre is beperkt tot niet meer dan vijf coffeeshops. Slechts één van de betrokken coffeeshops heeft uiteindelijk kunnen deelnemen aan het initiatief voor verplaatsing.

De in de straatgerichte aanpak voorziene beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop van de adressante kan volgens hem de toets aan het recht niet doorstaan.

#### *7. Geen transformatie merkbaar*

Van de beoogde transformatie van het gebied is niets terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. De toegekende bestemming houdt geen rekening met de gedwongen beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop en de gewenste transformatie. Daardoor is niet voorzien in compensatie van de schade. De enige mogelijkheid die wordt geboden, is het gebruik als horeca 4. Dit biedt volgens de adressante onvoldoende mogelijkheden voor de gewenste transformatie.

Als ook het afstandscriterium leidt tot sluiting van coffeeshops komt er een overaanbod van horeca 4 zaken, waar gezien de huidige crisis er geen ruimte is voor nog meer restaurants en lunchrooms in de binnenstad. Naar de economische uitvoerbaarheid wat dit betreft is geen onderzoek gedaan.

#### *8. Horeca 3 in plaats van 4*

De adressante vraagt om horeca 3 in plaats van horeca 4.

Voorheen was op de locatie een café gevestigd. Met de gedwongen beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop kan de bestemming horeca 3 de adressante niet worden ontzegd.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Coffeeshop moet dicht, waarom*

Het exploiteren van een coffeeshop betreft een bijzonder vorm van exploitatie. Aan de ene kant zijn de coffeeshops niet weg te denken uit het straatbeeld, zeker niet in Amsterdam, aan de andere kant is er geen sprake van een situatie die tot in lengte van dagen is gegarandeerd.

Op grond van de Gemeentewet heeft de burgemeester de bevoegdheid om het gedoogbeleid met betrekking tot coffeeshops in te vullen. De burgemeester heeft daarbij veel ruimte aangaande de richting van het beleid. Nu het zo duidelijk is dat coffeeshops worden gedoogd, dat wil zeggen de burgemeester kan onder strikte voorwaarden exploitanten toestaan iets bijzonders te doen, iets wat bij de wet is verboden en waar de exploitanten jarenlang grote financiële voordelen van hebben kunnen benutten, is het niet onlogisch dat coffeeshops niet in bestemmingsplannen worden opgenomen.

Coffeeshops werden en worden dus niet geregeld in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam. Het bestemmingsplan kent geen begrip coffeeshop.

Anders dan de adressante stelt, wordt het ontwerpbestemmingsplan niet gebruikt als instrument van criminaliteitsbestrijding. De doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn duidelijk aangegeven in de

plantoelichting: herstel van de sterk verstoorde functiebalans, verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied en transformatie van het gebied. De overdadig aanwezige op het massatoerisme gerichte combinatie van functies die elkaar versterken in de aantrekkingskracht op bepaalde groepen bezoekers en toeristen hebben de functiebalans danig verstoord. Die disbalans moet worden hersteld. Het sluiten van een aantal coffeeshops in het plangebied, naast een veelheid van andere ingrepen in het plangebied, draagt hier aan bij.

De gemeente heeft al in het verleden aangegeven, onder meer, maar onmiskenbaar bij de vaststelling van de Strategienota dat het strafrechtelijke instrumentarium alleen niet voldoende is om de beoogde transformatie te bewerkstelligen. Inzet van het ruimtelijk instrumentarium is ook nodig gebleken.

De Strategienota kan voor wat betreft het onderdeel coffeeshops worden aangemerkt als een wijziging van het bestaande gedoogbeleid. In een deel van Amsterdam wordt niet langer de verkoop van softdrugs gedoogd. Met andere woorden, in de Strategienota wordt voor een aantal straten bevestigd wat reeds gelding heeft op grond van de Opiumwet: de verkoop van softdrugs mag niet.

Alleen die coffeeshops die op de 'gedooglijst' voorkomen, mogen onder strenge voorschriften softdrugs verkopen in Amsterdam, zonder dat handhavend door de burgemeester of het Openbaar Ministerie wordt opgetreden. Met het vaststellen van de Strategienota is bepaald dat na 1 september 2012 voor een aantal straten in Amsterdam geldt, dat in die straten gelegen coffeeshops niet langer wordt afgezien van handhavend optreden.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de opvatting van de adressante dat het bestemmingsplan wordt ingezet voor criminaliteitsbestrijding. In de Strategienota is aangegeven waarom een aantal coffeeshops moet sluiten.

#### *Ad 2. Motivering sluiting overtuigt niet*

De adressante geeft zelf al aan dat de aanpak is gebaseerd op ruimtelijke overwegingen. Niettemin vindt de adressante, dat andere middelen om het doel te bereiken voorhanden zijn. Het dagelijks bestuur heeft al vaker betoogt, dat de strafrechtelijke aanpak en alles wat daarmee samenhangt alleen niet voldoet. Ook de aanpak via het ruimtelijke instrumentarium is geboden. En juist op basis van dit ruimtelijk instrumentarium is er voor gekozen het aantal coffeeshops en het aantal raambordelen in bepaalde straten actief te verminderen. Anders dan de adressante is het dagelijks bestuur er van overtuigd dat het niet langer verlengen van de gedoogverklaring voor de betrokken coffeeshops wel evenredig is aan het te bereiken doel.

Het is de bevoegdheid van de burgemeester om het gedoogbeleid in te vullen. Wijziging van het beleid moet vanzelfsprekend worden gemotiveerd, maar de burgemeester heeft veel ruimte met betrekking tot de richting van het beleid. Exploitanten mogen iets dat wettelijk is verboden, maar hebben lang kunnen profiteren van de bijzondere status. Het beleid is gewijzigd. In de aangewezen straten moet een aantal coffeshop sluiten. De aanpak van het postcodegebied, nu ook met het bestemmingsplan dat is gericht op herstel van de sterk verstoorde functiebalans maakt dat sluiting van de betrokken coffeeshops gerechtvaardigd en noodzakelijk is, naast alle andere maatregelen die zijn gericht op het herstel van die functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Dat de belangenafweging in het nadeel van de adressante is, maakt niet dat de sluiting als onevenredig moet worden aangemerkt.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De weging van het belang van het herstel van de functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied tegen het belang van het kunnen doorexploiteren van de coffeeshops op basis van een gedoogverklaring is niet in het voordeel van de coffeshopexploitanten uitgevallen. Dit maakt echter niet dat er kan worden gesproken van onevenredigheid bij de aanpak.

#### *Ad 3. Met handhaving zijn al coffeeshops gesloten*

Er is in het verleden een aantal coffeeshops gesloten. Die zijn gesloten op andere overwegingen dan ruimtelijke. Bij overtreding van de gedoogvoorwaarden wordt een coffeshop gesloten en mag deze niet meer worden geëxploiteerd. Ook hier benadrukt het dagelijks bestuur weer dat het exploiteren van een coffeshop een bijzonder vorm van exploitatie is. De exploitant mag iets wat in strijd met de wet is. Overtreding van de gedoogvoorwaarden kost hem zijn exploitatie.

Van het nu willekeurig sluiten van een aantal coffeeshops is geen sprake. De te sluiten coffeeshops zijn niet willekeurig gekozen. Zij zijn alle gelegen in de clusters van straten die onderdeel zijn van de straatgerichte aanpak waarbij sterk wordt ingezet op de transformatie door overleg en overreding, maar ook waar actief wordt ingezet op vermindering van het aantal coffeeshops en raambordelen. Bepalend is daarbij geweest de mate van achteruitgang van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de straten en het belang dat deze straten hebben voor het ontwikkelen van wat wordt genoemd de tweede ladder en de oost-westverbindingen. Het zijn dus

uitdrukkelijk de ruimtelijke overwegingen geweest die maken dat bepaalde coffeeshops hun exploitatie moeten beëindigen en die overwegingen zijn zeker niet willekeurig te noemen.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er is geen sprake van willekeur bij het aanwijzen van de coffeeshops die hun exploitatie moeten beëindigen.

#### *Ad 4. Beleid creëert verschil in aanpak*

Bij de ruimtelijke aanpak van het postcodegebied is prioriteit gegeven aan vermindering van het aantal coffeeshops en aan zonerings van de raamprostitutiebedrijven. Bij vermindering van het aantal coffeeshops is door de burgemeester aangegeven dat een bepaalde termijn wordt aangehouden. Die termijn staat los van het bestemmingsplan en dat is begrijpelijk, omdat coffeeshops nu eenmaal niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Daarmee ontstaat per definitie verschil in aanpak van de verschillende functies waarvan het verdwijnen moet bijdragen aan de transformatie van het gebied. Coffeeshops nemen juridisch gezien nu eenmaal een andere plaats in dan wettelijk toegestane vormen van exploitatie.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De termijn van beëindiging van de exploitatie van coffeeshops is een andere dan de termijnen van het bestemmingsplan. Dat komt door dat coffeeshops een bijzondere niet wettelijke, gedoogstatus hebben.

#### *Ad 5. Datum beëindiging willekeurig*

Zoals hiervoor al door het dagelijks bestuur is opgemerkt, heeft de burgemeester een termijn bepaald waarbinnen de exploitatie van de aangewezen coffeeshops moet stoppen. Die termijn is van te voren aangekondigd. Na ommekomst van de termijn wordt de gedoogverklaring niet verlengd. Dit kan inderdaad betekenen, dat de ene exploitant langer kan door exploiteren dan de andere. Er is niet voor gekozen van alle coffeeshops die moeten sluiten in één keer tegelijk de gedoogverklaring niet te verlengen. Aansluiten bij de afgifte van de gedoogverklaring is een logische keuze. Ook bij de exploitatievergunningen voor een horecabedrijf wordt voor de verlenging vanzelfsprekend gekeken naar de datum van afgifte van de eerdere vergunningen. Ook die exploitatievergunningen worden niet in een keer allemaal op dezelfde datum verlengd.

Die coffeeshops die eerder een gedoogverklaring hebben gekregen, waarvan de begindatum dus eerder is gelegen dan van coffeeshops die later hun gedoogverklaring hebben gekregen, moeten eerder sluiten. Die coffeeshops hebben langer inkomsten gehad uit hun exploitatie dan de coffeeshops die later zijn begonnen.

De adressante maakt ten onrechte de vergelijking met de werkingsduur van het bestemmingsplan.

De uitvoering van het bestemmingsplan belooft tien jaar. Die uitvoering gebeurt gefaseerd. Geen enkel bestemmingsplan wordt in één keer uitgevoerd. Ook het beëindigen van de gedoogstatus van de coffeeshops gebeurt gefaseerd. De straatgerichte aanpak gebeurt ook gefaseerd. Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling van de adressante dat deze gefaseerde aanpak willekeurig is en strijd oplevert met het gelijkheidsbeginsel.

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Van strijd met het gelijkheidsbeginsel door de verschillende beëindigingsdata voor de coffeeshops is volgens het dagelijks bestuur in het geheel geen sprake. Bovendien regelt het bestemmingsplan deze data niet.

#### *Ad 6. Verplaatsingsmogelijkheid wassen neus*

De mogelijkheden om coffeeshops te verplaatsen zijn beperkt. Het aantal beschikbare locaties is niet groot, maar ook de exploitanten willen vanzelfsprekend niet naar iedere willekeurige locatie verhuizen met hun vestiging. Het is te gemakkelijk om daarbij alleen naar de gemeente te kijken. De burgemeester is in overleg met de exploitanten en daarbij wordt bezien welke mogelijkheden er zijn. Dat overleg beperkt zich niet tot het uitzien naar andere locaties. Het bestemmingsplan voorziet niet in mogelijke verplaatsingen. Mogelijke verplaatsingen zullen ook over de plangrenzen heengaan.

### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Met de exploitanten van de te sluiten coffeeshops wordt overlegd over hun aanpak na de sluiting. Het bestemmingsplan ziet niet op mogelijke verplaatsingen.

#### *Ad 7. Geen transformatie merkbaar*

De aanpak van het postcodegebied 1012 zoals voorgestaan in de Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam, is er een van de lange adem. De transformatie die door de gemeente van het gebied wordt beoogd, kan vanzelfsprekend niet van de ene op de andere dag worden bewerkstelligd. De gemeente kan die transformatie niet alleen tot stand brengen. De gemeente heeft daarbij de medewerking nodig ook van de pandeigenaren en van de ondernemers in het gebied.



Hoewel de veranderingen in het gebied misschien niet zo direct in het oog lopen, is er de afgelopen jaren wel degelijk veel veranderd. De transformatie is op gang gekomen. Het dagelijks bestuur zal geen opsomming geven van wat er is veranderd, maar deelt de mening van de adressante dat de transformatie niet merkbaar is geenszins.

Het dagelijks bestuur deelt evenmin de mening van de adressante dat horeca 4 in plaats van de coffeeshop geen transformatie bevordert. Het zij hier herhaald dat de belangrijke doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn het herstel van de sterk verstoorde functiebalans en het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemersklimaat en de transformatie van het gebied. Het verminderen van de overdadig aanwezige op het massatoerisme gerichte functies in het plangebied die elkaar versterken in de aantrekkingskracht op bepaalde groepen van bezoekers en toeristen, heeft naar de overtuiging van het dagelijks bestuur een positieve uitwerking op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het sluiten van coffeeshops draagt hier aan bij.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet wel degelijk veranderingen in het postcodegebied. De transformatie verloopt langzaam, maar zeker.

Ook het sluiten van een aantal coffeeshops draagt bij aan die transformatie.

In de argumenten van de adressant ziet het dagelijks bestuur geen redenen om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen zoals de adressant dit wenst.

#### *Ad 8. Horeca 3 in plaats van 4*

Anders dan de adressant is het dagelijks bestuur van mening dat er geen overaanbod van horeca 4-gelegenheden zal ontstaan wanneer de coffeeshops moeten sluiten en daar een horeca 4-vestiging voor in de plaats mag komen. Er zijn geen tekenen die er op wijzen dat de horeca 4-markt verzadigd is. Belangrijker vindt het dagelijks bestuur echter dat horeca 4 in potentie minder overlast geeft dan horeca 3. Het is voor omwonenden vaak acceptabeler om een horeca 4-vestiging naast zich of in de directe nabijheid te hebben, dan een horeca 3-gelegenheid. Daarnaast is voor het dagelijks bestuur het uitgangspunt dat de horeca-aanduiding zoals die in het vorige, nu nog geldende bestemmingsplan aan de locatie is toegekend, wordt overgenomen. Dat biedt zowel de eigenaar en/of exploitant, als de omwonenden de meeste zekerheid. In het geval van Nieuwebrugsteeg 24 ontbrak in het geldende bestemmingsplan Burgwallen echter een horeca-aanduiding. Niettemin kent het ontwerpbestemmingsplan het betrokken pand een horeca 4-aanduiding toe.

Daarnaast merkt het dagelijks bestuur op dat er andere functies in het pand zijn toegestaan in plaats van een coffeeshop, dan alleen maar horeca.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor vast te houden aan de horeca 4-aanduiding van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 42 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **43. Mevrouw M. Hendriks, bij monde van Wieringa advocaten**

De adressante is rechthebbende op het perceel Warmoesstraat 36. Het gebouw omvat drie bouwlagen en een achterhuis met één bouwlaag. Het oorspronkelijke achterhuis was even hoog als het huidige voorhuis, maar is in 1948 gesloopt en slechts gedeeltelijk teruggebouwd. Voor- en achterhuis zijn voorzien van kelders.

Op de begane grond van het voor- en achterhuis is een coffeeshop gevestigd, die al 23 jaar wordt geëxploiteerd. De adressante moet nu op grond van het ruimtelijk beleid voor het postcodegebied 1012 de exploitatie beëindigen. De adressante verwoordt vervolgens het beleid voor het postcodegebied.

De adressante acht de beëindiging niet rechtmatig. Normaliter zou een gedwongen beëindiging plaatshebben via het bestemmingsplan. De beëindiging van de coffeeshops wordt echter gerealiseerd door het ontnemen van de gedoogstatus, waartegen geen rechtsbescherming openstaat.

Als die beëindiging wel in het bestemmingsplan zou zijn voorzien, staat daartegen wel rechtsbescherming open.

#### *1. Coffeeshop dicht*

De adressante constateert dat het doel van de beëindiging is het doorbreken van de criminele infrastructuur en de vermindering van het aantal coffeeshops. Omwille van dit doel is op grond van ruimtelijke overwegingen gekozen de omvang en concentratie van wat de adressante noemt criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevendende functies in de betrokken straten te verminderen.

Voor het doorbreken van die criminele infrastructuur zijn vele instrumenten ingezet. De adressante constateert dat die instrumenten ook met succes worden ingezet.

### *2. Motivering sluiting overtuigt niet*

Als de inzet van die instrumenten leidt tot beëindiging van de exploitatie van een coffeeshop dan staat dit in rechtstreeks verband met verwijtbare handelingen in het kader van de exploitatie. Bij beëindiging ten gevolge van de straatgerichte aanpak ontbreekt dit verband. Het kan er toe leiden dat een bonafide exploitant moet stoppen terwijl een andere exploitant waarvan niet hetzelfde kan worden gezegd verderop in de straat zijn exploitatie kan voortzetten.

Die aanpak is niet evenredig aan het gestelde doel: doorbreking van de criminele infrastructuur.

### *3. Door handhaving al coffeeshops dicht*

Toepassing van de handhavinginstrumenten hebben sinds 2009 geleid tot vermindering van acht coffeeshops in het plangebied. Het vermelde doel wordt gediend met die instrumenten. Beëindiging van willekeurige coffeeshops, ongeacht of de exploitant enig verwijt treft, strekt niet tot de verwezenlijking van het doel.

Het afstandscriterium zal waarschijnlijk ook leiden tot een wellicht substantiële vermindering van het aantal coffeeshops in het postcodegebied. De straatgerichte aanpak is daarom niet noodzakelijk voor het bereiken van de vermindering.

### *4. Beleid creëert verschil in aanpak*

Het beleid voorziet in een niet te rechtvaardigen verschil in behandeling van coffeeshops en de overige overdadig aanwezige en overlast gevende functies, als smartshops, massagesalons, enz..

Voor de coffeeshops is gekozen voor beëindiging binnen een bepaalde termijn, voor die overige functies niet.

Eventuele ruimtelijke overwegingen kunnen het verschil in behandeling niet verklaren. De kwalificaties als economisch laagwaardig, enz. zijn eerder van toepassing op die andere functies dan op coffeeshops. Criminogeen is geen ruimtelijk relevant criterium.

Het verschil in behandeling is daarnaast niet gemotiveerd.

### *5. Datum beëindiging willekeurig*

De adressante meent dat de datum van beëindiging willekeurig is. De uitvoering van het Coalitieproject zal zich over een tijd van ruim tien jaar uitstrekken en naar verwachting rond 2018 klaar zijn. De beëindiging van de exploitatie van coffeeshops strekt zich uit van 2012 tot 2015. Sommige exploitanten hebben nog zes jaar kunnen doorexploiteren, andere exploitanten krijgen slechts een driejarige overgangstermijn. Dit alles is niet gebaseerd op de wijze van exploiteren, maar op de datum van afgifte van de gedoogvergunning. Mede gelet op de doorlooptijd van het project levert dit willekeur en strijd met het gelijkheidsbeginsel op.

In de Strategienota is gekozen voor een getrapte benadering om de transformatie te bewerkstelligen. Eerst wordt de exploitant actief benaderd, dan wordt actief geworven. Als dit ook niet lukt, dan kan het juridisch instrumentarium worden toegepast. Voor coffeeshops betekent dit het ontnemen van de gedoogstatus.

De adressante merkt op dat deze stappen voor haar coffeeshop niet zijn doorlopen. Er is volstaan met een schriftelijke mededeling van 10 juli 2009 dat de gedoogstatus zal worden ontnomen onder vermelding van de einddatum. Voor toepassing van het juridisch instrumentarium is het dus nog te vroeg.

### *6. Verplaatsingsmogelijkheid wassen neus*

Daarnaast merkt de adressante op dat de mogelijkheid tot verplaatsing van de coffeeshop naar andere stadsdelen tot dusverre is beperkt tot niet meer dan vijf coffeeshops. Slechts één van de betrokken coffeeshops heeft uiteindelijk kunnen deelnemen aan het initiatief voor verplaatsing.

De in de straatgerichte aanpak voorziene beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop van de adressante kan volgens haar de toets aan het recht niet doorstaan.

### *7. Transformatie niet merkbaar*

Van de beoogde transformatie van het gebied is niets terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. De toegekende bestemming houdt geen rekening met de gedwongen beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop en de gewenste transformatie. Daardoor is niet voorzien in compensatie van de schade.

De enige mogelijkheid die wordt geboden, is het gebruik als horeca 4. Dit biedt volgens de adressant onvoldoende mogelijkheden voor de gewenste transformatie.

Als ook het afstandscriterium leidt tot sluiting van coffeeshops komt er een overaanbod van horeca 4 zaken, waar gezien de huidige crisis er geen ruimte is voor nog meer restaurants en lunchrooms in de binnenstad. Naar de economische uitvoerbaarheid wat dit betreft is geen onderzoek gedaan.

#### *8. Horeca 3 in plaats van 4*

De adressante vraagt om horeca 3 in plaats van horeca 4, maar ook een horecabestemming in de kelder, de begane grond en eerste verdieping. Daarnaast vraagt de adressante om in het hele pand een hotel en short stay toe te staan.

#### *9. Bouwhoogte*

Onder het bestemmingsplan Burgwallen is voor het hele perceel de maximum bouwhoogte op 13 meter bepaald en de maximum goothoogte op 11 meter. In het ontwerpbestemmingsplan zijn als maximum bouw- en goothoogte de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp bestaande bouw- en goothoogte. Dit betekent het ontnemen van een fors bouwrecht, omdat zowel het voor- als het achterhuis lager zijn dan 13, respectievelijk 11 meter. Het achterhuis bestaat nu immers maar uit één bouwlaag.

Er is geen onderbouwing aangevoerd voor deze beperking. De adressante meent ook dat dit niet te onderbouwen is en in ieder geval in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De toegestane lagere bouwhoogte verdraagt zich volgens de adressante ook niet met de historische stedenbouwkundige kwaliteit van de gevellijn aan het natte Damrak.

Als het plan wordt vastgesteld overeenkomstig het ontwerp zal dit leiden tot een planschadeclaim van de adressante.

#### *10. Nog een coffeeshop dicht*

De adressante is ook eigenaresse van het pand Nieuwezijds Kolk 12. Op de begane grond wordt een juicebar en coffeeshop geëxploiteerd. Mogelijk moet de exploitatie van de coffeeshop op grond van het afstandscriterium worden beëindigd. Alles wat hiervoor is opgemerkt door de adressante over de beperking van de mogelijkheden tot functiewijziging geldt dan ook tevens voor dit pand.

### **Beantwoording**

Voor de beantwoording van de onderdelen 1 tot en met 8 verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de onderdelen 1 tot en met 8 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 42.

In aanvulling op onderdeel 8 merkt het dagelijks bestuur nog het volgende op.

Het short staybeleid laat short stay ter plekke niet toe. Short stay is in het postcodegebied 1012 slechts op één locatie en dan nog zeer beperkt toegestaan: op de Nieuwendijk en in de Kalverstraat.

Ook een hotel kan niet aan de orde zijn. In het plangebied zijn geen nieuwe hotels toegestaan, tenzij het om een zeer uitzonderlijk concept gaat.

### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur houdt vast aan de aanduiding horeca 4 van het geldende bestemmingsplan. Beleidsmatig zijn short stay en een hotel niet toegestaan.

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad dan ook niet voor het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 9. Bouwhoogte*

Anders dan de adressante beweert, is er geen verschil in bouwrecht tussen het vigerende bestemmingsplan Burgwallen en het ontwerpbestemmingsplan. Het pand op Warmoesstraat 36 is een orde 1 pand. In het bestemmingsplan Burgwallen bedraagt volgens artikel 3, lid 3, sub 3i en 3j de maximale bouw- en goothoogte van orde 1 en orde 2 panden de, ten tijde van de terinzagelegging van het plan, bestaande bouw- en goothoogte. In het ontwerpbestemmingsplan is de regeling voor orde 1 en 2 panden identiek (artikel 11, 'Gemengd - 1.4,' lid 2.5). In beide bestemmingsplannen zijn binnenplanse afwijkingmogelijkheden opgenomen om de bebouwing (in beperkte mate) te kunnen verhogen, dat wil zeggen om de maximale bouwhoogte te kunnen overschrijden. De zienswijze is geen aanleiding om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren in onderdeel 9 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen. Anders dan de adressant meent is er geen verschil in bouwrecht tussen het geldende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Ad 10. Nog een coffeeshop dicht*

De coffeeshop op het adres Nieuwezijds Klok 12 moet inderdaad op termijn op grond van het afstandscriterium sluiten. Dit wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Bovendien is de sluiting het gevolg van het rijksbeleid. Daar heeft het dagelijks bestuur geen invloed op.

Ook in dat geval ziet het dagelijks bestuur bij de weging van de betrokken belangen niet waarom een andere horeca-aanduiding dan die in het geldende bestemmingsplan aan de begane grond zou moeten worden toegekend.

#### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressante overtuigen het dagelijks bestuur er niet van dat het zou moeten voorstellen aan de deelraad om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressante gewenste zin.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 43 hebben het dagelijks bestuur niet tot de overtuiging geleid dat het moet voorstellen aan de deelraad het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het belang van het herstellen van de functiebalans in het plangebied, van het verbeteren van het woon-, leef- en ondernemersklimaat is zwaarwegender dan het belang van de adressante bij het verder kunnen exploiteren van de coffeeshop(s).

#### **44. B.V. Ota, E.M. Domingo Villanueva, Homaned I, Homaned II b.v., bij monde van Wieringa advocaten**

De adressant is rechthebbende op, respectievelijk exploitant van het perceel Oudebrugsteeg 16 en Nieuwezijds Voorburgwal 59 en Nieuwezijds Voorburgwal 57-59.

##### *1 Bestemming Oudebrugsteeg 16 niet goed*

Het gaat bij Oudebrugsteeg 16 om een gebouw met vijf bouwlagen, het is een rijksmonument en er ligt een steiger omheen die wordt gebruikt als terras. Volgens de adressant is het souterrain in gebruik als coffeeshop, de begane grond als Grand Café, de eerste verdieping als Sportsbar en de tweede verdieping als steakhouse. De vierde verdieping is als kantoor in gebruik ten behoeve van de vennootschappen. Het souterrain is volgens de adressanten in gebruik als horeca 4, de overige verdiepingen als horeca 3. Volgens de adressanten bestaat dit gebruik sinds 1991.

Het gebruik van het souterrain als coffeeshop vindt al meer dan dertig jaar plaats, met een bonafide horeca-ondernemer.

De adressant wordt nu gedwongen de exploitatie van de coffeeshop te beëindigen op grond van het ruimtelijk beleid voor het postcodegebied 1012.

##### *2. Beleid coffeeshops postcodegebied onrechtmatig*

De adressant verwoordt vervolgens het beleid voor het postcodegebied.

De adressant acht de beëindiging niet rechtmatig. Normaliter zou een gedwongen beëindiging plaatshebben via het bestemmingsplan. De beëindiging van de coffeeshops wordt echter gerealiseerd door het ontnemen van de gedoogstatus, waartegen geen rechtsbescherming openstaat.

Als die beëindiging wel in het bestemmingsplan zou zijn voorzien, staat daartegen wel rechtsbescherming open.

De adressant constateert dat het doel van de beëindiging is het doorbreken van de criminele infrastructuur en de vermindering van het aantal coffeeshops. Omwille van dit doel is op grond van ruimtelijke overwegingen gekozen de omvang en concentratie van wat de adressant noemt criminogene, economisch laagwaardige en/of overlastgevendende functies in de betrokken straten te verminderen.

Voor het doorbreken van die criminele infrastructuur zijn vele instrumenten ingezet. De adressant constateert dat die instrumenten ook met succes worden ingezet.

Als de inzet van die instrumenten leidt tot beëindiging van de exploitatie van een coffeeshop dan staat dit in rechtstreeks verband met verwijtbare handelingen in het kader van de exploitatie. Bij beëindiging ten gevolge van de straatgerichte aanpak ontbreekt dit verband. Het kan er toe leiden dat een bonafide exploitant moet stoppen terwijl een andere exploitant waarvan niet hetzelfde kan worden gezegd verderop in de straat zijn exploitatie kan voortzetten.

Die aanpak is niet evenredig aan het gestelde doel: doorbreking van de criminele infrastructuur.

##### *3. Door handhaving al coffeeshops gesloten*

Toepassing van de handhavinginstrumenten hebben sinds 2009 geleid tot vermindering van acht coffeeshops in het plangebied. Het vermelde doel wordt gediend met die instrumenten. Beëindiging van willekeurige coffeeshops, ongeacht of de exploitant enig verwijt treft, strekt niet tot de verwezenlijking van het doel.

Het afstandscriterium zal waarschijnlijk ook leiden tot een wellicht substantiële vermindering van het aantal coffeeshops in het postcodegebied. De straatgerichte aanpak is daarom niet noodzakelijk voor het bereiken van de vermindering.

#### *4. Beleid creëert verschil in aanpak*

Het beleid voorziet in een niet te rechtvaardigen verschil in behandeling van coffeeshops en de overige overdadig aanwezige en overlast gevende functies, als smartshops, massagesalons, enz..

Voor de coffeeshops is gekozen voor beëindiging binnen een bepaalde termijn, voor die overige functies niet. Eventuele ruimtelijke overwegingen kunnen het verschil in behandeling niet verklaren. De kwalificaties als economisch laagwaardig, enz. zijn eerder van toepassing op die andere functies dan op coffeeshops. Criminogeen is geen ruimtelijk relevant criterium.

Het verschil in behandeling is daarnaast niet gemotiveerd.

#### *5. Datum beëindiging willekeurig*

De adressant meent dat de datum van beëindiging willekeurig is. De uitvoering van het Coalitieproject zal zich over een tijd van ruim tien jaar uitstreken en naar verwachting rond 2018 klaar zijn. De beëindiging van de exploitatie van coffeeshops strekt zich uit van 2012 tot 2015. Sommige exploitanten hebben nog zes jaar kunnen doorexploiteren, andere exploitanten krijgen slechts een driejarige overgangstermijn. Dit alles is niet gebaseerd op de wijze van exploiteren, maar op de datum van afgifte van de gedoogvergunning. Mede gelet op de doorlooptijd van het project levert dit willekeur en strijd met het gelijkheidsbeginsel op.

In de Strategienota is gekozen voor een getrapte benadering om de transformatie te bewerkstelligen. Eerst wordt de exploitant actief benaderd, dan wordt actief geworven. Als dit ook niet lukt, dan kan het juridisch instrumentarium worden toegepast. Voor coffeeshops betekent dit het ontnemen van de gedoogstatus.

De adressant merkt op dat deze stappen voor zijn coffeeshop niet zijn doorlopen. Er is volstaan met een schriftelijke mededeling van 10 juli 2009 dat de gedoogstatus zal worden ontnomen onder vermelding van de einddatum. Voor toepassing van het juridisch instrumentarium is het dus nog te vroeg.

#### *6. Verplaatsingsmogelijkheden wassen neus*

Daarnaast merkt de adressant op dat de mogelijkheid tot verplaatsing van de coffeeshop naar andere stadsdelen tot dusverre is beperkt tot niet meer dan vijf coffeeshops. Slechts één van de betrokken coffeeshops heeft uiteindelijk kunnen deelnemen aan het initiatief voor verplaatsing.

De in de straatgerichte aanpak voorziene beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop van de adressant kan volgens hem de toets aan het recht niet doorstaan.

#### *7. Transformatie niet merkbaar*

Van de beoogde transformatie van het gebied is niets terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan. De toegekende bestemming houdt geen rekening met de gedwongen beëindiging van de exploitatie van de coffeeshop en de gewenste transformatie. Daardoor is niet voorzien in compensatie van de schade.

De enige mogelijkheid die wordt geboden, is het gebruik als horeca 4. Dit biedt volgens de adressant onvoldoende mogelijkheden voor de gewenste transformatie.

Als ook het afstandscriterium leidt tot sluiting van coffeeshops komt er een overaanbod van horeca 4 zaken, waar gezien de huidige crisis er geen ruimte is voor nog meer restaurants en lunchrooms in de binnenstad. Naar de economische uitvoerbaarheid wat dit betreft is geen onderzoek gedaan.

#### *8. Andere vormen van horeca dan aangegeven*

De adressant geeft als andere gewenste functies voor Oudebrugsteeg 16 het volgende aan. Voor het souterrain is horeca 3 gewenst met de mogelijkheid van een overkapping aan de gevel ter hoogte van de bovenkant van de begane grond.

Voor de derde bouwlaag (tweede verdieping) is horeca 4 niet alleen gewenst, maar ook geboden. Immers is sinds jaar en dag op die verdieping een steakhouse gevestigd. De bouw- en monumentenvergunningen zijn toentertijd verleend, evenals de exploitatievergunningen. Ten onrechte is deze status niet in de bestemmingsplannen vertaald, ook niet in het laatste voor de Burgwallen. Er is geen sprake van gebruik dat is gewraakt of waartegen is opgetreden. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen is niet toegestaan, gelet op de vaste rechtspraak op dit punt, zo stelt de adressant.

Voor de begane grond en de eerste verdieping zou horeca 3 moeten worden toegestaan. Ook hier zou sprake zijn van het opnieuw onder het overgangsrecht brengen. Wat hiervoor voor de derde bouwlaag is opgemerkt, geldt evenzeer voor de begane grond en de eerste verdieping, zij het dat het hier om een horeca 3 functie gaat.

Ook het pand Nieuwezijds Voorburgwal 57-59 is een rijksmonument, dat uit zes bouwlagen bestaat.

Op de begane grond is een coffeeshop gevestigd. De bovengelegen verdiepingen zijn als woning in gebruik. Ook hier geldt dat de exploitatie van de coffeeshop gedwongen wordt beëindigd, echter nu op grond van het afstandscriterium. Al hetgeen hiervoor door de adressant is opgemerkt geldt dan ook onverkort voor deze coffeeshop.

De adressant vraagt voor deze coffeeshop een horeca 3 bestemming. Voor de rest van het pand vraagt hij dat een hotel en short stay wordt toegestaan.

## Beantwoording

### *Ad 1. Bestemming Oudebrugsteeg 16 niet goed*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant dat de bestemming van het pand en de aangegeven horeca-aanduidingen niet overeenkomstig de exploitatievergunningen zijn opgenomen op de verbeelding. Dat is niet de bedoeling.

In het vigerende bestemmingsplan Burgwallen mogen de kelder, de begane grond en de eerste verdieping worden gebruikt voor horeca 4. De tweede verdieping (derde bouwlaag) heeft in het vigerende bestemmingsplan geen aanduiding horeca toegestaan. Er is evenwel sinds 1986 een exploitatievergunning afgegeven waarin het gebruik van de derde bouwlaag voor horeca 4 is toegestaan. In afwijking van het vigerende bestemmingsplan staat de exploitatievergunning gebruik van de begane grond en de eerste verdieping ten behoeve van horeca 3 toe.

Op grond hiervan stelt het dagelijks bestuur voor om de verbeelding in overeenstemming te brengen met de exploitatievergunning. Dit houdt in dat de begane grond (eerste bouwlaag) de bestemming 'Gemengd - 1.3' krijgt, de eerste verdieping (tweede bouwlaag) de aanduiding 'horeca 3 toegestaan' krijgt en het souterrain en de tweede verdieping (derde bouwlaag) de aanduiding 'horeca 4 toegestaan' krijgen.

Coffeeshops werden en worden niet geregeld in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam. Het bestemmingsplan kent geen begrip coffeeshop.

Anders dan de adressant stelt, wordt het ontwerpbestemmingsplan niet gebruikt als instrument van criminaliteitsbestrijding. De doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan zijn duidelijk aangegeven in de plantoelichting: herstel van de sterk verstoorde functiebalans, verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied en transformatie van het gebied. De overdadig aanwezige op het massatoerisme gerichte combinatie van functies die elkaar versterken in de aantrekkingskracht op bepaalde groepen bezoekers en toeristen hebben de functiebalans danig verstoord. Die disbalans moet worden hersteld. Het sluiten van een aantal coffeeshops in het plangebied, naast een veelheid van andere ingrepen in het plangebied, draagt hier aan bij.

De gemeente heeft al in het verleden aangegeven, onder meer, maar onmiskenbaar bij de vaststelling van de Strategienota dat het strafrechtelijke instrumentarium alleen niet voldoende is om de beoogde transformatie te bewerkstelligen. Inzet van het ruimtelijk instrumentarium is ook nodig gebleken.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de opvatting van de adressant dat het bestemmingsplan wordt ingezet voor criminaliteitsbestrijding. Voor wat betreft de horecacomponent merkt het dagelijks bestuur op dat de bestemming en aanduidingen in overeenstemming zullen worden gebracht met de afgegeven exploitatievergunningen.

Voor de beantwoording van de onderdelen 2 tot en met 8 verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de onderdelen 1 tot en met 7 van de zienswijze van de adressante vermeld onder 42.

### *Ad 8. Andere vormen van horeca dan aangegeven*

Aan de straatzijde is de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing de bebouwingsgrens. Een voor de voorgevel geplaatste overkapping of een luifel is niet toegestaan. Het plangebied 1012 is een dichtbebouwd, drukbezocht deel van de binnenstad met veel smalle straten en stegen en relatief weinig openbaar gebied. De bedoeling van het bestemmingsplan is om de openbare ruimte (met de bestemming 'Verkeer') open, openbaar en vrij van obstakels te houden en het stadsbeeld te beschermen. Overkappingen en luifels verstoren de samenhang van de gevel en gaan ten koste van het openbare en open karakter van het openbare gebied.

De vormen van horeca die zijn toegelaten, zijn al beschreven onder onderdeel 1.

### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is geen voorstander van het toelaten van overkappingen en luifels die de voorgevelrooilijn doorbreken. Het dagelijks bestuur zal niet voorstellen alsnog een overkapping of luifel mogelijk te maken. De vormen van toegelaten horeca in de verschillende bouwlagen zijn al behandeld bij de reactie van het dagelijks bestuur op onderdeel 1 van de zienswijze.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 44 hebben voor het dagelijks bestuur, met uitzondering van de bestemming van het pand Oudebrugsteeg 16, geen reden gevormd om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in de door de adressant gewenste zin. Voor het pand Oudebrugsteeg 16 stelt het dagelijks bestuur voor de bestemming te wijzigen in 'Gemengd - 1.3' plus de toevoeging van de functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in het souterrain en de derde bouwlaag' en 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag'.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren voor wat betreft het pand Oudebrugsteeg 16 gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren.

### **45. Beurs van Berlage C.V., bij monde van algemeen directeur M.C.B. Schonenberg**

De adressant refereert aan een overleg met ambtenaren van het stadsdeel. De adressant begrijpt dat het uitgangspunt is het bestemmingsplan te actualiseren, maar niet per se te verruimen.

De Beurs wordt al decennia lang benut als centrum voor ontmoetingen, door het faciliteren van evenementen, concerten, tentoonstellingen, enz. Met de overname van het gebouw door het stadsdeel en de vorming van één exploitatie is destijds een tijdelijke vergunning afgegeven in afwachting van het bestemmingsplan voor 1012.

#### *1. Beurs wil vastlegging bestaand gebruik*

Het stadsdeelbestuur heeft kennis kunnen nemen van het Masterplan Beurs van Berlage. De daarin opgenomen ontwikkelingen passen binnen de erfpachtvoorwaarden en bouwen daar deels op voort. Het bestuur heeft positief op de plannen gereageerd.

Primair vraagt de adressant om vastlegging van het bestaande gebruik.

De bestemming die het best lijkt aan te sluiten is 'Gemengd - 2.2'. Voor het grootste gedeelte van de Beurs is dit inderdaad aangegeven. Voor een aantal delen van het gebouw zijn echter bestemmingen toegekend die de adressant niet logisch voorkomen.

#### *2. Bestemming Gemengd 2.2 gewenst*

Twee trappenhuizen hebben de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen. Omdat de trappenhuizen toegang geven tot diverse ruimtes met divers gebruik lijkt het juist om de bestemming 'Gemengd - 2.2' hieraan toe te kennen. Die bestemming sluit het best aan.

#### *3. Bestemming Gemengd 2.2 in plaats van Gemengd 2*

Het noordelijk deel van het gebouw heeft ook de bestemming 'Gemengd 2' gekregen. Dat wijkt af van de eerder verleende vrijstelling en wijkt af van het langdurige feitelijke gebruik: de Keurzaal en artiestenfoyer zijn al jaren beschikbaar voor zalenverhuur. Ook hier zou de bestemming 'Gemengd - 2.2' passend zijn.

#### *4. Zalenverhuur duidelijker aangegeven*

De bestemming 'Gemengd - 2.2' lijkt de adressant in staat te stellen de huidige bedrijfsvoering voort te zetten en het masterplan verder invulling te geven. Om verwarring te voorkomen stelt de adressant voor om de functies binnen 'Gemengd - 2.2' in verband met het gebruik als zalenverhuur verder te expliciteren.

#### *5. Bestemmingen ook voor verdiepingen?*

De adressant heeft begrepen dat de bestemmingen in beginsel gelden voor de begane grond. Nieuw is dat de kelder nu automatisch dezelfde bestemming kent als de bovenliggende ruimte. Functies die op de begane grond zijn toegelaten, zouden ook op de etages zijn toegelaten. Beide interpretaties ziet de adressant graag uitdrukkelijk in het bestemmingsplan terug.

Volgens ambtenaren van het stadsdeel mogen de kantooruimten ook worden gebruikt voor vergaderruimten en congressen. Ook hiervan ziet de adressant graag een bevestiging zo dat ook het in gebruik geven aan derden is toegestaan.

### **Beantwoording**

*Ad 1. Beurs wil vastlegging bestaand gebruik*

Bij horeca 2 gaat het om bedrijven, 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.

De verhuur van ruimtes in de Beurs van Berlage voor recepties, congressen, concerten, tentoonstellingen valt niet onder deze definitie. Deze activiteiten kunnen binnen de bestemming 'Gemengd' plaatsvinden. Indien de Beurs van Berlage ruimtes wil verhuren voor gebruik waarbij het dansen op overwegend mechanische muziek een wezenlijk onderdeel vormt dan is dat alleen mogelijk in een ruimte die de bestemming 'Gemengd - 2.2' heeft.

De Grote Zaal had deze bestemming al. De Graanbeurs en Glazen zaal hadden hiervoor de afgelopen vijf jaar een tijdelijke vergunning. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze ruimtes ook de bestemming 'Gemengd - 2.2' gekregen.

**Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur legt de adressant uit waarom welke bestemming is gelegd op welk deel van het gebouw. Deze uitleg geeft geen aanleiding voor te stellen veranderingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

*Ad 2. Bestemming 'Gemengd - 2.2' gewenst*

De verkeersruimtes, waaronder trappenhuizen, gangen en dergelijke, geven toegang tot de ruimtes waar volgens de bestemming gedanst mag worden. Om die reden vindt het dagelijks bestuur het redelijk ook deze ruimtes de bestemming 'Gemengd -2.2' te geven. De ruimtes op de hogere bouwlagen hebben overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan Burgwallen niet de aanduiding 'horeca 2 toegestaan' gekregen.

**Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In de argumenten van de adressant om ook de trappenhuizen en dergelijke voorzieningen een horeca 2 bestemming te geven, ziet het dagelijks bestuur reden om aan die wens tegemoet te komen. Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding horeca 2 ook op de hogere bouwlagen van het gebouw toe te laten. Een zeer groot deel van het gebouw mag ten behoeve van horeca 2 worden gebruikt, het dagelijks bestuur is er niet van overtuigd dat voor de exploitatie van het gebouw ook de hogere bouwlagen nog die bestemming moeten krijgen. Het belang van de goede functiebalans en het woon- en leefklimaat weegt hier zwaarder dan het belang van de adressant.

*Ad 3. Bestemming 'Gemengd -2.2' in plaats van 'Gemengd -2'*

De adressant stelt tevens dat in het ontwerpbestemmingsplan de noordelijk gelegen zalen van het gebouw de bestemming 'Gemengd - 2' hebben gekregen. Dit zou volgens adressant in afwijking zijn van de eerder verleende vrijstelling en in afwijking van het werkelijke gebruik sinds decennia.

Het dagelijks bestuur stelt dat de vrijstelling niet betrekking had op de noordelijke zalen van het gebouw, maar op de Graanbeurs en de Glazen zaal. Voor zover in de afgelopen decennia de Keurzaal niet werd gebruikt als discotheek/dansgelegenheid was er geen strijd met het toegestane gebruik binnen de bestemming 'Gemengd - 2'. Overeenkomstig het gebruik en het Masterplan stelt het dagelijks bestuur voor om ook de noordelijk gelegen zalen, waaronder in ieder geval de Keurzaal, de bestemming 'Gemengd - 2.2' te geven.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Onderdeel 3 van de zienswijze is reden geweest voor het dagelijks bestuur om de deelraad voor te stellen ook de noordelijk gelegen zalen een horeca 2 bestemming te geven, om precies te zijn 'Gemengd - 2.2'.

*Ad 4. Zalenverhuur duidelijker aangegeven*

De op de hogere bouwlagen aanwezige ruimtes mogen wel gebruikt worden voor congressen, recepties, vergaderingen, symposia e.d. (ten behoeve van de dergelijke bijeenkomsten mag daarbij non-alcoholische drank en broodjes worden geserveerd). Dit gebruik is onder de bestemming 'Gemengd' toegestaan en is te vergelijken met de vergaderfaciliteiten binnen bijvoorbeeld de functie kantoor of binnen voorzieningen zoals bibliotheken en onderwijs. Voor de verhuur van zalen ten behoeve van congressen, vergaderingen e.d. (dus wanneer geen sprake is van gebruik met een overwegend horeca karakter) is geen horecabestemming vereist. Dit komt overeen met hetgeen eerder in gesprekken tussen de adressant en ambtenaren van het stadsdeel is besproken.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur constateert dat het gebruik dat de adressant van de hogere bouwlagen van de Beurs wil maken niet uitdrukkelijk een horeca 2-bestemming nodig heeft. Het gewenste gebruik past binnen de bestemming 'Gemengd' zoals die voor deze gebouwgedeelten geldt. Met het oog op de functiebalans en het woon- en leefklimaat acht het dagelijks bestuur bovendien een verdere uitbreiding van het aantal vierkante meters horeca 2 onwenselijk. Er is dan ook geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te



wijzigen.

*Ad 5. Bestemmingen ook voor verdiepingen?*

Het gebruik van kelders en souterrains mag gelijk zijn aan het gebruik van de begane grond. Het gebruik van hogere bouwlagen is niet per se hetzelfde als dat van de begane grond. Bij de voorgaande onderdelen is al aangegeven wat het gebruik van de etages mag zijn. Het gebruik van de kantoorruimten voor congressen en vergaderingen is inderdaad toegestaan. Dit valt onder het normale gebruik van kantoorruimten.

**Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant vraagt een bevestiging van zijn constatering. Die geven geen aanleiding tot het doen van voorstellen voor aanpassing van het ontwerpplan.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 45 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de bestemming voor de verkeersruimtes en de zalen aan de noordzijde op de eerste bouwlaag.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in de onderdelen 2 en 3 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond.

**46. Jan Otten Beheer B.V., JFO Vastgoed B.V., Caharo B.V., Binini B.V., Janot Entertainment B.V., mevrouw A.J. Munnik-Harbering en J. Otten, bij monde van Labré advocaten**

De adressant is eigenaar van een of meerdere percelen:

Oudezijds Achterburgwal 37, 54, 76, 84, 97h, 106-108, 146h.

De adressant schetst de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan. Vervolgens gaat hij in op de feitelijke consequenties van het ontwerp.

1. Op het pand *Oudezijds Achterburgwal 37* rust nu een gemengde bestemming. Ter plekke is een seksinrichting en horeca 3 en 4 toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag.

In het ontwerp is de bestemming 'Gemengd - 1.3' op het pand gelegd. Een planologische verslechtering is mogelijk gelegen in het feit dat in het oude plan een seksinrichting, inclusief een sekswinkel is toegestaan. Het is de adressant niet geheel duidelijk of een sekswinkel ook in het ontwerpplan is toegelaten.

Is dit niet het geval dan is een gebruiksfunctie wegbestemd. Daarmee stemt de adressant niet in.

Daarnaast geldt in het nieuwe plan een uitsterfregeling voor bestaande seksinrichtingen.

2. Voor het pand *Oudezijds Achterburgwal 54* geldt nu een gemengde bestemming, waarbinnen onder meer een seksinrichting is toegestaan. Die functie is niet beperkt tot een bepaalde verdieping. In het hele pand is sinds jaar en dag een erotisch museum gevestigd.

In het ontwerpbestemmingsplan mag een seksinrichting alleen nog maar in de eerste bouwlaag zijn gevestigd.

Daarmee is een groot deel van het nu toegestane gebruik wegbestemd. Dit is een ernstige planologische verslechtering constateert de adressant, waarmee hij niet kan instemmen.

Een andere planologische verslechtering is dat nu een sekswinkel uitdrukkelijk niet meer is toegestaan.

En ook hier is de seksinrichting onder het uitsterfbeleid gebracht. Ook dit moet worden gezien als een planologische verslechtering.

3. *Oudezijds Achterburgwal 76* is een pand waarop in het bestemmingsplan Burgwallen een gemengde bestemming rust met in de eerste bouwlaag een winkel toegestaan. Volgens het ontwerpplan gaat hier de bestemming 'Gemengd - 1' gelden. Ook in het ontwerp mogen winkels ter plekke en op de begane grond een sekswinkel, maar geen seksinrichting.

In 2011 is echter een exploitatievergunning voor een seksautomatenhal verleend. Die vergunning loopt tot januari 2014. De adressant begrijpt dan ook niet waarom in het ontwerpplan een seksinrichting hier niet is toegestaan. Het gebruik is immers legaal.

En ook hier geldt weer dat de sekswinkel, maar ook de seksinrichting onder een uitsterfregeling is gebracht.

4. Voor *Oudezijds Achterburgwal 84* geldt hetzelfde als voor nummer 76. Daarnaast merkt de adressant op dat er vergevorderde plannen zijn voor vestiging van een luxe erotische club in de eerste bouwlaag en in het souterrain. De plannen zijn besproken met het stadsdeel en het staat daar in beginsel positief tegenover. Een dergelijk gebruik

past wel in het geldende bestemmingsplan, maar dus niet in het nieuwe. De aanduiding 'seksinrichting toegestaan' is dan ook onontbeerlijk in het nieuwe bestemmingsplan.

Het is daarnaast de bedoeling om alcoholhoudende drank in de club te gaan schenken. Het ligt dan ook voor de hand om aan deze locatie ook een horeca3-bestemming toe te kennen.

En ook hier merkt de adressant weer op dat de uitsterfregeling voor de gevestigde seksinrichting en sekswinkel gaat gelden.

5. De eerste bouwlaag en kelder van het pand *Oudezijds Achterburgwal 97* mogen worden gebruikt als seksinrichting. Ook volgens het ontwerpplan zal in deze bouwlagen een seksinrichting mogelijk zijn. Maar het ontwerp correspondeert niet met het volgens de adressant al jaren toegestane feitelijke gebruik. Zeker de beletage en de eerste verdieping zijn als theatteruimte in gebruik, met daarboven kleedkamers. Voor deze etages is ook een vergunning voor een alcoholverstrekkend bedrijf verleend. Daarom is het volgens de adressant niet te verklaren, dat het ontwerp een seksinrichting alleen in de kelder en eerste bouwlaag zal toestaan. Ook de eerste, tweede en derde verdieping zou de functieaanduiding seksinrichting toegestaan moeten krijgen. Ook het feit dat er alcohol mag worden geschonken, wordt in het ontwerpplan niet gerespecteerd. De adressant vraagt om een horeca 3-aanduiding.

En wederom constateert de adressant dat een seksinrichting wel, maar een sekswinkel niet langer is toegestaan. Dit is dus het wegbestemmen van een gebruiksfunctie en ook hier gaat weer de uitsterfregeling gelden.

6. In *Oudezijds Achterburgwal 106 en 108* is het volgens de adressant vermaarde erotische theater Casa Rosso gevestigd. De eerste en tweede bouwlaag mogen volgens het geldende bestemmingsplan als seksinrichting worden gebruikt. In het ontwerp gaat de bestemming 'Gemengd - 1' gelden. Het gebruik kan dus worden voortgezet. Maar het ontwerp biedt geen ruimte meer voor een sekswinkel. Dat is een planologische verslechtering. En ook de uitsterfregeling voor seksinrichtingen en sekswinkels vormt een planologische verslechtering.

Bovendien is voor de eerste twee bouwlagen een exploitatievergunning voor een café afgegeven. In het ontwerp is echter geen horeca 3 opgenomen voor deze bouwlagen.

#### 7. *Oudezijds Achterburgwal 146 h*

Dit pand wordt wel genoemd in de opsomming door de adressant, maar er wordt verder niets over opgemerkt.

#### 8. *Geen goede ruimtelijke ordening*

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens de adressant het belang van een goede ruimtelijke ordening niet of onvoldoende gediend.

De adressant ligt vervolgens zijn standpunt toe.

Volgens de adressant blijkt uit de toelichting dat het bestemmingsplan onder meer beoogt de vermeende criminele infrastructuur te ontmantelen. Het bestemmingsplan is geen geëigend middel om criminaliteit te bestrijden.

Er staan andere middelen die criminaliteitsbestrijding ten dienste.

De adressant verzet zich nadrukkelijk tegen de uit het ontwerpplan volgende vereenzelving van de laagwaardige functies met criminaliteit. Dat er sprake is van een criminele infrastructuur is volstrekt onvoldoende onderbouwd.

Veel van de bedrijven hebben de "Bibobtoets" doorstaan. De integriteit van die bedrijven is voldoende vastgesteld.

#### 9. *Concurrentie*

Het bestemmingsplan is ook geen instrument om concurrentieverhoudingen te regelen of daarin in te grijpen.

Het heeft er echter alle schijn van volgens de adressant, dat dit in het ontwerp niet wordt gerespecteerd. Het ontwerp voorziet in het wegbestemmen van 'laagwaardige' functies ten faveure van 'hoogwaardige' functies.

De adressant stelt dat het bestemmingsplan Burgwallen de nodige ruimte laat voor verschillende functies. De meeste panden kennen de bestemming gemengde doeleinden. Naast allerlei andere functies zijn bijvoorbeeld ook galeries toegestaan. Die kunnen toch niet als laagwaardig worden aangemerkt. Hoewel ook die talrijk aanwezig zijn in het plangebied, mogen er nog meer worden toegevoegd.

Daarmee wordt miskend dat de huidige verdeling van functies op grond van normale marktwerking tot stand is gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan probeert de markt te beïnvloeden teneinde 'hoogwaardige' functies nog meer ruimte te geven. Dit is in strijd met artikel 3.1, lid 1 Wro.

De adressant stelt dat niet is aangetoond, dat het volgens hem wegbestemde gebruik van de betrokken panden niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Per pand zal een afweging moeten worden gemaakt. De verwijzing naar de algemene wens van transformatie van het plangebied volstaat niet.

Daarnaast is overlast en verstoring van het leefklimaat volgens de adressant niet aangetoond. Zonder recent een diepgaand onderzoek is deze stelling niet houdbaar.

#### *10. Bestemmingsplan Burgwallen*

De adressant meent ook dat de deelraad de vraag moet beantwoorden hoe het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan Burgwallen. Dat is immers geen oud bestemmingsplan. Ook toen was één van de doelstellingen het voorkomen van een hoge druk op het woon- en leefklimaat ten gevolge van bepaalde gebruiksfuncties. En ook toen werd gestreefd naar een mix van functies, met dien verstande dat de toen bestaande mix als aanvaardbaar werd beschouwd.

De adressant constateert een tegenstrijdige doelstelling binnen een periode van acht jaar. In het bestemmingsplan Burgwallen werd gesproken over het voorkomen van een dominantie van het wonen, terwijl nu wordt ingezet op het intensiveren van het wonen.

De adressant constateert verder een radicale planologische wijziging waar in het ontwerp wordt gestreefd naar totale transformatie. Ook hier wreekt zich weer dat er geen enkel wetenschappelijk onderzoek ten grondslag is gelegd aan het ontwerpplan.

De adressant citeert uit de leefbaarheidsindex van de gemeente. In die index wordt overlast door ongewenste functies als souvenirwinkels, massagesalons, headshops niet genoemd.

Het ontwerp voorziet in een sterke uitbreiding van horeca. De adressant heeft hier niets tegen, maar dan moet niet worden gesteld dat één van de redenen voor het opstellen van het plan de overlast is. Overlast door zwervers en daklozen is sinds jaar en dag hoog, in het Wallengebied zijn ook de meeste opvangvoorzieningen. Het opheffen van die voorzieningen zou dan ook een betere maatregel zijn volgens de adressant.

De deelraad dreigt te miskennen, dat het gebied veel bezoekers, waaronder toeristen, zal blijven trekken.

Voorshands is niet aannemelijk, dat de transformatie de vermeende overlast effectief zal doen verminderen.

#### *11. Uitsterfregeling*

De adressant meent dat de uitsterfregeling niet houdbaar is. Die is een middel om de transformatie te bewerkstelligen en als die niet lukt, kan de uitsterfregeling niet worden afgedwongen.

De regeling zorgt voor een slechtere planologische positie van de panden van de adressant. Er blijft rechtsonzekerheid bestaan over de juridische situatie in het geval van verkoop van een bedrijf. Valt dat bedrijf onder de uitsterfregeling of niet. Daar geeft het ontwerpplan geen antwoord op. Daarnaast worden wel termijnen genoemd, maar geen peildatum.

#### *12. Financiële uitvoerbaarheid*

Volgens de adressant is het risico op planschadeclaims niet onderkend bij de financieel- economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Er worden immers gebruiksfuncties van de adressant wegbestemd waardoor hoogstwaarschijnlijk schade wordt geleden. Er moet dan ook rekening worden gehouden met planschadeclaims. Dit klemt temeer nu sterk moet worden betwijfeld of de gemeente wel voldoende geld heeft om het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad te verwezenlijken.

Het is dan ook volgens de adressant volstrekt onaannemelijk dat het stadsdeel voldoende financiële reserves heeft om de transformatie in het postcodegebied te realiseren.

#### *13. Uitvoerbaarheid onzeker*

De adressant meent dat het uiterst onzeker is of de beoogde transformatie binnen de planperiode zal plaatshebben. Zolang uit te sterven functies niet worden gestaakt, blijft de transformatie achterwege.

De straatgerichte aanpak heeft gefaald. Zie het financieel stimuleren van het omzetten van laagwaardige functies naar functies die beter passen binnen de doelstellingen van het project 1012. Dit heeft niet gewerkt. In het ontwerpplan wordt niets vermeld over deze falende aanpak.

Bovendien hoeft van de vaste samenwerkingspartners niet veel meer te worden verwacht. Zij hebben vermoedelijk weinig mogelijkheden om nieuwe functies te ontwikkelen.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Oudezijds Achterburgwal 37*

Het dagelijks bestuur heeft mede naar aanleiding van zienswijzen voorgestelde het onderscheid tussen sekswinkels en seksinrichtingen zoals dit in het ontwerpplan is opgenomen, te laten vallen. Aan het mogelijke bezwaar van de adressant is daarmee tegemoet gekomen. Dit betekent dat conform het vigerend bestemmingsplan in de eerste en tweede bouwlaag van het pand een seksinrichting is toegestaan.

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering lijden, wanneer het als zodanig bestemmen van dat bestaande legale gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Er kan dan worden gekozen voor een uitsterfregeling, die inhoudt dat het bestaande gebruik als zodanig wordt toegestaan, met dien verstande dat als dit gebruik eindigt, dit niet opnieuw een aanvang mag nemen en niet langer is toegestaan.

In het geval van onder meer seksinrichtingen en sekswinkels acht het dagelijks bestuur een uitsterfregeling gerechtvaardigd met het oog op de doelstellingen van het ontwerpbestemmingsplan: herstel van de sterk verstoorde functiebalans en verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied. Overigens heeft het dagelijks bestuur aan de deelraad voorgesteld de uitsterfregeling te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Het dagelijks bestuur kan dan het bestemmingsplan wijzigen indien de betrokken functie is beëindigd en hervestiging van die beëindigde functie voorkomen.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het onderscheid tussen sekswinkels en seksinrichtingen is vervallen. Een uitsterfregeling is gerechtvaardigd, maar zal worden vervangen door een wijzigingsbevoegdheid.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 2. Oudezijds Achterburgwal 54*

De constatering van de adressant is juist. In het geldende bestemmingsplan is het gebruik als door de adressant omschreven niet beperkt tot de begane grond. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen en de regeling van het geldende bestemmingsplan over te nemen.

Voor wat betreft de bezwaren van de adressant tegen de uitsterfregeling verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft gelijk waar het betreft het gebruik van het pand. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen overeenkomstig de regeling in het geldende bestemmingsplan.

#### *Ad 3. Oudezijds Achterburgwal 76*

De constatering van de adressant aangaande het gebruik van de eerste bouwlaag is juist. Het geldende bestemmingsplan staat een seksinrichting in deze bouwlaag toe. Nu het dagelijks bestuur aan de deelraad heeft voorgesteld het onderscheid tussen sekswinkels en seksinrichtingen te laten vallen, wordt aan de bezwaren van de adressant tegemoet gekomen.

Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen overeenkomstig de regeling in het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de bezwaren van de adressant tegen de uitsterfregeling verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft gelijk waar het betreft het gebruik van het pand. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen overeenkomstig de regeling in het geldende bestemmingsplan.

#### *Ad 4. Oudezijds Achterburgwal 84*

Voor de beantwoording van onderdeel 4 verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft gelijk waar het betreft het gebruik van het pand. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen overeenkomstig de regeling in het geldende bestemmingsplan.

#### *Ad 5. Oudezijds Achterburgwal 97*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Burgwallen is een seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag. Dat de hoger gelegen bouwlagen in gebruik zijn als kleedkamers is geen reden om deze bouwlagen ook de aanduiding seksinrichting te geven. Dat geldt evenmin wanneer de hoger gelegen bouwlagen zouden worden gebruikt voor kantoor of opslag van attributen ten behoeve van het sekstheater. De aanduiding 'sekstheater toegestaan' geldt uitsluitend voor de bouwlaag waar de functie/activiteit sekstheater plaatsvindt.

Omdat er een exploitatievergunning en een drank- en horecavergunning zijn afgegeven voor de eerste en tweede bouwlaag stelt het dagelijks bestuur voor om Oudezijds Achterburgwal 97 als volgt op de verbeelding op te nemen: de eerste bouwlaag krijgt de bestemming 'Gemengd - 1.3', de tweede bouwlaag krijgt de aanduiding 'horeca 3 toegestaan', de kelder, de eerste en tweede bouwlaag krijgen de aanduiding 'seksinrichting toegestaan'.

Voor wat betreft de bezwaren van de adressant tegen de uitsterfregeling verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant voor zover deze het gebruik van het pand betreffen geven het dagelijks bestuur aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

##### *Ad 6. Oudezijds Achterburgwal 106 en 108*

De bezwaren van de adressant richten zich op het in het ontwerpplan gemaakte onderscheid tussen seksinrichtingen en sekswinkels. Nu het dagelijks bestuur heeft voorgesteld dit onderscheid niet te handhaven, is aan deze bezwaren van de adressant tegemoet gekomen.

De adressant merkt vervolgens dat ondanks de verleende horecavergunning in het ontwerpplan geen horeca 3 aanduiding is gelegd op de panden. De constatering van de adressant is correct. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen en alsnog een horeca 3-aanduiding voor tweede bouwlaag van de panden aan te geven. En in overeenstemming met de plansystematiek in plaats van de bestemming 'Gemengd - 1' de bestemming 'Gemengd - 1.3' voor het gehele pand. De bestemming 'Gemengd - 1.3' houdt in, dat horeca 3 in de eerste bouwlaag is toegestaan, naast dezelfde functies als zijn toegelaten binnen de bestemming 'Gemengd - 1'.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Aan de bezwaren tegen het onderscheid tussen seksinrichting en sekswinkel is al tegemoet gekomen door de voorgestelde aanpassing van het ontwerpplan. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen en op te nemen dat horeca 3 zowel op de begane grond, als op de eerste verdieping is toegestaan.

##### *Ad 7. Oudezijds Achterburgwal 146 h*

De adressant somt dit adres wel op, maar merkt hierover niets op.

##### *Ad 8. Geen goede ruimtelijke ordening*

Voor de beantwoording van onderdeel 8 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdelen 7 en 8 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant aanvoert om aan te geven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening overtuigen niet en zijn voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

##### *Ad 9. Uitsterfregeling*

Voor de beantwoording van onderdeel 9 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 10 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

#### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De uitsterfregeling is gerechtvaardigd gelet op het belang van het herstel van de sterk verstoorde functiebalans en het de verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied. Het dagelijks bestuur heeft niettemin voorgesteld de uitsterfregeling te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Die maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen indien en voor zover de functie die het betreft is vervangen door een andere toegelaten functie of die functie tenminste een jaar lang niet in het betrokken pand is uitgeoefend.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 46 zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding geweest de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in de onderdelen 2 tot en met 6 gedeeltelijk gegrond ter verklaren en de bezwaren in de overige onderdelen ongegrond.

**47. Jan Venekamp, mevrouw Nathalie Venekamp, Venekamp Beheer B.V., Stichting Ons Geluk, mevrouw Maria Holla en Amsterdam Angels B.V., bij monde van Labré advocaten**

De adressant is eigenaar van percelen in het plangebied, te weten:

Lange Niezel 5 h, Lange Niezel 8 h, Lange Niezel 14 h, Beursstraat 25 A, Oudekerksplein 18, Warmoesstraat 34 h, Warmoesstraat 47-1 en Warmoesstraat 51 F.

De adressant schetst de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan.

De adressant gaat vervolgens in op de feitelijke consequenties van het ontwerp.

1. Op de panden *Lange Niezel 5 h en 8 h* rust ingevolge het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming Met diverse gebruiksmogelijkheden. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is toegestaan, op basis waarvan headshops, seedshops en growshops ook zijn toegestaan. In het ontwerpplan is de bestemming 'Gemengd - 1.3' op de panden gelegd. Horeca 3 (en 4) is daarmee in de eerste bouwlaag toegestaan, evenals in het souterrain. Headshops, seedshops en growshops zijn echter niet toegestaan. Zo worden de gebruiksmogelijkheden dus beperkt.

2. Het pand *Lange Niezel 14 h* kent in het huidige bestemmingsplan dezelfde bestemming als Lange Niezel 5 en 8. Er is in de begane grond een souvenirwinkel gevestigd. Ook aan dit pand is in het ontwerp de bestemming 'Centrum - 3' toegekend. Detailhandel en dus ook de souvenirwinkel blijven toegestaan. De souvenirwinkel is echter wel onder de uitsterfregeling gebracht. Daarnaast zijn headshops, seedshops en growshops niet langer toegestaan.

3. Het pand *Beursstraat 25 A* wordt al sinds 2001 gebruikt als belwinkel en informatiecentrum voor toeristen. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening zijn volgens het geldende bestemmingsplan toegestaan. Dus ook headshops, seedshops en growshops. Volgens het ontwerpplan mag dit niet langer. De toegekende bestemming is 'Gemengd - 1', waarbij de belwinkel (telefooninrichting zoals de adressant begrijpt) is wegbestemd. Dit alles vormt een beperking van het gebruik van het pand. Bovendien is de belwinkel onder de uitsterfregeling gebracht.

4. *Oudekerksplein 18* huisvest momenteel een sekswinkel. Uit het ontwerp blijkt volgens de adressant dat de sekswinkel wordt wegbestemd. In het huidige bestemmingsplan is ter plekke zowel een sekswinkel als een seksinrichting toegestaan. De bestemming in het ontwerp is 'Gemengd - 1'. Een seksinrichting is tevens toegestaan, een sekswinkel echter niet. Met het verbod op het vestigen van een headshop, seedshop of growshop betekent dit alles een planologische verslechtering. Daarnaast is het nadelig dat ook de sekswinkel onder de uitsterfregeling komt te vallen, net als voor een seksinrichting op deze plek.

5. Ook voor *Warmoesstraat 34 h* geldt de al eerder genoemde bestemming in het huidige bestemmingsplan: winkels toegestaan. In de eerste en tweede bouwlaag zijn volgens de adressant tevens horeca 3 en 4 toegestaan. Het pand is in gebruik als shoarmazaak/restaurant. In het ontwerp is de bestemming 'Gemengd - 1.3' op het pand gelegd. Wederom merkt de adressant op dat headshops, seedshops en growshops niet zijn toegestaan en dat daarmee de gebruiksmogelijkheden van het pand zijn beperkt. Ook nu constateert de adressant dat deze vormen van detailhandel onder de uitsterfregeling zijn gebracht.

6. *Warmoesstraat 47-1* huisvest op de eerste bouwlaag een souvenirwinkel. Volgens het ontwerpplan mag er geen headshop, seedshop of growshop worden gevestigd. De bestaande gebruiksmogelijkheden van het pand worden daardoor beperkt. Voor de souvenirwinkel geldt de uitsterfregeling.

7. Voor *Warmoesstraat 51 F* geldt hetzelfde als voor het pand Warmoesstraat 34 h. In dit pand is momenteel een restaurant gevestigd. De adressant merkt nog op dat een uitsterfregeling geldt voor souvenirwinkels.

**8. Geen goede ruimtelijke ordening**

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens de adressant het belang van een goede ruimtelijke ordening niet of onvoldoende gediend.

De adressant licht vervolgens zijn standpunt toe.

Volgens de adressant blijkt uit de toelichting dat het bestemmingsplan onder meer beoogt de vermeende criminele infrastructuur te ontmantelen. Het bestemmingsplan is geen geëigend middel om criminaliteit te bestrijden.

Er staan andere middelen die criminaliteitsbestrijding ten dienste.

De adressant verzet zich nadrukkelijk tegen de uit het ontwerpplan volgende vereenzelving van de laagwaardige functies met criminaliteit. Dat er sprake is van een criminele infrastructuur is volstrekt onvoldoende onderbouwd.

Veel van de bedrijven hebben de "Bibobtoets" doorstaan. De integriteit van die bedrijven is voldoende vastgesteld.

#### *9. Concurrentie*

Het bestemmingsplan is ook geen instrument om concurrentieverhoudingen te regelen of daarin in te grijpen.

Het heeft er echter alle schijn van, volgens de adressant, dat dit in het ontwerp niet wordt gerespecteerd. Het ontwerp voorziet in het wegbestemmen van 'laagwaardige' functies ten faveure van 'hoogwaardige' functies.

De adressant stelt dat het bestemmingsplan Burgwallen de nodige ruimte laat voor verschillende functies. De meeste panden kennen de bestemming gemengde doeleinden. Naast allerlei andere functies zijn bijvoorbeeld ook galeries toegestaan. Die kunnen toch niet als laagwaardig worden aangemerkt. Hoewel ook die talrijk aanwezig zijn in het plangebied, mogen er nog meer worden toegevoegd.

Daarmee wordt miskend dat de huidige verdeling van functies op grond van normale marktwerking tot stand is gekomen. Het ontwerpbestemmingsplan probeert de markt te beïnvloeden teneinde 'hoogwaardige' functies nog meer ruimte te geven. Dit is in strijd met artikel 3.1 lid 1 Wro.

De adressant stelt dat niet is aangetoond dat het volgens hem wegbestemde gebruik van de betrokken panden niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Per pand zal een afweging moeten worden gemaakt. De verwijzing naar de algemene wens van transformatie van het plangebied volstaat niet.

Daarnaast is overlast en verstoring van het leefklimaat volgens de adressant niet aangetoond. Zonder recent een diepgaand onderzoek is deze stelling niet houdbaar.

#### *10. Bestemmingsplan Burgwallen*

De adressant meent ook dat de deelraad de vraag moet beantwoorden hoe het ontwerpbestemmingsplan zich verhoudt tot het bestemmingsplan Burgwallen. Dat is immers geen oud bestemmingsplan. Ook toen was één van de doelstellingen het voorkomen van een hoge druk op het woon- en leefklimaat ten gevolge van bepaalde gebruiksfuncties. En ook toen werd gestreefd naar een mix van functies, met dien verstande, dat de toen bestaande mix als aanvaardbaar werd beschouwd.

De adressant constateert een tegenstrijdige doelstelling binnen een periode van acht jaar. In het bestemmingsplan Burgwallen werd gesproken over het voorkomen van een dominantie van het wonen, terwijl nu wordt ingezet op het intensiveren van het wonen.

De adressant constateert verder een radicale planologische wijziging waar in het ontwerp wordt gestreefd naar totale transformatie. Ook hier wrekt zich weer, dat er geen enkel wetenschappelijk onderzoek ten grondslag is gelegd aan het ontwerpplan.

De adressant citeert uit de leefbaarheidsindex van de gemeente. In die index wordt overlast door ongewenste functies als souvenirwinkels, massagesalons, headshops niet genoemd.

Het ontwerp voorziet in een sterke uitbreiding van horeca. De adressant heeft hier niets tegen, maar dan moet niet worden gesteld dat één van de redenen voor het opstellen van het plan de overlast is. Overlast door zwervers en daklozen is sinds jaar en dag hoog, in het Wallengebied zijn er ook de meeste opvangvoorzieningen. Het opheffen van die voorzieningen zou dan ook een betere maatregel zijn, volgens de adressant.

De deelraad dreigt te miskennen, dat het gebied veel bezoekers, waaronder toeristen, zal blijven trekken.

Voorshands is niet aannemelijk, dat de transformatie de vermeende overlast effectief zal doen verminderen.

#### *11. Uitsterfregeling*

De adressant meent dat de uitsterfregeling niet houdbaar is. Die is een middel om de transformatie te bewerkstelligen en als die niet lukt, kan de uitsterfregeling niet worden afgedwongen.

De regeling zorgt voor een slechtere planologische positie van de panden van de adressant. Er blijft rechtsonzekerheid bestaan over de juridische situatie in het geval van verkoop van een bedrijf. Valt dat bedrijf onder de uitsterfregeling of niet. Daar geeft het ontwerpplan geen antwoord op. Daarnaast worden wel termijnen genoemd, maar geen peildatum.

#### *12. Financiële uitvoerbaarheid*

Volgens de adressant is het risico op planschadeclaims niet onderkend bij de financieel- economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Er worden immers gebruiksfuncties van de adressant wegbestemd

waardoor hoogstwaarschijnlijk schade wordt geleden. Er moet dan ook rekening worden gehouden met planschadeclaims. Dit klemt temeer nu sterk moet worden betwijfeld of de gemeente wel voldoende geld heeft om het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad te verwezenlijken. Het is dan ook volgens de adressant volstrekt onaannemelijk dat het stadsdeel voldoende financiële reserves heeft om de transformatie in het postcodegebied te realiseren.

### *13. Uitvoerbaarheid onzeker*

De adressant meent dat het uiterst onzeker is of de beoogde transformatie binnen de planperiode zal plaatshebben. Zolang uit te sterven functies niet worden gestaakt, blijft de transformatie achterwege. De straatgerichte aanpak heeft gefaald. Zie het financieel stimuleren van het omzetten van laagwaardige naar functies die beter passen binnen de doelstellingen van het project 1012. Dit heeft niet gewerkt. In het ontwerpplan wordt niets vermeld over deze falende aanpak. Bovendien hoeft van de vaste samenwerkingspartners niet veel meer te worden verwacht. Zij hebben vermoedelijk weinig mogelijkheden om nieuwe functies te ontwikkelen.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Lange Niezel 5 h en 8 h*

Het ontwerpplan maakt vestiging van head-, seed- en growshops in de panden niet meer mogelijk. Dit betekent dat dit verbod een beperking oplevert voor de eigenaren van de panden, waarin winkels als deze zijn gevestigd, maar ook voor eigenaren van panden waar deze vormen van detailhandel nog niet aanwezig zijn. De kring van gegadigde huurders c.q. exploitanten wordt namelijk kleiner.

De functies head- seed- en growshops liggen qua exploitatievorm en eisen die aan de panden worden gesteld dicht tegen alle andere vormen van "reguliere" detailhandel aan.

Het dagelijks bestuur meent dan ook dat een voldoende grote kring van winkelexploitanten overblijft. Het dagelijks bestuur vindt de beperking gezien de doelstellingen van het bestemmingsplan: herstel van de functiebalans en verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied na weging van alle betrokken belangen gerechtvaardigd.

Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpplan aan te passen.

## **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht. Het doet de deelraad geen voorstel het ontwerpplan aan te passen.

### *Ad 2. Lange Niezel 14 h*

Voor zover de bezwaren van de adressant het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops betreffen, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant.

Voor zover de bezwaren de uitsterfregeling voor de souvenirwinkel betreffen, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 46.

## **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht.

Een uitsterfregeling is gerechtvaardigd, maar zal worden vervangen door een wijzigingsbevoegdheid.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

### *Ad 3. Beursstraat 25 A*

Voor zover de bezwaren van de adressant het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops betreffen, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant.

Voor zover de bezwaren de uitsterfregeling voor de belwinkel betreffen, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 46.

Ter aanvulling merkt het dagelijks bestuur op dat telefontelefooninrichtingen van oudsher onder een uitsterfregeling vallen. Bijvoorbeeld reeds onder de werking van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde vielen zij onder de uitsterfregeling. Dit is ook het geval onder de werking van het geldende bestemmingsplan Burgwallen.

Belangrijker is echter de constatering, dat de belwinkel ook al niet in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Daarom ziet het dagelijks bestuur ook geen redenen om voor te stellen de belwinkel alsnog in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

## **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**



Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht

De belwinkel is niet opgenomen in het geldende bestemmingsplan en is kennelijk in strijd met het daaraan voorafgaande bestemmingsplan gevestigd.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 4. Oudekerksplein 18*

De bezwaren van de adressant richten zich op het in het ontwerpplan gemaakte onderscheid tussen seksinrichtingen en sekswinkels. Nu het dagelijks bestuur heeft voorgesteld dit onderscheid niet te handhaven is aan deze bezwaren van de adressant tegemoet gekomen.

Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht.

Een uitsterfregeling is gerechtvaardigd, maar zal worden vervangen door een wijzigingsbevoegdheid.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het onderscheid tussen sekswinkels en seksinrichtingen is vervallen.

Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht.

Een uitsterfregeling is gerechtvaardigd, maar zal worden vervangen door een wijzigingsbevoegdheid.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 5. Warmoesstraat 34 h*

De stelling van de adressant dat horeca ook op de eerste verdieping zou zijn toegestaan, is niet correct.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is horeca 3 alleen toegestaan in de eerste bouwlaag. Bovendien staat in de exploitatievergunning alleen maar de benedenlokaliteit (is eerste bouwlaag) aangegeven.

Het dagelijks bestuur ziet hierin dan ook geen aanleiding om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen

Voor wat betreft de bezwaren van de adressant tegen het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant.

Voor wat betreft het bezwaar van de adressant tegen de uitsterfregeling voor souvenirwinkels, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 46.

**Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Horeca 3 is alleen toegestaan op de begane grond.

Weging van de belangen maakt dat het dagelijks bestuur het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops gerechtvaardigd acht. Een uitsterfregeling is gerechtvaardigd, maar zal worden vervangen door een wijzigingsbevoegdheid.

De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet naar het doen van voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 6. Warmoesstraat 47 F*

Het dagelijks bestuur constateert dat de adressant appartementseigenaar is van een deel van het gebouw. Dit appartementsrecht betreft niet de begane grond waarin de souvenirwinkel is gevestigd. De adressant heeft dus geen belang bij de betrokken regeling voor de begane grond van het gebouw. Het verbod op nieuwvestiging van head-, seed- en growshops raakt de adressant dus niet. Dit geldt ook voor de uitsterfregeling voor de souvenirwinkel.

**Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft geen belang bij de regelingen waartegen de bezwaren in onderdeel 6 zich richten.

*Ad 7. Warmoesstraat 51 F*

Voor de beantwoording van onderdeel 7 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 6 van de zienswijze.

### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft geen belang bij de regelingen waartegen de bezwaren in onderdeel 7 zich richten.

#### *Ad 8. Geen goede ruimtelijke ordening*

Voor de beantwoording van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de onderdelen 7 en 8 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant aanvoert om aan te geven dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening overtuigen niet en zijn voor het dagelijks bestuur geen reden de deelraad voor te stellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

#### *Ad 9. Concurrentie*

Voor de beantwoording van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de onderdeel 8 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur bestrijdt de stelling dat het ontwerpbestemmingsplan concurrentieverhoudingen regelt. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 10. Bestemmingsplan Burgwallen*

Voor de beantwoording van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de onderdeel 9 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De visie op het plangebied is sedert jaren een andere dan die ten grondslag lag aan het bestemmingsplan Burgwallen. De sterk verstoorde functiebalans in het plangebied geeft ook alle aanleiding tot andere doelstellingen. De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur niet geleid naar het doen van voorstellen tot aanpassing van het ontwerpplan.

#### *Ad 11. Uitsterfregeling*

Voor de beantwoording van onderdeel 10 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 10 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 35.

### **Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De uitsterfregeling is gerechtvaardigd gelet op het belang van het herstel van de sterk verstoorde functiebalans en de verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het plangebied. Het dagelijks bestuur heeft niettemin voorgesteld de uitsterfregeling te vervangen door een wijzigingsbevoegdheid. Die maakt het mogelijk het bestemmingsplan te wijzigen, indien en voor zover de functie die het betreft is vervangen door een andere toegelaten functie of die functie tenminste een jaar lang niet in het betrokken pand is uitgeoefend.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 47 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **48. Huurdersvereniging Centrum**

De adressant heeft moeite met de ruime mogelijkheden die horecavestiging wordt geboden.

De adressant is er zich van bewust dat niet iedere mogelijkheid tot uitbreiding daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, maar als alleen de bepalingen die in het bestemmingsplan staan richtsnoer zijn dan ontstaat de vrees bij de adressant dat aan de functie wonen een ondergeschikte betekenis zal worden toegekend.

Uitbreiding van horeca in al zijn verschijningsvormen leidt gemakkelijk tot overlast. Toename van het vrachtverkeer voor bevoorrading, uitbreiding van terrassen, bezoekers die buiten staan te roken en daarbij soms ook luid praten, bezoekers die 's avonds laat of vroeg in de nacht luidruchtig vertrekken, uitbaters die luide muziek draaien die ook buiten is te horen.

Deze bedenkingen moeten serieus worden genomen. Het argument dat de binnenstad en in het bijzonder het postcodegebied 1012 nu eenmaal een trefpunt is voor Amsterdammers en toeristen uit binnen- en buitenland en bewoners enige drukte moeten tolereren snijdt geen hout wanneer de balans tussen wonen, werken en recreëren ten nadele van het wonen wordt verstoord.

Aan hotels, restaurants en cafés is bepaald geen gebrek.

Uitbreiding van horeca zou daarom alleen moeten worden toegestaan waar dat geen overlast of te verwachten overlast geeft.

Het bestemmingsplan biedt volgens de adressant teveel ruimte voor uitbreiding. De adressant pleit er voor om nog voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een horecanota te maken in overleg met de branchevereniging. In de nota moeten dan nadere eisen aan uitbreiding van horeca worden gesteld. Voorkomen moet worden dat het 1012 gebied een pretpark wordt waarin wonen in de verdrukking komt.

## Beantwoording

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5.

Aanvullend merkt het dagelijks bestuur het volgende op.

De adressant stelt voor dat vòòr de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, apart een horecanota wordt opgesteld in overleg met de branchevereniging. Naar verwachting zal het bestemmingsplan nog dit jaar in werking treden, het is niet reëel te denken dat binnen een half jaar een nieuwe horecanota is opgesteld. Aanvullend merkt het dagelijks bestuur hierover op dat vooruitlopend op het in procedure brengen van het nieuwe bestemmingsplan, de stadsdeelraad in september 2011 de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 heeft vastgesteld. In deze nota is aangegeven op welke onderdelen van het vastgestelde beleid aanpassingen nodig zijn (onder andere binnen de horeca) om de ambities voor het gebied te kunnen realiseren. De Strategienota, de straatgerichte aanpak, de gebiedsvisies en de sleutelprojecten hebben gediend als uitgangspunt. Bewust zijn de beleidsaanpassingen in een vroeg stadium voorgelegd aan de betrokken partijen en de deelraad. Daarna is gewerkt aan het (concept-)ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012. De beleidsaanpassingen zijn hierin verwerkt.

## Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Aan de wens van de adressant om een aparte horecanota op te stellen, is gedeeltelijk tegemoet gekomen met de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012.

De zienswijze geeft het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 48 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 49. Antje Niemeyer

### 1. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit

De adressante richt haar zienswijze met name op de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het Binnengasthuisterrein.

Volgens deze adressante dient het bestemmingsplan een helder en eenduidig kader te bieden aan de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Het plan moet in de ogen van de gemeente en in haar ogen het woon- en leefklimaat verbeteren en de cultuurhistorische waarden beschermen. De invulling van de bestemmingsvlek 'Overig - 2' voldoet volgens de adressante niet aan deze uitgangspunten.

De adressante woont al bijna dertig jaar in het oude zusterhuis op het Binnengasthuisterrein. Zij vindt het een fijne buurt en heeft er voor gekozen niet uit het centrum te vertrekken toen haar zoon werd geboren. Die zoon is inmiddels volwassen en de adressante en de haren wonen nog steeds met veel plezier in het gebied.

Helaas zo merkt de adressante lijkt het beleid van stadsdeel Centrum in de afgelopen jaren steeds meer gericht op het naar de zin maken van bedrijven en instellingen, terwijl het juist de bewoners zijn die de buurt leefbaar maken en de buurt een ziel geven.

### 2. Intensief gebruik Binnengasthuisterrein

Het Binnengasthuisterrein wordt voortdurend uiterst intensief gebruikt. Daardoor staat het leefklimaat onder druk. Met de in het bestemmingsplan voorgestelde invulling van mogelijke bestemmingen zal de drukte alleen maar

toenemen. De middeleeuwse opzet van de Amsterdamse binnenstad is per definitie niet geschikt voor grootschalige bouwvoornemens.

De rooilijnen zijn niet vastgelegd waardoor de monumentale gebouwen en de binnentuin onvoldoende worden beschermd.

### *3. Zuinig zijn op groen*

In 1012 is groen schaars. Grote samenhangende binnentuinen zoals in de grachtengordel zijn nauwelijks te vinden. Het beleid van de gemeente is terecht gericht op bescherming van het aanwezige groen. De adressante vindt het onbegrijpelijk dat de bestaande tuin tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek niet wordt beschermd met de bestemming 'Tuin'.

Er zijn volgens de adressante beschermde soorten als mussen en dwergvleermuizen op het terrein aanwezig die anders zullen verdwijnen.

Door intense bebouwing en verharding ligt in de zomermaanden de temperatuur in de binnensteden hoger dan in de minder dichtbebouwde gebieden van de stad. Juist daarom is het belangrijk om verdere bebouwing en verharding tegen te gaan. En zoveel mogelijk groen te handhaven.

Bewoners en gebruikers en de panden en niet bebouwde delen op het Binnengasthuisterrein verdienen een goed bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

De inhoud van de zienswijze komt overeen met de inhoud van de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 49 hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het bestemmingsplan zoals het ter inzage is gelegd voor het Binnengasthuisterrein niet de door de adressante gewenste leefbaarheid waarborgt en ruimtelijke kwaliteit voorstaat. Op onderdelen wordt het ontwerpplan zo aangepast dat er geen verschillen bestaan met het eertijds vastgestelde bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o..

De bezwaren van de adressante leiden er niet toe dat het dagelijks bestuur aan de deelraad zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in de door de adressante gewenste zin.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **50. Magazijn "De Bijenkorf" B.V., bij monde van Boekel De Nerée N.V.**

De adressant merkt op dat De Bijenkorf het eerste warehouse van Nederland is en waarde hecht aan het pand en de plek in de stad.

Het is dan ook van belang dat het ontwerpbestemmingsplan aansluit bij de ambities van De Bijenkorf en dat het huidige gebruik niet onnodig wordt gehinderd. De adressant meent dat het ontwerpplan enige onduidelijkheden en onjuistheden bevat.

#### *1. Definitie detailhandel onduidelijk*

De adressant stelt dat de definitie van detailhandel onduidelijk is en innerlijk tegenstrijdig. De gronden van De Bijenkorf hebben overwegend de bestemming 'Centrum - 1' gekregen.

Kijkend naar de definitie van detailhandel vraagt de adressant zich af of het stadsdeel heeft beoogd dat grootschalige detailhandel in strijd moet worden geacht met het ontwerpplan.

Dit kan hoe dan ook niet de bedoeling zijn en de adressant vraagt om aanpassing van de definitie, opdat het huidige gebruik van het pand van De Bijenkorf niet onnodig wordt gehinderd.

#### *2. Bouwregels Centrum 1 onduidelijk*

In de bouwregels van artikel 3 'Centrum - 1' komen volgens de adressant wat onduidelijkheden voor. Onduidelijk is of de bestaande roltrappen mogen worden verplaatst. De planregels zeggen dat de bestaande al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen moeten worden gehandhaafd in geval van restauratie of verbetering. Bekend is dat De Bijenkorf de roltrappen wil verplaatsen in het kader van de revitalisatie van het gebouw. De adressant vraagt om herziening van de bepaling.

#### *3. Verbod op samenvoegen onduidelijk*

Volgens de adressant is het verder onduidelijk hoe het verbod op samenvoegen van gebouwen zich verhoudt tot De Bijenkorf. De bebouwing van De Bijenkorf bestaat uit verschillende gedeelten. Mogen die verschillende bestaande gedeelten nu wel of niet worden samengevoegd.

#### *4. Bestemming Tuin 1 onduidelijk*

De adressant ziet verder een onduidelijkheid bij de bestemming 'Tuin - 1' van de onbebouwd blijvende gedeelten binnen de bestemming 'Centrum - 1'. De adressant vraagt zich af wat onbebouwd is, op welk moment wordt bepaald dat iets onbebouwd is. Er lijkt bovendien een dubbelbestemming te ontstaan. Volgens de adressant zou het zo kunnen zijn dat de bestemming 'Centrum - 1' vervalt op de onbebouwde gronden. Dit blijkt echter onvoldoende uit de planregel. De adressant vraagt om schrapping van de regel.

#### *5. Wijzigingsbevoegdheid onbepaald*

De adressant constateert vervolgens dat de wijzigingsbevoegdheid voor de toegelaten functies te onbepaald is en niet objectief begrensd. Die regeling kan dan ook niet in stand blijven bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### *6. Bouwhistorische verkenning beperkend*

De adressant vindt de eis dat bij orde 3 panden in geval van voorgenomen ingrijpende verbouwing een bouwhistorische verkenning moet plaatshebben en kwaliteitstoets moet worden uitgevoerd, te beperkend. De adressant verzoekt om herziening van de bepaling.

#### *7. Discrepantie regels en verbeelding*

De adressant heeft geconstateerd dat de laad- en losvoorziening ten onrechte niet in de regels is verankerd. Verbeelding en regels komen niet geheel overeen. De adressant vraagt om herziening van de regel. De adressant ziet daarnaast liever de desbetreffende gronden bestemd als 'Centrum - 1' in plaats van 'Tuin - 2'.

#### *8. Regeling horeca Bijenkorf niet goed*

Ook de regeling voor de horeca in De Bijenkorf kan in de ogen van de adressant geen genade vinden. Blijkens de verbeelding wordt de bestaande horeca ingeperkt. Dit kan niet de bedoeling zijn. Kennelijk wordt het ook niet toegestaan dat het restaurant op de vijfde verdieping alcohol schenkt. De adressant vindt het onduidelijk wat is beoogd met de regel dat het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling mag hebben.

De adressant zou graag zien dat de aanduiding 'specifieke vorm van centrum horeca 4 toegestaan' voor alle bouwlagen geldt.

#### *9. Bestemming Verkeer voor Dam en Beursplein niet geheel correct*

Uit de verbeelding blijkt dat zowel het Beursplein als de Dam de bestemming 'Verkeer - 1' is toegekend. Volgens de regels zijn daar ongebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Het kan redelijkerwijs volgens de adressant niet de bedoeling zijn dat op de Dam, onder meer tussen De Bijenkorf en het Monument, alsmede op het Beursplein gaat worden geparkeerd op het maaiveld. De adressant vraagt om herziening van de regel.

#### *10. Toegangsvoorzieningen ondergrondse fietsenstalling Beursplein te onbepaald*

Onder het Beursplein mag een fietsenstalling worden aangelegd, inclusief de bijbehorende onder- en bovengrondse toegangsvoorzieningen. Onduidelijk is waar die dan komen. De Bijenkorf ervaart deze wijze van bestemmen als rechtsonzeker. Volgens de adressant kan het hele Beursplein worden bebouwd met toegangsvoorzieningen. Gevraagd wordt om concreet aan te geven waar de toegangsvoorzieningen zullen mogen komen.

De adressant zou ook graag weten wanneer de fietsenstalling wordt gebouwd.

#### *11. Regeling evenementen onbeperkt*

De adressant heeft ook moeite met de regeling voor evenementen op gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' zonder enige planologische beperking. De adressant suggereert de bepaling te herzien.

### **Beantwoording**

#### *Ad. 1 Definitie detailhandel onduidelijk*

Het is het dagelijks bestuur vanzelfsprekend bekend dat er al jaren een trend is waar te nemen van schaalvergroting in de detailhandel. Dit zowel in binnenstedelijke gebieden als waarvoor het bestemmingsplan voor het Postcodegebied 1012 nu is opgesteld, als in de buitengebieden. Het aloude onderscheid tussen grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen bestaat in feite niet meer.

Het dagelijks bestuur heeft de indruk dat de adressant de definitie van het begrip detailhandel niet goed leest.

De definitiebepaling bedoelt aan te geven dat detailhandel het bedrijfsmatig verkopen is van goederen aan kopers die kopen voor eigen gebruik of verbruik.

Het is vanzelfsprekend dat met deze definitiebepaling niet is bedoeld grootschalige detailhandel in het bestemmingsplan uit te sluiten.

Anders dan de adressant mogelijk voor ogen heeft, heeft het dagelijks bestuur De Bijenkorf nimmer beoogd uit te sluiten van vestiging, net zo min als bijvoorbeeld andere warenhuizen als V&D en Hema, of grotere kledingwinkels als C&A en H&M.

Er hoeft dus geen enkele twijfel te bestaan over de vraag of De Bijenkorf in overeenstemming is met het bestemmingsplan, net zoals het warenhuis dat al was onder de werking van het nog geldende bestemmingsplan. Toegegeven moet worden dat een definitie van het begrip grootschalige detailhandel ontbreekt en toegegeven moet worden dat een gangbare oppervlaktemaat voor grootschalige detailhandel de gesuggereerde minimale vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> is.

Om aan de kennelijk gerezen onduidelijkheid een einde te maken, zal de definitiebepaling van het begrip detailhandel worden aangepast.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In dit onderdeel van de zienswijze ziet het dagelijks bestuur aanleiding aan de deelraad voor te stellen de definitie van het begrip detailhandel aan te passen.

#### *Ad 2. Bouwregels Centrum 3 onduidelijk*

Strikte lezing van het artikel in de planregels dat aangeeft dat de al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlagen moet worden gehandhaafd, zou kunnen leiden tot de onduidelijkheid die de adressant meent te constateren over de vraag of de roltrappen van De Bijenkorf wel of niet mogen worden verplaatst. Deze standaardbepaling heeft bij de adressant in het verleden bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Burgwallen geen vraagtekens opgeroepen. Wellicht was er toen geen verbouwing in zicht.

De regeling in het bestemmingsplan is bedoeld om binnen de kleinschalige pandenstructuur leegstaande verdiepingen, zoals die nog in veel (hoofd)winkelstraten voorkomen, weer te gebruiken en om de mogelijkheid voor vestiging van zelfstandige functies, waaronder woningen, op de hoger gelegen bouwlagen te behouden. In het plangebied bevinden zich ook (grote) gebouwen zoals de Bijenkorf, die in gebouwtypologie en ontsluitingsstructuur afwijkend zijn en waar de noodzaak tot het behouden van de bestaande roltrappen/trappartijen minder groot kan zijn. Dat is één van de redenen om in artikel 3.4.10 in het bestemmingsplan een binnenplanse mogelijkheid op te nemen om af te wijken van de bouwregel in 3.2.12, waarin als voorwaarde wordt gesteld dat de tweede en hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar moeten blijven.

Daarnaast blijft in het geval van ingrepen aan een monument uiteraard het advies van BMA van primair belang.

Het mag duidelijk zijn dat de bepaling het verplaatsen van de roltrappen of van de liften, of van de trappen in De Bijenkorf niet in de weg staat. Het dagelijks bestuur ziet geen reden om voor te stellen de regeling aan te passen. Ter verduidelijking zal echter in de toelichting op het plan een passage aan deze bepaling en aan de ratio ervan worden geweid.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Ter verduidelijking van de bepaling stelt het dagelijks bestuur voor in de toelichting kort uit te leggen wat de ratio van de bepaling is.

#### *Ad 3. Verbod op samenvoegen onduidelijk*

De adressant heeft geconstateerd dat samenvoegen van panden niet is toegestaan. De regeling die het samenvoegen verbiedt, beoogt de overwegend kleinschalige stedenbouwkundige structuur met individuele panden te beschermen en daarmee ook de variatie in panden met verschillende grootte te behouden.

Het dagelijks bestuur is het met de adressant eens, dat bij De Bijenkorf sprake is van een bijzonder gebouwencomplex, bestaande uit een aantal grootschalige gebouwen met een verschillend karakter. In schetsvorm zijn plannen voor verbouwing van De Bijenkorf bekend bij het dagelijks bestuur. Dit is voor het dagelijks bestuur onvoldoende aanleiding om op dit punt de regeling te herzien. Naar aanleiding van een uitgewerkt plan, dan wel aanvraag omgevingsvergunning zal worden bepaald of en in hoeverre meegewerkt gaat worden aan een binnenplanse dan wel buitenplanse afwijking.

Het verbod op samenvoegen geldt voor nieuwe doorbraken en voor het vergroten van bestaande doorbraken (in aantal en in omvang). Bestaande doorbraken, die met vergunning zijn gerealiseerd en die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd. Het dagelijks bestuur stelt voor de planregels op dit punt aan te passen.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De mogelijkheden voor uitbreiding in de toekomst van De Bijenkorf worden door het verbod op samenvoegen van panden niet per se beperkt.

Het dagelijks bestuur ziet in de bezwaren evenwel aanleiding om de deelraad voor te stellen de regeling aan te passen.

#### *Ad 4. Bestemming Tuin 1 onduidelijk*

Het dagelijks bestuur ziet niet goed waar het onbegrip over de onbebouwd blijvende gedeelten van de gronden met de bestemming 'Centrum - 1' vandaan komt: onbebouwd is letterlijk onbebouwd. Daar waar dus geen bebouwing is gerealiseerd op de betrokken gronden mogen deze worden gebruikt als 'Tuin - 1'.

Binnen de diverse bestemmingen 'Gemengd', 'Centrum' e.d., bestemmingen waar gebouwen aanwezig zijn en waar het bestemmingsplan bebouwing toestaat, is een gebruiksregeling voor niet-bebouwde gronden opgenomen die voorschrijft dat de gronden mogen worden gebruikt als tuin. Deze gebruiksregeling is met name van toepassing waar het bestemmingsplan een grotere bouwdiepte mogelijk maakt dan in de feitelijke situatie aanwezig is. Met de regeling wordt voorkomen dat dergelijke (nog) onbebouwde gronden, veelal gelegen aan de achterzijde van panden, gebruikt gaan worden ten behoeve van parkeren, opslagterrein e.d.. Aan de achterzijde van panden/de zijde van het binnenterrein dient het rustige karakter te worden behouden. De gebruiksregeling zegt dus alleen iets over het gebruik.

Van een dubbelbestemming is geen sprake, de bestemming is en blijft 'Centrum - 1' en binnen deze bestemming mogen de niet bebouwde delen van de gronden met deze bestemming worden gebruikt overeenkomstig de regeling als aangegeven bij de bestemming 'Tuin - 1'. Een en ander betekent dan dus ook dat de betrokken gronden mogen worden bebouwd overeenkomstig de bestemming 'Centrum - 1'.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Voor het schrappen van de regeling zoals de adressant suggereert bestaat geen aanleiding. In de ogen van het dagelijks bestuur is de regeling duidelijk.

In de aangevoerde argumenten heeft het dagelijks bestuur geen aanleiding gezien de deelraad voor te stellen de regeling aan te passen of te schrappen.

#### *Ad 5. Wijzigingsbevoegdheid onbepaald*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant niet, dat de wijzigingsbevoegdheid voor de verschillende functies in het plangebied te onbepaald is. De wijzigingsbevoegdheid is in het recente verleden met succes en noodzakelijkerwijs ingezet om verdere groei van het aantal massagesalons, minisupermarkten en souvenirwinkels in het plangebied te stuiten. In een wat verder verleden is dezelfde wijzigingsbevoegdheid met succes ingezet om de toentertijd explosieve groei van het aantal telefoneerinstellingen en wisselkantoren een halt toe te roepen. Het dagelijks bestuur ziet niet waar deze bevoegdheid De Bijenkorf zou kunnen raken. De bevoegdheid is bedoeld om en wordt uitsluitend toegepast in die gevallen waarin onvoorziene ontwikkelingen de structuur van het plangebied dreigen aan te tasten, zoals een explosieve groei van het aantal massagesalons bijvoorbeeld. De regeling is al vele jaren een standaardregeling in de bestemmingsplannen voor de Amsterdamse binnenstad en heeft kennelijk ook bij de adressant niet eerder vragen opgeroepen.

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het betoog van de adressant heeft het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat de regeling niet houdbaar is, de regeling treft de adressant niet en schaadt diens belangen evenmin. Het dagelijks bestuur stelt de deelraad dan ook niet voor de regeling te schrappen.

#### *Ad 6. Bouwhistorische verkenning beperkend*

Het dagelijks bestuur is het niet met de adressant eens, dat de bouwregels bij orde 3 panden onnodig beperkend zijn. Vrijwel de hele Amsterdamse binnenstad is beschermd stadsgezicht, een deel van die binnenstad is bovendien werelderfgoed. Dit brengt de verplichting met zich mee de cultuurhistorische waarden van de binnenstad te beschermen. Dat heeft het stadsdeelbestuur sinds 1998 vormgegeven in de bestemmingsplannen voor de binnenstad. Die bescherming vindt onder meer plaats doordat alle panden in de binnenstad zijn gewaardeerd op hun architectonische en cultuurhistorische betekenis.

Het pand aan Warmoesstraat 178 heeft een orde 3 waardering. De kwaliteitstoets voor panden met een orde 3 waardering is ontwikkeld, omdat binnen de categorie orde 3 panden sprake is van grote kwaliteitsverschillen. De kwaliteitstoets wordt opgesteld indien er een voornemen is tot sloop of ingrijpende verbouwing (bijvoorbeeld in geval van het ophogen met een bouwlaag). De kwaliteitstoets geeft aan of sloop van een pand of een ophoging van een pand mogelijk is.

In het geval van interne verbouwingen is een kwaliteitstoets niet nodig.

Het komt het dagelijks bestuur voor dat de adressant een te somber beeld voor ogen heeft wanneer een omgevingsvergunning voor een orde 3 pand wordt aangevraagd.

De vergelijking met de bescherming van monumenten gaat mank. Die bescherming gaat natuurlijk veel verder dan die van een orde 3 pand.

Het dagelijks bestuur vindt de beperking, voor zover daar al sprake van is, gerechtvaardigd in het licht van het beschermen van de cultuurhistorische waarden van het plangebied.

Tot slot ziet het dagelijks bestuur niet hoe de belangen van de adressant door de desbetreffende bepalingen zouden (kunnen) worden geschaad.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Anders dan de adressant vindt het dagelijks bestuur de beperking, voor zover daar sprake van is door een bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets te verlangen, bij een ingrijpende verbouwing van een orde 3 pand niet onnodig en gerechtvaardigd in het licht van de bescherming van de cultuurhistorische waarden van de binnenstad.

Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding in wat de adressant aanvoert om de deelraad voor te stellen de bouwhistorische verkenning en kwaliteitstoets voor orde 3 panden te schrappen.

#### *Ad 7. Discrepantie regels en verbeelding*

Het dagelijks bestuur heeft begrip voor de kritiek op de bestemming 'Tuin - 2' voor de gronden achter De Bijenkorf, daar waar de laad- en losplaats zich van het magazijn bevindt.

De innerlijke tegenstrijdigheid wordt opgeheven door aanpassing van de betrokken planregels.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bestemming 'Tuin - 2' wordt gehandhaafd, maar voorgesteld wordt de planregels aan te passen.

Het dagelijks bestuur ziet in de bezwaren aanleiding om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 8. Regeling horeca Bijenkorf niet goed*

De bestaande horeca in De Bijenkorf is gekoppeld aan de openingstijden van het warenhuis. Het betreft dus geen zelfstandige horeca. Een horeca 4-aanduiding voor alle bouwlagen zou duiden op zelfstandige horeca. Dat is niet de bedoeling. Vanzelfsprekend kan De Bijenkorf de exploitatie van de bestaande onzelfstandige horeca blijven uitvoeren. Het al dan niet schenken van alcohol in dit geval in onzelfstandige horeca wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur ziet in de bezwaren geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen in de door de adressant gewenste zin.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bestaande horeca in De Bijenkorf is onzelfstandig, want gekoppeld aan de openingstijden van het warenhuis. Dit kan vanzelfsprekend zo blijven.

De bezwaren geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 9. Bestemming Verkeer voor Dam en Beursplein niet geheel correct*

De bestemming 'Verkeer - 1' is aan grote delen van de openbare ruimte in het plangebied toegekend. Het bestemmingsplan is geen inrichtingsplan voor de openbare ruimte. De in de planregels genoemde bestemmingsomschrijving/gebruiksmogelijkheden gelden voor al het openbare gebied in de gehele binnenstad, ze zijn algemeen van aard en bieden flexibiliteit. Hiermee wordt voorkomen dat voor herinrichtingsplannen bestemmingsplanprocedures moeten worden gevolgd.

#### **Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het bestemmingsplan voorziet niet in de inrichting van de openbare ruimte. Op grond hiervan is het dagelijks bestuur dan ook niet bereid aan de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

#### *Ad 10. Toegangsvoorzieningen ondergrondse fietsenstalling Beursplein te onbepaald*

Om een oplossing te vinden voor het omvangrijke stallingsprobleem voor fietsen is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een ondergrondse fietsenstalling onder het Beursplein. Ook in het vigerende bestemmingsplan Burgwallen is deze mogelijkheid aanwezig.

Als hoeder van het cultureel erfgoed heeft het stadsdeel de taak er voor te zorgen dat dit erfgoed niet wordt aangetast. Uiteraard zijn de monumentale waarden van alle omringende panden en het bijzondere door Berlage



ontworpen plein aanleiding om de bovengrondse toegangsvoorziening(en) op een zorgvuldige wijze in te passen (en te streven naar hoogwaardige kwaliteit).

Er zullen bovengronds twee toegangen moeten komen: een toegang met een flauwe hellingbaan en een tapis roulant en een kleinere uitgang met een trap. Het gaat wat ver om te veronderstellen dat het hele Beursplein zal kunnen worden volgebouwd. Ten behoeve van voldoende flexibiliteit bij de nadere uitwerking van de plannen is het niet gewenst om de plaats van de toegang(en) vast te leggen.

De voorbereiding van de ondergrondse fietsenstalling zit nu vooral in de fase van het doen van voorstellen voor de dekking van de bouwkosten en de exploitatie (beheer en onderhoud). Voorstellen hiertoe zullen in de deelraad bij de begrotingsbehandelingen betrokken worden. Afhankelijk van besluitvorming over dekking van de stichtingskosten en jaarlijkse kosten van beheer en onderhoud, te betrekken bij de begrotingsbehandelingen 2013, kan in het gunstigste geval de technische voorbereiding in 2014 starten en de realisatie in 2015.

#### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur deelt de vrees van de adressant niet dat het hele Beursplein wordt volgebouwd met toegangsvoorzieningen voor de te bouwen ondergrondse fietsenstalling. De vrees voor aantasting van de monumentale waarden van De Bijenkorf is ongegrond.

Niettemin zal in de planregels worden opgenomen dat er maximaal twee toegangen mogen worden gerealiseerd met een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak van 150 m<sup>2</sup>.

De bezwaren verwoord in onderdeel 10 van de zienswijzen geven het dagelijks bestuur aanleiding voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

#### *Ad 11. Regeling evenementen onbeperkt*

Anders dan de adressant acht het dagelijks bestuur de regeling voor evenementen op gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' niet onbeperkt. De beperking is gelegen in de verwijzing naar andere gemeentelijke regelgeving. Voor een evenement is een vergunning nodig. Bij het al dan niet verlenen van de vergunning worden alle betrokken belangen gewogen, ook bijvoorbeeld het aantal evenementen dat per jaar ter plaatse mag worden georganiseerd en onder welke voorwaarden.

#### **Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur vindt de regeling van evenementen voldoende begrensd om van een goede ruimtelijke ordening te kunnen spreken. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet voorstellen de regeling aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 50 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de bezwaren onder onderdeel 1 en 7 en 10. De definitie van het begrip detailhandel zal in de planregels worden aangepast, voor de ondergrondse fietsenstalling zal een brutovloeroppervlak worden opgenomen voor de toegangsvoorzieningen. De innerlijke tegenstrijdigheid in de planregels voor de bestemming 'Tuin - 2' wordt weggenomen.

Het in onderdeel 2 behandelde verbod op het weghalen van al dan niet zelfstandige opgangen naar hogere verdiepingen heeft aanleiding gegeven voor te stellen dit verbod nader toe te lichten in de plantoelichting.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren, met uitzondering van de bezwaren in de onderdelen 1, 7 en 10.

#### **51. H&M Hennes & Mauritz Netherlands B.V., bij monde van Boekel De Nerée advocaten**

De adressant is in een aantal panden gevestigd in het plangebied.

De adressant stelt dat de definitie van detailhandel onduidelijk is en innerlijk tegenstrijdig.

Kijkend naar de definitie van detailhandel vraagt de adressant zich af of het stadsdeel heeft beoogd dat grootschalige detailhandel in strijd moet worden geacht met het ontwerpplan.

Dit kan hoe dan ook niet de bedoeling zijn en de adressant vraagt om aanpassing van de definitie, opdat het huidige gebruik van de panden van H&M niet onnodig wordt gehinderd.

#### **Beantwoording**

Voor de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 51 verwijst het dagelijks bestuur naar zijn antwoord op onderdeel 1 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 50.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 51 geven het dagelijks bestuur aanleiding aan de deelraad voor te stellen alsnog de definitie van het begrip detailhandel aan te passen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

## **52. Kas Bank N.V.**

### *1. Meer mogelijkheden detailhandel*

De adressant ziet graag meer mogelijkheden om detailhandel te vestigen in de panden aan de Spuistraat, dan alleen op de begane grond. De panden in het desbetreffende gedeelte van de Spuistraat hebben geen van alle een plint die geschikt is voor een open functie.

### *2. Meer wonen mogelijk maken*

Wonen zou breder moeten worden toegestaan om het gebied te verlevendigen. Wonen toestaan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid is te beperkt. De Spuistraat is geen winkelstraat zoals Nieuwendijk of Kalverstraat en daarmee minder bezocht. Winkelruimte is beperkt tot het straatniveau en de bovenverdiepingen blijven leeg.

### *3. Hotel toevoegen*

Een hotel zou onderdeel moeten zijn van mogelijke bestemmingen. De adressant meent dat voor de Spuistraat tussen de Raadhuisstraat en de Paleisstraat een hotel een toevoeging zou zijn. Het is nu een stil gebied en de plinten lenen zich niet voor ontsluiting.

### *4. Horeca goed voor efficiënt gebruik panden*

Ook horeca ziet de adressant graag mogelijk gemaakt, als mengformule zou het een goede aanvulling zijn op efficiënt gebruik van de panden dat ook zorgt voor het toegankelijk maken van monumentale delen die anders voor het publiek niet zichtbaar zouden zijn.

### *5. Buurt op achterstand*

De adressant merkt algemeen op dat de delen van de Nieuwezijds Voorburgwal en Spuistraat een achterstand hebben opgelopen ten aanzien van andere delen in 1012. Het verrijken van deze delen moet worden gecoördineerd, maar zodanig dat partijen niet worden geblokkeerd. Er moet per deel van het gebied worden bekeken welke invulling past bij dat deel en hoe dat een verrijking voor andere delen kan zijn.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Meer mogelijkheden detailhandel*

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in panden aan beide zijden van de Spuistraat detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening op alle bouwlagen is toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Aan de wens van de adressant voor meer mogelijkheden voor detailhandel is in het ontwerpbestemmingsplan al tegemoet gekomen. De bezwaren in onderdeel 1 geven dan ook geen reden om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

### *Ad 2. Meer wonen mogelijk maken*

In het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die een dergelijk gebruik van een werkpand groter of gelijk aan 1.000 m<sup>2</sup> beoogt. Dat de mogelijkheid van wonen met een wijzigingsbevoegdheid wordt geregeld, is om te waarborgen dat de eerste bouwlaag voor een andere functie gebruikt wordt dan wonen. Voor het overige is wonen in het gehele plangebied vrijwel overal toegestaan.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Wonen is op heel veel plaatsen in het plangebied mogelijk en het ontwerpbestemmingsplan maakt wonen op heel veel plekken mogelijk. Wonen in grote werkpanden mag alleen na wijziging van het bestemmingsplan, omdat het bestuur de eerste bouwlaag graag ziet ingevuld met een niet-woonfunctie.

In onderdeel 2 van de zienswijze ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

### *Ad 3. Hotel toevoegen*

Het dagelijks bestuur begrijpt de wens van de adressant om in dit perceel een hotel te ontwikkelen.

De ontwikkeling van nieuwe hotels is echter alleen mogelijk als aan de geldende beleidsregels uit het Hotelbeleid

Binnenstad wordt voldaan. Nieuwe hotels zijn in principe in 1012 niet mogelijk. Het dagelijks bestuur kan medewerking verlenen aan uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten stadsdeel Centrum kunnen worden gerealiseerd. De initiatiefnemers van deze unieke hotelconcepten dienen aan te tonen dat zij met hun concept een exceptionele bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Amsterdam als toeristische bestemming. Daarnaast dient te worden aangetoond op welke unieke wijze het initiatief bijdraagt aan de maatschappelijke, culturele of economische ambities van de gemeente Amsterdam. Voor postcodegebied 1012 is daarnaast geformuleerd dat het concept moet bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat een hotel op deze plek (direct) zou moeten worden mogelijk gemaakt en dat het ontwerpbestemmingsplan op dit punt zou moeten worden gewijzigd.

#### *Ad 4. Horeca goed voor efficiënt gebruik panden*

Indien het pand zou worden ontwikkeld tot een winkelcentrum of een warenhuis is daarbinnen horeca als additionele horeca mogelijk. De in dit winkelcentrum of warenhuis gevestigde horeca is alleen voor het publiek toegankelijk als het winkelcentrum of het warenhuis geopend is. Deze functioneert dus feitelijk als additionele horeca en is ook in de exploitatievergunning gehouden aan de openingstijden van het winkelcentrum of het warenhuis. Zelfstandige of additionele horeca is onder voorwaarden eventueel ook mogelijk als onderdeel van een groot herontwikkelingsproject of als onderdeel van een totaalconcept.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Horeca is onder voorwaarden en in beperkte mate niet onmogelijk in winkelcentra en bij grote herontwikkelingsprojecten.

In de opmerkingen van de adressant dat horeca een goede aanvulling zou zijn, ziet het dagelijks bestuur geen reden om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 5. Buurt op achterstand*

Het dagelijks bestuur ziet in de opmerkingen van de adressant in onderdeel 5 een ondersteuning van het streven naar transformatie van het plangebied. Er wordt gewerkt aan een visie voor het gebied Nieuwezijde, waaronder ook de Spuistraat en de Nieuwezijds Voorburgwal.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant in onderdeel 5 geven geen aanleiding voor het dagelijks bestuur de deelraad voorstellen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan te doen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 52 hebben het dagelijks bestuur geen reden gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **53. Kees Filius**

De adressant wilde een aanvraag indienen voor een horecavergunning voor Oudezijds Achterburgwal 164A. Op dit adres was onder het bestemmingsplan Burgwallen horeca 3 toegestaan. In het ontwerpplan echter niet meer. De adressant wil al geruime tijd een proeflokaal vestigen op dit adres. De adressant vraagt of horeca 3 voor dit adres kan worden gehandhaafd.

De adressant legt uit dat hier in de jaren tachtig een café gevestigd is geweest. Daarna heeft de begane grond lange tijd leeggestaan. Toentertijd was de gemeente eigenaar van het pand. Stadsherstel heeft het pand toen in eigendom/beheer gekregen en het pand werd gerestaureerd. De adressant huurt de begane grond casco van Stadsherstel. De adressant wil kleinschalige gedistilleerde producten van distilleerderij 't Nieuwe Diep (gevestigd aan het Flevopark) gaan schenken. Over dit alles is contact geweest met het stadsdeel.

#### **Beantwoording**

Vanwege jarenlange leegstand is de verbeelding in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Nu er vergevorderde plannen zijn voor om de horeca 3-bestemming daadwerkelijk weer in te vullen, stelt het dagelijks

bestuur voor om Oudezijds Achterburgwal 164A aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de Oudezijds Achterburgwal 164A de bestemming 'Gemengd - 1.3' zal worden opgenomen in het ontwerpplan.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant geven aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 53 geven aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en alsnog de bestemming 'Gemengd - 1.3' op het pand van de adressant te leggen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

#### **54. Bava Winkelbeleggingen BV**

De adressant heeft onlangs de panden Nieuwendijk 224 en Eggertstraat 17 gekocht. De bedoeling is vrije sector woningen te realiseren in de panden. De adressant wil ook de mogelijkheid open houden de woningen te verhuren voor short stay. Daarnaast wil de adressant de mogelijkheid behouden om op de eerste verdieping een kantoor te realiseren. Op de begane grond is het handhaven van horeca 4 aan de orde.

Dit alles past in het ontwerpplan behalve de mogelijkheid om te verhuren voor short stay. Volgens de adressant is het verbod op short stay niet in overeenstemming met de Uitvoeringsnotitie Short Stay van de gemeente.

Weliswaar is short stay uitgesloten in het gebied 1012, maar voor de Nieuwendijk geldt een quotum van 20.

De vorige eigenaar heeft in 2011 een short stay vergunning aangevraagd voor de woning op de tweede en derde verdieping. De vergunning is volgens de adressant overdraagbaar.

Volgens de adressant wordt in het ontwerp het legale short stay gebruik wegbestemd. De adressant vraagt om aanpassing van de planregels.

#### **Beantwoording**

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 6.2.3. 'Uitgangspunten Wonen' onder het kopje: 'Short stay' opgenomen dat het postcodegebied 1012 van short stay is uitgesloten, met uitzondering van de Kalverstraat en de Nieuwendijk. Voor deze straten is een quotum van 20 woningen vastgesteld. Onder voorwaarden worden vergunningen verstrekt tot het maximum (quotum van 20 woningen) is bereikt.

Het bestemmingsplan staat de vestiging van een kantoor op de eerste verdieping van de betrokken panden niet in de weg.

De horeca 4-aanduiding is inderdaad opgenomen op de verbeelding van het ontwerpplan.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Short stay is in het postcodegebied 1012 niet gewenst en uitgesloten. Alleen in de Kalverstraat en op de Nieuwendijk zijn in totaal 20 short stay woningen toegelaten. Een kantoor past in het ontwerpplan. De horeca 4-vestiging in de eerste bouwlaag was al op de verbeelding aangegeven.

Aan de bezwaren van de adressant wordt dan ook gedeeltelijk tegemoet gekomen.

De bezwaren van de adressant geven geen aanleiding het ontwerpplan aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 54 hebben niet geleid tot het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **55. Annette Kuijpers**

De adressante, bewoonster van het postcodegebied 1011, is tegen iedere uitbreiding van horeca. De verstoring van de rust en de aantasting van de woonkwaliteit is enorm toegenomen met de uitbreiding van het aantal horecagelegenheden, met de verruiming van de openingstijden, met het toestaan van terrassen, met het gebruik van terrasverwarming, met de gevolgen van het rookverbod, aldus de adressante.

De adressante merkt op, dat het verschil tussen zomer en winter wat betreft het woonklimaat steeds meer uiteen gaat lopen. Uitbreiding van horeca brengt nog meer schreeuwende en lallende individuen en groepen op straat en doet de druk in de buurt alleen maar toenemen, zo constateert de adressante.

De adressante vindt dat de balans verstoord raakt. Zij pleit voor een absolute nullijn voor horeca. De adressante mist in het ontwerpplan een integrale visie op de leefbaarheid in de buurt.

### **Beantwoording**

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 55 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **56. TenClub**

De adressant beschrijft het pand Nes 116-118 als een typisch Amsterdams geval van verborgen schoonheid en complexiteit. Wat zich binnen verschuilt toont zich niet buiten. In de nieuwe sociëteit TenClub komen verschillende historische lagen van Amsterdam elkaar tegen in een omgeving die oude en nieuwe tijden aan elkaar wil koppelen. Nes 116-118 is een pand met een belangrijke culturele en historische waarde. De huurder wil een theater voor inhoudelijke verdieping, plezier en cultuur initiëren. De programmering is gericht op cultuur, muziek en verdieping. Dit moet worden ondersteund door horeca 6. Alleen met die aanduiding is het pand te exploiteren. De adressant vraagt dan ook om toekenning van horeca 6 aan de bestemming 'Gemengd - 1' die het pand nu in het ontwerpbestemmingsplan heeft gekregen.

### **Beantwoording**

Het initiatief van de adressant voldoet niet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' ofwel culturele horeca. Bovendien zijn verschillende zienswijzen binnengekomen als reactie op de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' die voor een aantal panden in de Nes in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Gezien de reeds aanwezige horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied. Om die reden heeft het dagelijks bestuur besloten om terug te komen op het aanvankelijke voornemen om culturele horeca voor een aantal panden in de Nes mogelijk te maken. De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' zal dan ook weer worden verwijderd van de panden in de Nes die deze aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan hebben gekregen.

Dit betekent eveneens dat culturele horeca voor Nes 116-118 op dit moment niet aan de orde is.

Omdat het pand Nes 116-118 geen horecabestemming heeft, betekent dit voor de adressant dat in het pand geen zelfstandige horeca mogelijk is.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant heeft aangedragen om voor zijn pand de 'wro - zone - ontheffingsgebied' te krijgen, hebben het dagelijks bestuur niet overtuigd van de validiteit ervan.

Los daarvan ziet het dagelijks bestuur af van het aanvankelijke voornemen om de theaters in de Nes de aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' te geven. Enerzijds is er te weinig maatschappelijk draagvlak voor het voorstel, anderzijds laat het staande beleid voor culturele horeca horeca 6 in theaters (nog) niet toe.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 56 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **57. K. De Weerd, L.K. de Weerd en Klaas de Weerd Beheer BV, bij monde van Schenkeveld advocaten**

1. De adressant meent dat de bestemming 'Gemengd - 1' voor het pand *Oude Nieuwstraat 3* te beperkend is. Op het pand moet mede de bestemming bedrijfsruimte worden gelegd. Dit geldt evenzeer voor het pand Teerketelsteeg 14.

2. Voor *Korte Korsjespoortsteeg 5* is de bestemming 'Centrum - 3' op het pand gelegd in het ontwerpplan. Hier ontbreekt de horeca aanduiding.  
De adressant wil de zienswijze nog aanvullen.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Oude Nieuwstraat 3*

Het ontwerpbestemmingsplan kent geen aparte bestemming bedrijven. Dat is ook niet nodig.  
Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn op de begane grond en op de hogere bouwlagen bedrijven een toegestane functie.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het ontwerpbestemmingsplan kent geen aparte bestemming bedrijfsruimte. Dat is ook niet nodig. Bedrijfsruimte is passend binnen de bestemming 'Gemengd'.

#### *Ad 2. Korte Korsjespoortsteeg 5*

Het is het dagelijks bestuur bekend, dat de betrokken ruimte het beheer/administratiekantoor van de adressant is voor diens bedrijven in de omgeving. Voorheen was er een koffiehuis gevestigd. Gezien het gebruik sinds tenminste 2005 als kantoor zag het dagelijks bestuur geen aanleiding opnieuw een horecafunctie aan de betrokken ruimte toe te kennen. Het geldende bestemmingsplan geeft echter aan, dat er op het pand de aanduiding horeca 4 rust.

Daar waar horeca is gevestigd in panden binnen gevelwanden met de bestemming 'Centrum', wordt niet de bestemming 'Centrum' gehanteerd voor die panden met horeca, maar de bestemming 'Gemengd'. Nu het dagelijks bestuur voorstelt alsnog horeca 4 in het ontwerpplan op te nemen zal, overeenkomstige deze systematiek, het betrokken pand de bestemming 'Gemengd - 1.4' (horeca 4 in de eerste bouwlaag toegestaan) krijgen.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gelet op het jarenlange gebruik als kantoorruimte door de adressant zelf zag het dagelijks bestuur geen reden opnieuw een horecafunctie aan de ruimte toe te kennen. Het huidige bestemmingsplan kent echter een horeca 4-aanduiding voor de betrokken ruimte. Het dagelijks bestuur ziet in de wens van de adressant de horeca-aanduiding te handhaven aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 57 geven het dagelijks bestuur aanleiding voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen, met dien verstande dat wordt voorgesteld de bestemming 'Centrum - 3' te vervangen door de bestemming 'Gemengd -1.4'.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in onderdeel 1 ongegrond en in onderdeel 2 gegrond te verklaren.

### **58. Ch. Neef, Stichting De Ridders Caprice, bij monde van Schenkeveld advocaten**

De adressant merkt op dat ten onrechte de seksshop die is gevestigd in de begane grond van het pand Oudezijds Voorburgwal 62 ontbreekt. Het pand heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen.

Voor Oudezijds Voorburgwal 58, dat de bestemming 'Gemengd - 1' heeft gekregen ziet de adressant graag de bestemming opslagruimte toegevoegd.

### **Beantwoording**

In het ontwerpbestemmingsplan heeft de eerste bouwlaag van het pand Oudezijds Voorburgwal 62 de aanduiding 'seksinrichting toegestaan' gekregen.

Op de begane grond is seksshop Yam Yam gevestigd. Nu het dagelijks bestuur aan de deelraad heeft voorgesteld het onderscheid tussen seksinrichtingen en sekswinkels te laten vervallen, is aan de bezwaren van de adressant tegemoet gekomen.

Wat betreft Oudezijds Voorburgwal 58 merkt het dagelijks bestuur op dat binnen de bestemming 'Gemengd' de begane grond alsmede de hogere bouwlagen als opslagruimte mogen worden gebruikt. Dit gebruik wordt niet afzonderlijk bestemd of aangeduid.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Aan de bezwaren van de adressant is tegemoet gekomen door het vervallen van het onderscheid tussen

seksinrichtingen en sekswinkels. Hierdoor is er geen aanleiding voor het dagelijks bestuur om voor te stellen de aanduiding 'sekswinkel toegestaan' toe te kennen aan de eerste bouwlaag van het pand Oudezijds Voorburgwal 62. Voor het overige ziet het dagelijks bestuur geen reden de bezwaren van de adressant te honoreren.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 58 zijn voor het dagelijks bestuur reden geweest om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het onderscheid seksinrichting en sekswinkel te laten vervallen. Dit betekent dat de sekswinkel als vallend onder het begrip seksinrichting positief wordt bestemd.

Het dagelijks bestuur stelt voor het bezwaar van de adressant voor zover dit betreft Oudezijds Voorburgwal 62 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond.

### **59. Chi.T. Chang en L.H. Cirkel, bij monde van Schenkeveld advocaten**

1. De adressant kan zich niet verenigen met de bestemming 'Gemengd - 1' met raamprostitutie toegestaan voor het pand *Molensteeg 2*. Volgens de adressant moet prostitutie toegestaan gelden voor de eerste en tweede bouwlaag.

2. De prostitutie bestemming voor *Oudezijds Achterburgwal 41* is volgens de adressant ten onrechte teruggebracht tot één werkruimte op de eerste bouwlaag. Er is volgens de adressant sprake van drie werkruimten op de eerste bouwlaag.

3. Volgens de adressant zijn in het pand *Oudezijds Achterburgwal 46* prostitutieruimten in gebruik in souterrain en eerste bouwlaag in plaats van kelder en eerste bouwlaag.

4. Dit geldt evenzeer voor *Oudezijds Achterburgwal 56*.

5. Volgens de adressant moet op *Oudekerksplein 52* horeca ook op de tweede bouwlaag worden aangegeven.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Molensteeg 1*

Op de verbeelding staat reeds aangeduid dat raamprostitutie op de eerste en tweede bouwlaag is toegestaan. Bij de specificatie van het aantal werkruimtes is aangeduid dat er vier werkruimtes aanwezig zijn op de eerste bouwlaag. Dit blijkt niet juist. De vier werkruimtes zijn verdeeld over de eerste en tweede bouwlaag.

Het dagelijks bestuur stelt voor de raamprostitutie als volgt op de verbeelding aan te duiden: twee werkruimtes op de eerste bouwlaag en twee werkruimtes op de tweede bouwlaag.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De aanduiding op de verbeelding van de werkruimtes blijkt niet correct. Het dagelijks bestuur ziet hierin aanleiding voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

#### *Ad 2. Oudezijds Achterburgwal 41*

Het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan staan raamprostitutie toe in de eerste en tweede bouwlaag. In het vigerende plan is het aantal werkruimtes niet aangeduid. In totaal is sprake van vijf werkruimtes. In het pand Oudezijds Achterburgwal 41 zijn drie werkruimtes aanwezig in de eerste bouwlaag. Het pand is verbonden met Molensteeg 2. In dat pand bevinden zich de overige twee werkruimtes op de tweede bouwlaag. Deze werkruimtes staan echter al aangeduid voor Molensteeg 2.

Overeenkomstig de gecontroleerde opgave van de adressant stelt het dagelijks bestuur voor de raamprostitutie als volgt op de verbeelding aan te duiden: drie werkruimtes in de eerste bouwlaag van Oudezijds Achterburgwal 41.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het aantal werkruimten dat op de verbeelding is aangegeven, komt niet overeen met het aantal werkruimten dat de adressant zegt te exploiteren. Het dagelijks bestuur ziet hierin aanleiding voor te stellen het aantal werkruimte aan te geven overeenkomstig de opgave van de adressant.

#### *Ad 3. Oudezijds Achterburgwal 46*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn voor Oudezijds Achterburgwal 46 overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan de kelder en de eerste bouwlaag voor prostitutie aangeduid. De aanduiding van het aantal

werkruimtes in combinatie met de bouwlagen waarop deze zich bevinden, ontbreekt echter voor nummer 46. Abusievelijk is deze aanduiding toegekend aan Oudezijds Achterburgwal 46 B, in plaats van aan Oudezijds Achterburgwal 46. Dit is geen juiste weergave van de feitelijke situatie. De geschiktheidsverklaring staat op nummer 46 (dit is juist), maar de exploitatievergunning staat op nummer 46 B (dit is niet juist).

Het dagelijks bestuur stelt voor om voor Oudezijds Achterburgwal 46 het aantal werkruimten en de bouwlagen waarop deze zich bevinden als volgt aan te duiden: vier werkruimtes, waarvan 2 in de kelder en 2 op de begane grond.

Voor nummer 46 B stelt het dagelijks bestuur voor de abusievelijk toegekende aanduiding van het aantal werkruimten voor raamprostitutie van de verbeelding te verwijderen.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Ook de bezwaren in onderdeel 3 zijn voor het dagelijks bestuur reden voor te stellen het ontwerpplan, in het bijzonder de verbeelding te wijzigen. Vier werkruimten voor Oudezijds Achterburgwal 46, terwijl de aanduidingen van Oudezijds Achterburgwal 46 B worden geschrapt.

#### *Ad 4. Oudezijds Achterburgwal 56*

De maatvoering van Oudezijds Achterburgwal 56 is ontleend aan de geschiktheidsverklaring.

Het dagelijks bestuur stelt niettemin voor de maatvoering te wijzigen in 1 werkruimte in de kelder.

Volgens het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan is raamprostitutie ook toegestaan op de eerste en tweede bouwlaag. Op grond van de exploitatievergunning mogen echter alleen de werkruimten in de kelder en de tweede bouwlaag worden gebruikt. Feitelijk is ook in dit geval de functieaanduiding voor de eerste bouwlaag niet langer van betekenis.

### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hoewel de geschiktheidsverklaring voor de desbetreffende ruimte spreekt over souterrain ziet het dagelijks bestuur reden om dit te veranderen in kelder. Voor het overige volgt het dagelijks bestuur de exploitatievergunning.

#### *Ad 5. Oudekerksplein 52*

Het vigerende en het ontwerpbestemmingsplan staan alleen horeca op de eerste bouwlaag van het pand Oudekerksplein 52 toe. Ook op grond van de exploitatievergunning is alleen in de benedenlokaliteit (is eerste bouwlaag) horeca toegestaan.

Het dagelijks bestuur ziet dan ook geen reden om de verbeelding aan te passen.

### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gelet op de exploitatievergunning en de horeca-aanduiding in het geldende bestemmingsplan ziet het dagelijks bestuur geen redenen om voor te stellen de verbeelding aan te passen zoals de adressant dit wenst.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 59 zijn voor het dagelijks bestuur reden geweest voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft de bezwaren in de onderdelen 1 tot en met 4. De bezwaren in onderdeel 5 geven daartoe geen aanleiding.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in de onderdelen 1 tot en met 4 gegrond te verklaren en in onderdeel 5 ongegrond.

## **60. P.R. Pekelharing en J.M.G. Uilenreef**

### *1. Bezwaar uitbreiding horeca*

De adressant heeft bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden van horeca in het plangebied. De adressant geeft een opsomming van alle mogelijke nieuwe horeca. De adressant meent dat het stadsdeel zich meer zou moeten richten op vergroting van het culturele aanbod in het gebied in plaats van de gemakzuchtige, weinig creatieve weg van nog meer horeca te bewandelen.

Een van de doelstellingen van het ontwerpplan is het omzetten van kwaliteitsarme en overlastgevende functies naar een gevarieerd en hoogwaardig aanbod. Voor de panden waarvan de bestemmingswijziging in horeca wordt mogelijk gemaakt, geldt volgens de adressant juist het omgekeerde: omzetting van een gevarieerd aanbod naar overlastgevende horeca.

### *2. Extra horeca 2 (24 uurs horeca)*



Voor de 24 uren horeca heeft de centrale stad als voorwaarde gesteld dat het geen overlast voor bewoners mag veroorzaken. De locaties zouden daarom in perifere gebieden worden gevestigd, niet in woongebieden. Het stadsdeelbestuur is hier van afgeweken: drie vestigingen mogen in het plangebied. Dit betekent een ernstige vergroting van de overlast voor bewoners.

### *3. Uitbreiding horeca niet in belang bestaande horeca*

Uitbreiding van horeca is niet in het belang van de bestaande horeca. En verder in niemands belang, niet van bewoners, niet van toeristen, bevordert de beoogde variatie in het gebied niet, doet daar juist afbreuk aan. De adressant maakt bezwaar tegen de eenzijdige en ongegronde bevoordeling van een bedrijfstak.

### *4. Samenvoeging vergroot mogelijkheden horeca*

De adressant meent dat de samenvoegingsregeling de mogelijkheden voor horeca vergroot.

### *5. Minder handhaving mogelijk*

De adressant constateert dat ondanks de voornemens de handhavingmogelijkheden beperkter zijn geworden. In de praktijk wordt onvoldoende gehandhaafd, met toename van overlast tot gevolg. Dan moet niet het aantal vierkante meters horeca nog eens worden uitgebreid.

### *6. Toerisme niet gediend met meer horeca*

Volgens ATBC, zo merkt de adressant op, wordt door de nieuwe horecamogelijkheden het brede toeristische belang niet gediend. Er zou meer spreiding moeten zijn. Ook in het nieuwe structuurplan van de gemeente wordt spreiding beoogd: uitrol van de centrumfuncties.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Bezwaar uitbreiding horeca*

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van adressante genoemd onder 5.

Aanvullend merkt het dagelijks bestuur op dat het ontwerpbestemmingsplan zonder meer mogelijkheden biedt het culturele aanbod te vergroten. Door aan de uitbreiding van horeca de nodige voorwaarden te verbinden, wordt juist ingezet op een verbetering van het aanbod. Niet elke horecavestiging is per definitie overlastgevend.

## **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het bestemmingsplan biedt veel ruimte voor culturele voorzieningen. Niet alle horeca geeft overlast. Het dagelijks bestuur vindt dat de adressanten het onderwerp te zeer los zien van de gehele aanpak van het postcodegebied. Daardoor ontstaat een vertekend beeld van de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca in het plangebied. Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressanten geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### *Ad 2. Extra horeca 2 (24 uren horeca)*

De 24 uren horeca waar adressant over spreekt, moet niet worden verward met de uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor horeca 2-vestigingen. De 24 uren horeca kent geen sluitingstijden en is inderdaad bedoeld voor perifere gebieden. Een voorbeeld is Club Trouw aan de Wibautstraat.

De eventuele horeca 2-vestigingen zoals bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan, zijn wel aan sluitingstijden gebonden. De uitbreiding van horeca 2 is opgenomen in de eerder vastgestelde Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012. Bij deze vormen van horeca wordt gedacht aan gemengde vormen van horeca 2, met overdag gebruik als bijvoorbeeld restaurant, vergader- of expositieruimte en 's avonds andere vormen van horeca. Vanwege het brede profiel en de geringe druk op het woon- en leefklimaat is het dagelijks bestuur van mening dat deze vorm van horeca mogelijk kan zijn aan het Damrak, Rokin, Nieuwezijds Voorburgwal, Martelaarsgracht, Prins Hendrikkade en de Dam. De uitbreiding is geregeld via een wijziging. Bij de afweging en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt zorgvuldig getoetst aan een aantal voorwaarden, waaronder de invloed op het woon- en leefklimaat.

## **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur meent dat de adressanten een onjuist begrip hanteren van 24 uren horeca. Wat met het ontwerpplan is bedoeld aan te geven, is de mogelijkheid om enkele horeca 2-vestigingen mogelijk te maken in bepaalde straten. Deze horeca 2-vestigingen kennen, anders dan 24 uren horeca, wel sluitingstijden. De interpretatie van de regeling door de adressanten vormt voor het dagelijks bestuur geen reden om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 3. Uitbreiding horeca niet in belang bestaande horeca*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van adressant niet, dat het hier gaat om eenzijdige en ongegronde bevoordeling van één bedrijfstak. Voor de motivering van de uitbreidingsmogelijkheden van horeca verwijst het dagelijks bestuur in eerste instantie naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5. Daarnaast wil het dagelijks bestuur graag nogmaals benadrukken, dat het bestemmingsplan ook andere functies veel, zo niet meer mogelijkheden biedt tot uitbreiding, waaronder in ieder geval wonen en detailhandel.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant dat er sprake is van eenzijdige en ongegronde bevoordeling van één bedrijfstak niet en ziet geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

*Ad 4. Samenvoeging vergroot mogelijkheden horeca*

Met het oog op de gewenste transformatie wordt het samenvoegen in uitzonderingsgevallen toegestaan. Uitgangspunt is het behoud van de historische en monumentale binnenstad. De mogelijkheid om te kunnen samenvoegen is vooral bedoeld voor de straten van de straatgerichte aanpak en is niet van toepassing op het gebied dat deel uitmaakt van de kernzone van het Unesco werelderfgoed. Twee voorwaarden zijn leidend:

- Het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Voor criteria wordt aansluiting gezocht bij de strategienota en de straatvisies (zoals unieke concepten, diversiteit, hoogwaardige functies).
- Het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur.

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de volgende aspecten: de omvang van de samenvoeging (aantal panden), de aanwezigheid/behoud van bestaande entrees en de plek van de samenvoeging. Om te voorkomen dat de stedenbouwkundige structuur in fasen wordt aangetast, mogen doorbraken niet worden geïntensiveerd (in aantal en/of omvang). Het dagelijks bestuur sluit op voorhand niet uit dat een plan voor uitbreiding van horeca voldoet aan deze voorwaarden en wordt ingezet om de mogelijkheden voor een bepaalde horecavestiging te vergroten. Een dergelijk plan zal altijd moeten passen in de straatgerichte aanpak en bijdragen aan de ambitie die voor de betreffende straat in de straatvisie is vastgelegd. Het dagelijks bestuur is dan ook van mening dat deze regeling een bijdrage levert aan de verbetering van de functiebalans en een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Een andere mogelijkheid om af te wijken van het samenvoegingsverbod is bedoeld om wonen boven winkels mogelijk te maken. In veel panden aan de belangrijke winkelstraten zijn de trappen naar de bovengelegen bouwlagen niet meer aanwezig. Herstel van deze trappen is niet realistisch. Daarom is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om af te wijken. Alleen als aangetoond is dat de bovengelegen bouwlagen niet anders kunnen worden ontsloten dan door het samenvoegen van twee gebouwen, mogen ten behoeve van (nieuwe) woningen in de Kalverstraat en Nieuwendijk twee panden met elkaar worden verbonden, dan wel wordt een samenvoeging met een pand in een aangrenzende steeg toegestaan. Voorwaarde is dat de doorbraak alleen dient voor de ontsluiting van de woningen. Deze samenvoegingsregeling vergroot de mogelijkheden voor horeca op geen enkele manier.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat de regeling die het samenvoegen mogelijk maakt zorgvuldig is opgesteld en bijdraagt aan de gewenste transformatie van het gebied. Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressanten geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

*Ad 5. Minder handhaving mogelijk*

Het dagelijks bestuur weet dat horeca op verschillende plekken overlast veroorzaakt of in potentie kan geven. Het is dan ook zaak om te handhaven op die horecazaken die daadwerkelijk overlast veroorzaken. In het Handhavings Uitvoerings Programma (HUP) voor 2013 wordt veel prioriteit besteed aan het informatiegestuurd handhaven op overlastgevende horeca. In het door het College van B&W vastgestelde horecabeleid zijn duidelijke stappen omschreven, waarin voor overlastgevende horeca strikte stappen met bijbehorende sancties gelden (het zogenaamde 'three strikes out' principe).

**Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er wordt in het handhavingsprogramma van het stadsdeel voor 2013 veel aandacht besteed aan de handhaving van de horeca-overlast.

*Ad 6. Toerisme niet gediend met meer horeca*

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg artikel 3.1.1 Bro om advies voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam. Het college heeft in de uitbreidingsmogelijkheden geen aanleiding gezien te moeten opmerken, dat het concept-ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie Amsterdam 2040.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu het ontwerpbestemmingsplan past in de Structuurvisie Amsterdam 2040 is er voor het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 60 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest om de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

#### **61. Rowa B.V., bij monde van Vink & Partners, advocaten, belastingadviseurs, notaris**

De adressant is eigenaar/huurder van de percelen Damrak 35 en Damrak 36 en Nieuwendijk 123-125.

Er vindt overleg plaats met het stadsdeel over de plannen voor de gebouwen. Er zouden short stay woningen worden gerealiseerd op de verdiepingen van de panden en uitruil van horeca 3 op de derde bouwlaag van het pand Nieuwendijk 123-125 naar Damrak 35-36 tweede bouwlaag.

In het ontwerpbestemmingsplan kent het perceel Nieuwendijk 123-125 de bestemming 'Gemengd - 1.3'. Horeca is daarbij niet alleen toegestaan op de eerste bouwlaag, maar ook op de tweede en derde. Voor het Damrak geldt dezelfde bestemming, maar horeca is daar alleen in de eerste bouwlaag toegestaan. De adressant ziet graag in het bestemmingsplan de vermelde uitruil opgenomen.

#### **Beantwoording**

Er is inderdaad overleg met de exploitant van café Teasers op Damrak 35 en 36. Deze exploitant drijft ook grand café Mynt op de Nieuwendijk 123-125. Het is het stadsdeel bekend dat de planvorming het realiseren van woningen aan zowel de Damrak als de Nieuwendijkzijde behelst en het uitruilen van de horeca 3-bestemming van de derde bouwlaag op de Nieuwendijk 123-125 naar de tweede bouwlaag van het Damrak 35-36. Voor de woningen zal een short-stay vergunning aangevraagd worden.

Op 19 maart jl. is een verzoek om Vooroverleg ingediend. Op dit moment wacht het stadsdeel op advies van de diverse adviserende partijen, zoals de Commissie voor Welstand en Monumenten. De termijn van behandeling van dit verzoek om vooroverleg loopt nog.

Op basis van uitkomst van de advisering en verdere behandeling van de aanvraag zal het dagelijks bestuur een beslissing nemen op de aanvraag voor het uitruilen van de bestemming horeca 3 van de derde bouwlaag Nieuwendijk 123-125 naar de tweede bouwlaag van het Damrak 35-36.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het is niet mogelijk om deze uitruil op voorhand op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Het is op dit moment nog niet duidelijk of de plannen haalbaar zijn, zo wordt bijvoorbeeld ook gevraagd om een of meerdere doorbraken tussen beide panden, en ook de uitwerking van het nieuwe horecaconcept dat wordt gerealiseerd op het adres Damrak 35-36 is nog niet definitief. Eerst wanneer over dit alles uiteindelijk een standpunt door het dagelijks bestuur is genomen, kan de benodigde procedure in gang worden gezet. Dit moment ligt nog te ver in het verschiep om de uitruil nu al op te nemen in het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Het verzoek van de adressant om opnemng van de besproken uitruil van horeca 3 van de Nieuwendijk naar het Damrak komt te vroeg om het mee te nemen in het bestemmingsplan. Het concept van de plannen is daarvoor nog niet voldoende uitgewerkt.

Het dagelijks bestuur zal dan ook niet voorstellen de uitruil op te nemen in het bestemmingsplan.

Het dagelijks bestuur stelt voor het bezwaar ongegrond te verklaren.

#### **62. nv Stadsgoed**

De adressant vraagt het huidige gebruik van de hier onder te vermelde panden op te nemen in het bestemmingsplan.

1. De tweede bouwlaag van het pand *Mandenmakerssteeg 3* wordt gebruikt als hotelkamer behorende bij hotel Manofa (Damarak 47 en 48). Dit gebruik is in het ontwerpplan niet opgenomen.

2. Het pand *Kolksteeg 4* is in gebruik als headshop. In het ontwerpplan is dit gebruik niet opgenomen.
3. De tweede bouwlaag van *Nieuwezijds Kolk 14* is net als de begane grond in gebruik bij het daar gevestigde restaurant. Ook dit is niet opgenomen in het ontwerp.
4. De begane grond en de kelder van *Nieuwezijds Kolk 6* en de kelder van nummer 4 zijn in gebruik als darkroom. Dit gebruik ontbreekt in het ontwerpplan.
5. De panden *Geldersekade 40*, *Zeedijk 43* en *Zeedijk 43 A* zijn doorgebroken, met elkaar verbonden en als restaurant in gebruik. Dit is niet in het ontwerpplan weergegeven.
6. De panden *Warmoesstraat 31* en *33* zijn op meerdere bouwlagen doorgebroken en met elkaar verbonden. De ruimten worden geëxploiteerd als restaurant. Beide eerste verdiepingen zijn als restaurant in gebruik, maar niet benoemd in het ontwerpbestemmingsplan.
7. *Nieuwendijk 15* was in gebruik als minisupermarkt. Dit gebruik is beëindigd. De aanduiding minisupermarkt toegestaan kan worden geschrapt.
8. Van het pand *Damrak 50* is de begane grond als restaurant in gebruik. Dit gebruik ontbreekt in het ontwerp.

## Beantwoording

*Ad 1.* Deze constatering is niet juist. Op de verbeelding staat voor Mandenmakerssteeg 3 dat horeca 5 is toegestaan van de tweede tot en met de vijfde bouwlaag.

### Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur meent dat de adressant een niet juiste constatering heeft opgeschreven. Het ziet hierin geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 2. Kolksteeg 4*

Het dagelijks bestuur is van mening dat het pand Kolksteeg 4 in gebruik is als smartshop en niet als headshop. Het pand is, zowel in het huidige als in het ontwerpbestemmingsplan niet zodanig aangeduid dat het gebruik van een smartshop is toegestaan. Het gebruik van het pand als smartshop is daarmee uitgesloten. Nu in het ontwerpbestemmingsplan de headshops ook als aparte functie zijn aangeduid en deze aanduiding voor dit pand ontbreekt, is ook het gebruik van het pand als headshop niet toegestaan.

### Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Kolksteeg 4 is geen headshop. Het pand is in gebruik als smartshop. Dit gebruik past niet in het huidige en niet in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Ad 3. Nieuwezijds Kolk 14*

Zowel het vigerende, als het ontwerpbestemmingsplan staat horeca alleen toe op de eerste bouwlaag. In het verleden is echter een drank- en horecaverunning afgegeven, waarin ook de lokaliteit op de tweede bouwlaag wordt aangegeven.

Dit is in overeenstemming met het huidig gebruik, maar in afwijking van de bestemming voor de eerste bouwlaag. Volgens het vigerende bestemmingsplan is in de eerste bouwlaag horeca 3 toegestaan. Aangezien het huidig gebruik van de eerste bouwlaag horeca 4 is, is het ontwerpbestemmingsplan daarmee in overeenstemming gebracht.

De adressant heeft echter aangegeven de mogelijkheid te willen behouden om de eerste bouwlaag als horeca 3 te exploiteren. Het dagelijks bestuur stelt voor het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het gebruik en de afgegeven drank- en horecaverunning voor de eerste bouwlaag. Dit betekent een horeca 3-aanduiding voor deze bouwlaag.

### Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

In de argumenten van de adressant ziet het dagelijks bestuur redenen om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. In plaats van een horeca 4 aanduiding voor de begane grond zal dit een horeca 3 aanduiding worden. Ook voor de eerste verdieping zal een horeca 3 aanduiding worden opgenomen.

#### *Ad 4. Nieuwezijds Kolk 4*

De constatering van de adressant is gedeeltelijk juist. In de specifieke gebruiksregels bij de bestemming 'Gemengd - 1.3' staat bij artikel 10.5.5. aangegeven op welke adressen darkrooms zijn toegestaan. Bij dit artikel staat

Nieuwezijds Kolk 6 genoemd, maar ontbreekt Nieuwezijds Kolk 4.  
Het dagelijks bestuur stelt voor om bij dit artikel ook Nieuwezijds Kolk 4 te noemen.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft gedeeltelijk gelijk. Nieuwezijds Kolk 4 ontbreekt als adres waar een darkroom is toegestaan.  
Het dagelijks bestuur stelt voor dit te corrigeren.

#### *Ad 5. Geldersekaade 40, Zeedijk 43 en Zeedijk 43 A*

De constatering van de adressant is niet juist. Op de verbeelding zijn Geldersekaade 40 en Zeedijk 43 en Zeedijk 43 A als één bestemmingsvlak aangegeven. Dit bestemmingsvlak heeft de bestemming 'Gemengd - 1.4'. Binnen deze bestemming is een restaurant toegestaan.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft de verbeelding niet goed geïnterpreteerd. Er is dan ook geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan te wijzigen.

#### *Ad 6. Warmoesstraat 31 en 33*

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en van het ontwerpbestemmingsplan is alleen op de eerste bouwlaag van Warmoesstraat 31 en 33 horeca 4 toegestaan. Het gebruik van de eerste verdieping (tweede bouwlaag) van beide adressen lijkt dus in strijd met het bestemmingsplan.

Er is evenwel een drank- en horecaverunning afgegeven waarin ook de lokaliteit ter hoogte van de eerste verdieping van Warmoesstraat 31 wordt genoemd. Daarom stelt het dagelijks bestuur voor om aan de tweede bouwlaag van Warmoesstraat 31 de aanduiding 'horeca 4 toegestaan' te geven. De eerste verdieping van Warmoesstraat 33 wordt niet genoemd bij de lokaliteiten van de drank- en horecaverunning afgegeven. De eerste verdieping van het pand is ook niet met een horeca-aanduiding in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor de eerste verdieping van dit adres alsnog op de verbeelding als horecavestiging op te nemen.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu er een drank- en horecaverunning is afgegeven voor de eerste verdieping van Warmoesstraat 31 stelt het dagelijks bestuur voor ook voor die verdieping van dit adres een horeca aanduiding op de verbeelding op te nemen.

#### *Ad 7. Nieuwendijk 15*

Aangezien er geen minisupermarkt meer is gevestigd op dit adres en de adressant als eigenaar van het pand deze functie geschrapt wil zien, stelt het dagelijks bestuur voor het voorstel van de adressant over te nemen en de aanduiding 'sgd-msu-1' van de verbeelding te verwijderen.

#### **Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet aanleiding het voorstel van de adressant over te nemen en de aanduiding 'minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' te schrappen voor Nieuwendijk 15.

#### *Ad 8. Damrak 50*

De constatering van de adressant is niet juist. Zowel Damrak 49 als Damrak 50 hebben op de verbeelding de bestemming 'Gemengd - 1.4'. Binnen deze bestemming is een restaurant toegestaan.

#### **Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant heeft de verbeelding niet juist bestudeerd. Ook op het adres Damrak 50 is horeca 4 toegestaan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 62 hebben het dagelijks bestuur naar voorstellen geleid het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het betreft dan de bezwaren in de onderdelen 3 gedeeltelijk, 4, 6 gedeeltelijk en 7. De bezwaren in de overige onderdelen hebben niet geleid tot voorstellen het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren voor zover deze de onderdelen 3 gedeeltelijk, 4, 6 gedeeltelijk en 7 betreffen en de overige bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **63. Algemeen Handelsblad Gebouw, huurdersvereniging**

De adressant meent dat het ontwerpbestemmingsplan de leefbaarheid van het stadshart (verder) aantast.

De adressant legt uit waarom.

#### *1. Leefbaarheid verder aangetast*

De toegankelijkheid, het non-profitgebruik van ruimten in de binnenstad staat erg onder druk door hoge huren en vastgoedprijzen. Er zijn enkele panden met een maatschappelijke (onderwijs)bestemming. Dat zouden er veel meer moeten zijn.

In de lege etages boven winkels kan volgens het ontwerpplan horeca uitbreiden. Juist waar er al zo veel horeca is, daar moet niet nog eens horeca bij. Functiemenging zou het gebied aantrekkelijker kunnen maken. Het ontwerpplan zal niet alleen potentiële woonruimte opslokken, maar ook bestaande woonruimte in de buurt. Maak de binnenstad gevarieerd, het moet geen pretpark worden voor horeca-exploitanten.

#### *2. Meer cultuur*

De adressant pleit voor ruimhartige stimulering van cultuur. Culturele fietsroutes in plaats van de bierfietsen en ander zuiptoerisme. Natuurlijk moeten theaters 'koek en zopie' verzorgen. De introductie van culturele horeca lijkt echter de deur open te zetten voor slimme plannetjes en sluwe streken.

De adressant wil alle binnenplanse afwijkingen geschrappt zien. Alle afwijkingen moeten buitenplannen en in de deelraad worden behandeld.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Leefbaarheid verder aangetast*

In de bestemmingsplannen voor de binnenstad is de bestemming 'Maatschappelijk' voorbehouden aan panden met een onderwijsfunctie. Andere maatschappelijke voorzieningen, zoals: wijk- en buurtcentrum, verzorgingshuizen, passen zonder meer binnen de bestemming 'Gemengd'. Het is niet in het algemeen belang van (non-profit)instellingen/voorzieningen om deze per pand vast te leggen. Nieuwvestiging ervan beschouwt het dagelijks bestuur als een gewenste ontwikkeling die zonder meer in elk pand mogelijk moet zijn. Verder blijkt dat in het bestemmingsplan vastleggen van deze functies per pand eerder tot (ongewenste) leegstand leidt dan tot een gegarandeerd lang gebruik van een pand door een instelling/voorziening. Het dagelijks bestuur is daarom van mening dat het toestaan van deze functies binnen elk pand de beste manier is om deze functies voor de binnenstad te behouden.

Het dagelijks bestuur deelt de mening van adressant dat de woonfunctie een zeer belangrijke functie is en dat deze onder druk staat. Op diverse locaties wordt in het bestemmingsplan extra ruimte geboden voor nieuwe woningen. Voor de Warmoesstraat en de as Damstraat – Oude Hoogstraat is gezocht naar een regeling die de woonfunctie versterkt en zo mogelijk de kwaliteit van de bestaande winkels en horecavestigingen te verbetert. Via een binnenplanse afwijking is hier horeca en detailhandel op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) mogelijk. Voorwaarde is dat uitbreiding niet ten koste mag gaan van bestaande woningen. Veel van de verdiepingen van panden zijn vaak niet in gebruik. Het realiseren van woningen op de verdiepingen is een ingewikkeld en tijdrovend proces. Om het proces een impuls te geven wordt uitbreiding van horeca en detailhandel naar de eerste verdieping toegestaan, met als strikte voorwaarde dat op de daarboven gelegen verdiepingen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Een aantal panden in het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Het betreft de onderwijspanden waar deze bestemming voor is gereserveerd. Panden van allerlei maatschappelijke instellingen/voorzieningen passen in de bestemming 'Gemengd' en zijn daardoor ruim toegestaan in het plangebied.

Wonen is een belangrijke functie. Uitbreiding van horeca en winkels naar bovengelegen verdiepingen gaat niet ten koste van het wonen. Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding voor te stellen de regeling aan te passen.

#### *Ad 2. Meer cultuur*

Binnen vrijwel alle bestemmingen is het volgens het ontwerpbestemmingsplan mogelijk nieuwe culturele voorzieningen te vestigen. Op basis van de beleidsnota 'Horeca in culturele instellingen en musea' uit 2010 zijn drie bestaande culturele voorzieningen voorzien van een bijzondere aanduiding die de mogelijkheid biedt om meer horeca-activiteiten te ontplooiën. In het ontwerpplan hebben ook een aantal theaters aan de Nes deze aanduiding gekregen. De zienswijzen van meerdere adressanten zijn aanleiding voor het dagelijks bestuur de deelraad voor te stellen voor die theaters de aanduiding te schrappen.

Het dagelijks bestuur is het niet eens met de stelling van de adressant dat alle binnenplanse afwijkingen geschrappt moeten worden. De afwijkingen geven het bestemmingsplan flexibiliteit die onmisbaar is in een dynamisch

binnenstedelijk gebied als dit. De criteria die aan de afwijkingsbevoegdheden zijn verbonden, geven de mogelijkheid maatwerk te leveren. In dit plangebied, waarin vrijwel geen enkel pand hetzelfde is als een ander, is dit noodzakelijk om het bestemmingsplan uitvoerbaar te houden.

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) ligt de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan in beginsel bij het dagelijks bestuur. Niet voor niets heeft de wetgever die afwijkingsbevoegdheid bij het dagelijks bestuur gelegd. Het duale stelsel is ook in het ruimtelijk bestuursrecht vormgegeven, zou men kunnen zeggen. In sommige gevallen moet de raad worden ingeschakeld, dan is immers een verklaring van geen bedenkingen nodig. De wet heeft gedefinieerd in welke gevallen hiervan sprake moet zijn.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressant hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het voorstellen moet doen tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 63 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **64. Coffeeshop Twilight Zone**

De adressant merkt op dat voor de begane grond van Lange Niezel 7 de horeca bestemming 'Gemengd - 1.4' is aangegeven. Aangezien de Drank- en Horecawet eist dat de minimale oppervlakte van een horeca-inrichting 35 m<sup>2</sup> moet zijn en zijn zaak niet groter is dan 34 m<sup>2</sup> kan de horeca 4-bestemming niet van toepassing zijn.

De adressant zou dan ook de mogelijkheid willen hebben om een levensmiddelenzaak te exploiteren, met een nacht/avondwinkel ontheffing.

Met die ontheffing zou de adressant de inkomensderving ten gevolge van de sluiting van zijn coffeeshop vanwege de straatgerichte aanpak en ook gezien de geringe oppervlakte van zijn zaak kunnen beperken.

#### **Beantwoording**

Voor het schenken van alcohol dient een horecazaak minimaal 35 m<sup>2</sup> groot te zijn. Ook het oppervlak van een (open) keuken mag bij het voor de bezoekers toegankelijke deel worden opgeteld, zolang de opening tussen beide delen voldoende groot is. Op deze wijze zou het totale oppervlak mogelijk boven de 35 m<sup>2</sup> kunnen uitkomen. Ook indien het oppervlak beneden de 35 m<sup>2</sup> blijft, is het mogelijk een horeca 4-zaak te exploiteren. Een alcoholschenkend horeca 4-bedrijf is dan weliswaar niet mogelijk, maar een alcoholvrij horeca 4-bedrijf zoals een lunchroom of broodjeszaak behoort wel tot de mogelijkheden.

Detailhandel is binnen de bestemming 'Gemengd - 1.4' zonder meer toegestaan, met uitzondering van een sekswinkel, souvenirwinkel, minisupermarkt of seed-, head of growshop.

Er is voor de hele binnenstad nog één vergunning voor een nacht/avondwinkel te vergeven. Deze vergunning is gereserveerd voor de Oostelijke binnenstad. Een nacht/avondwinkel in het postcodegebied 1012 is niet toegestaan vanwege de druk op het gebied.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant treffen geen doel. De exploitatiemogelijkheden zijn minder gering dan de adressant meent. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor het ontwerpplan te wijzigen naar de wens van de adressant.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 64 hebben het dagelijks bestuur niet geleid tot het doen van voorstellen om het ontwerpplan te wijzigen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **65. Vlakland 3 B.V. bij monde van Gijs Heutink Advocaten**

De adressant is eigenaar van Nieuwezijds Voorburgwal 323-325. Het souterrain, de beletage en een insteekverdieping zijn nu in gebruik als kantoor. Daarboven zijn woningen. In het ontwerp is de bestemming

'Gemengd - 1' toegekend aan het pand. Detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening is toegestaan in de eerste bouwlaag.

In het vigerende bestemmingsplan kent het pand de bestemming gemengde doeleinden, met detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan, zonder de beperking tot de eerste bouwlaag, heeft de adressant geconstateerd.

De adressant ziet graag dat zowel souterrain, als beletage, als insteek mogen worden gebruikt voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening.

### **Beantwoording**

In hoofdstuk 6.6.3 van de plantoelichting staan de uitgangspunten voor detailhandel. In dat hoofdstuk staat op pagina 116 dat detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ook is toegestaan op alle bouwlagen in de panden aan de oostzijde van de Nieuwezijds Voorburgwal. Het pand Nieuwezijds Voorburgwal 323-325 ligt aan de oostzijde van de Nieuwezijds Voorburgwal. Concreet betekent dit dus dat detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in het pand van de adressant op alle bouwlagen is toegestaan. Een insteekverdieping of entresol geldt in de zin van het bestemmingsplan niet als een bouwlaag. De insteekverdieping waar de adressant op doelt hoort tot de eerste bouwlaag. Die functies die zijn toegestaan op de eerste bouwlaag zijn dus ook toegestaan op de insteekverdieping.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het bestemmingsplan laat detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening op dit adres toe in alle bouwlagen. Niettemin is het dagelijks bestuur bereid voor te stellen de regeling te verduidelijken in de plantoelichting. De suggestie van de adressant om in de desbetreffende planregels het woord bouwlaag te vervangen door bouwlagen neemt het dagelijks bestuur niet over. Waar, zoals gezegd een insteekverdieping niet als een bouwlaag geldt, treft het voorstel van de adressant geen doel.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 65 hebben niet geleid tot het voorstel het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **66. Van der Sterren Beheer**

De adressant stelt dat het gehele pand Oudebrugsteeg 1/Warmoesstraat 66/Beursstraat 1 door de adressant wordt beheerd. Het ontwerpbestemmingsplan sluit volgens de adressant niet aan bij de afgegeven bouwvergunning van februari 2011. De adressant vraagt een exploitatievergunning aan voor het vergunde.

### **Beantwoording**

Op 1 augustus 2005 is een vrijstelling verleend voor het veranderen en verenigen van de kelder, de begane grond en entresol van Warmoesstraat 66 / Beurstraat 1 en de kelder, begane grond en de eerste verdieping van de Oudebrugsteeg 1 met bestemming tot horecaruimte.

Er is voorts een drank- en horecavergunning afgegeven voor de benedenlokaliteit van Warmoesstraat 66, Oudebrugsteeg 1 en Beursstraat 1 en voor de lokaliteit in de kelder van Warmoesstraat 66.

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt in zoverre af van de verleende vrijstelling uit 2005 dat op de verbeelding niet staat aangegeven, dat horeca ook is toegestaan op de eerste verdieping (tweede bouwlaag) van Oudebrugsteeg 1.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor de tweede bouwlaag van de Oudebrugsteeg 1 de aanduiding horeca 3 toegestaan te geven.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 66 geven aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft de horeca aanduiding voor de tweede bouwlaag van Oudebrugsteeg 1.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren voor zover deze betreffen de horeca aanduiding voor de tweede bouwlaag van Oudebrugsteeg 1 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond.

### **67. F.J. van Haren**



De adressant is het niet eens met de wijze waarop het souterrain en de begane grond van het pand Oudebrugsteeg 10 in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Op de desbetreffende bouwlagen wordt al sinds jaar en dag een seksinrichting geëxploiteerd. De weergave in het ontwerpplan is dus niet juist.

### **Beantwoording**

De invulling van het pand Oudebrugsteeg 10 voldoet niet aan de definitie van een sekswinkel. Ten aanzien van de bedrijfsvoering is geconstateerd dat deze niet geheel en evenmin voor een aanmerkelijk deel is gericht op de detailhandel in seksartikelen. Qua bedrijfsvoering is de zaak aan de Oudebrugsteeg 10 te vergelijken met RoB Amsterdam en Mr. B., beide gevestigd in de Warmoesstraat. Ook deze zaken voldoen niet aan de definitie van een sekswinkel en hebben om die reden ook geen aanduiding voor een sekswinkel.

Het dagelijks bestuur heeft voorgesteld aan de deelraad om het onderscheid tussen seksinrichtingen en sekswinkels dat in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt, bij de vaststelling van het plan te laten vallen. Dit betekent dat sekswinkels net als in het geldende bestemmingsplan onder de definitie van een seksinrichting vallen. Gelet echter op de beoordeling van de desbetreffende winkel is er geen aanleiding voor het dagelijks bestuur om de winkel als seksinrichting aan te merken. Het is geen sekswinkel en ook geen seksinrichting in de zin van het bestemmingsplan.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gelet op de status van de winkel en gelet op de bedrijfsvoering is er voor het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen om de verbeelding aan te passen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 67 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **68. F.J. van Haren**

De adressant geeft aan dat voor Warmoesstraat 62 hetzelfde geldt als voor het onder 67 vermelde pand Oudebrugsteeg 10.

### **Beantwoording**

Volgens het vigerende bestemmingsplan is in de eerste bouwlaag een seksinrichting toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan is een onderscheid gemaakt tussen seksinrichting en sekswinkel. Op Warmoesstraat 62 is in de eerste bouwlaag een sekswinkel gevestigd. De feitelijke situatie is in het bestemmingsplan opgenomen door aan de eerste bouwlaag de aanduiding toe te voegen dat een sekswinkel is toegestaan.

Het dagelijks bestuur heeft voorgesteld aan de deelraad om het onderscheid tussen seksinrichtingen en sekswinkels dat in het ontwerpbestemmingsplan is gemaakt, bij de vaststelling van het plan te laten vallen. Dit betekent dat sekswinkels net als in het geldende bestemmingsplan onder de definitie van een seksinrichting vallen.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In de eerste bouwlaag van het pand is een sekswinkel gevestigd. Gelet op het te vervallen onderscheid tussen sekswinkels en seksinrichtingen is het qua ruimtelijke ordening niet langer relevant apart te spreken van een sekswinkels of seksinrichting.

Daarom stelt het dagelijks bestuur voor het ontwerpbestemmingsplan op dit punt niet te wijzigen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 68 geven geen aanleiding aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **69. Dun Yong, Kin-pin Dun**

De adressant heeft geconstateerd dat Zeedijk 88-90 per abuis met de bestemming 'Centrum - 3' is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat had moeten zijn 'Gemengd - 1.4'. De bouwvergunningen voor het verbouwen tot

restaurant zijn verleend en de verbouwing zal binnenkort starten. De adressant vraagt om correctie van het bestemmingsplan.

### **Beantwoording**

Lange tijd was op dit adres een winkel gevestigd. Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan de verbeelding in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Voor Zeedijk 88-90 zal conform het vigerende bestemmingsplan Burgwallen de bestemming 'Gemengd - 1.4' worden opgenomen voor de eerste bouwlaag (begane grond).

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In het bestemmingsplan Burgwallen is zowel voor de Zeedijk 88 als voor de Zeedijk 90, de aanduiding 'horeca 4 in de eerste bouwlaag toegestaan' opgenomen. Het dagelijks bestuur stelt voor de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen en voor de Zeedijk 88-90 de bestemming 'Gemengd - 1.4' op te nemen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 69 rechtvaardigen het voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **70. F.J. van Haren**

De zienswijze van de adressant is identiek aan de zienswijze van de adressant vermeld onder 66.

### **Beantwoording**

Het dagelijks bestuur verwijst voor de beantwoording van deze bezwaren naar de beantwoording van de zienswijze vermeld onder 66.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 70 geven aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft de horeca aanduiding voor de tweede bouwlaag van Oudebrugsteeg 1.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren voor zover deze betreffen de horeca aanduiding voor de tweede bouwlaag van Oudebrugsteeg 1 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond.

### **71. Syntrus achmea real estate & finance, namens Achmea Pensioen & Levensverzekeringen N.V.**

De adressant is eigenaar van Kalverstraat 128 en 184. De adressant kan zich niet vinden in de aangegeven bouwhoogte voor het pand Kalverstraat 184. De bouwhoogte biedt geen ruimte voor koelinstallaties. De adressant vraagt om aanpassing van het ontwerpplan.

De adressant kan zich ook niet vinden in de specifieke bouwaanduiding 1 voor het pand. Die zou de opbouw van installaties in de weg staan.

De adressant wil ook graag de orde 2 status van het pand Kalverstraat 128 geschrapt zien. Volgens de adressant bevat het pand nagenoeg geen elementen die bescherming behoeven.

### **Beantwoording**

In het kader van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in 1999 zijn alle panden in de binnenstad van een waardering voorzien. Het doel van de waardering is het aangeven van de onaantastbare onderdelen van het stadsbeeld en het behouden van de gebouwen en de straatwanden waar ze in staan. Het pand Kalverstraat 128 is destijds gewaardeerd met orde 2. Deze waardering is terecht verleend. Ondanks de aantastingen, met name op het niveau van de begane grond ten behoeve van de winkelfunctie, is het gevelontwerp van de bekende Amsterdamse architect J. Ingenohl nog in hoge mate herkenbaar bewaard gebleven.

(Met de kwalificatie orde 2 wordt de bescherming van het gevelbeeld en de kapvorm beoogd, zoals in artikel 31 'Dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie' staat aangegeven.)

### *Bouwhoogte*

Om de kwaliteit van het stadsbeeld te waarborgen hangt de bouwhoogteregeling samen met de ordewaardering van panden. De maximale goot- en bouwhoogte van orde 1 en orde 2 panden is niet aangegeven op de verbeelding, maar in de planregels vastgelegd. Voor deze panden is de maximale bouw- en goothoogte gelijk aan de, op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, bestaande bouw- en goothoogte. De maximale bouw- en goothoogte voor de overige panden (orde 3 en bebouwing zonder orde waardering) is wel weergegeven op de digitale verbeelding. Aanvullend staat in de planregels dat voor panden met orde 3 en voor gebouwen zonder orde geldt dat als een pand hoger is dan de bouwhoogte op de verbeelding dan de bestaande hogere bouw- en goothoogte gelijk is aan de maximale bouw- en goothoogte. (In de definitie van bouwhoogte in artikel 1 is bepaald dat de bouwhoogte gelijk is aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, zonder incidentele toevoegingen zoals installaties.)

De 'plankaart' waar de adressant naar verwijst is een uitsnede uit de hoogtekaart. Deze kaart is als een bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd, maar heeft geen juridische status.

### *Installaties*

In het beschermde stadsgezicht kunnen dakopbouwen en installaties het daklandschap en het silhouet van het stadsbeeld verstoren. Daarom is een belangrijk uitgangspunt in het bestemmingsplan dat nieuwe installaties zoveel mogelijk binnen het pand moeten worden aangebracht. Een nieuwe opbouw of installatie is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van overschrijding van de bouwhoogte voor het realiseren van nieuwe installaties, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Indien een uitgewerkt plan/aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de in de planregels genoemde voorwaarden kan medewerking aan het plan worden verleend.

Kalverstraat 184 is gewaardeerd met orde 1. Zoals hierboven is toegelicht, is de maximale bouwhoogte van een orde 1 pand gelijk aan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw. Een nieuwe opbouw met installaties leidt tot een overschrijding van de maximale bouwhoogte en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Aan de hand van een concrete aanvraag omgevingsvergunning kan worden aangegeven of medewerking aan het plan mogelijk is.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het is niet verenigbaar met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht en stedenbouwkundig ongewenst om de bouw van nieuwe installaties door middel van een direct bouwrecht mogelijk te maken.

De orde 2 waardering is terecht aan het pand Kalverstraat 128 gegeven.

De bezwaren van de adressant zijn geen aanleiding wijziging van het ontwerpbestemmingsplan voor te stellen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 71 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **72. Syntrus achmea real estate & finance, namens Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund**

De adressant, eigenaar van de panden Kalverstraat 226-230/Singel 465 vindt de bouwhoogte in het ontwerpplan te beperkend. November 2012 is vergunning verleend voor het plaatsen van installaties op het dak, waarmee een hoogte van 20,35 meter is vergund volgens de adressant. De adressant wil deze hoogte opgenomen zien in het bestemmingsplan.

De adressant vraagt ook de andere feitelijke en vergunde bouwhoogtes op te nemen in het bestemmingsplan. Verder vindt de adressant de aanduidingen orde 2 en 3 te beperkend. Het pand is van na 1970.

### **Beantwoording**

#### *Orden*

De panden Kalverstraat 226 en Singel 465-467 zijn bij de waardering van alle panden in de binnenstad aangemerkt als orde 2 panden. De gevel van Singel 465, de voormalige Roxy, is gerestaureerd en daarmee behouden gebleven. De orde 2 bescherming strekt zich uit tot het behoud van het gevelbeeld en (indien van

toepassing) de kapvorm. Kalverstraat 226 behoort kadastraal tot het gedeelte aan het Singel en is eveneens op restauratief niveau in gevelbeeld bewaard gebleven.

De gebouwen aan Kalverstraat 230 en Singel 475 - 481 blijken gebouwd te zijn na 1970 en dus onterecht met een orde 3 waardering op de verbeelding te zijn opgenomen. Het dagelijks bestuur stelt voor de verbeelding aan te passen.

#### *Bouwhoogte*

Voor de panden die op de verbeelding zijn aangeduid met orde 2 is de bestaande bouwhoogte gelijk aan de maximale bouwhoogte. Voor het tussenliggende gedeelte zonder aanduiding is de maximale bouwhoogte aangegeven op de verbeelding. De bouwhoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder ordewaardering is gebaseerd op de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte binnen de betreffende gevelwand of op het binnenterrein. Voor bebouwing die hoger is dan de bouwhoogte op de verbeelding is in de planregels opgenomen dat de bestaande hogere bouw- en goothoogte gelijk is aan de maximale bouw- en goothoogte. Hiermee is geen bebouwing wegbestemd.

Aan het verzoek van de adressant om een hogere bouwhoogte op te nemen op de verbeelding wordt niet tegemoet gekomen. In feite is de bestaande hogere bouwhoogte in de planregels vastgelegd, waarmee er geen noodzaak is om de bouwhoogte op de verbeelding op te nemen. Daarnaast is het opnemen van een bouwhoogte alleen voor dit pand in tegenspraak met de gekozen systematiek (voor bebouwing zonder orde en orde 3). Bovendien is dit een werkwijze die ook in de geldende bestemmingsplannen is gehanteerd. Verder verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze vermeld onder 71.

#### *Vergunning installaties*

De bouwhoogteregels voor zowel orde 3 panden als panden zonder orde waardering zijn identiek.

Gelet op de definitie van bouwhoogte, de bouwhoogte is gelijk aan de bouwhoogte van de bebouwing zonder installaties, is de aan de adressant verleende vergunning voor installaties geen reden om de bouwhoogte ter plaatse te verhogen.

Niettemin is mede het bezwaar van de adressant reden voor het dagelijks bestuur de planregels aan te passen zodat uitdrukkelijk wordt aangegeven dat bestaande, vergunde installaties mogen worden gehandhaafd.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren die de adressant heeft tegen de waardering van de panden Kalverstraat 230 en Singel 475-481 geven het dagelijks bestuur aanleiding voor te stellen deze waardering van orde 3 te wijzigen in geen orde. De overige bezwaren zijn voor het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat mede de bezwaren die de installaties betreffen reden zijn voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 72 hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor zover het betreft de orde 3 aanduiding voor de panden Kalverstraat 230 en Singel 475-481 en een regeling op te nemen die aangeeft dat bestaande, vergunde installaties (op het dak) mogen worden gehandhaafd. Voor het overige ziet het dagelijks bestuur die aanleiding niet.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren voor zover het betreft de orde waardering van de panden Kalverstraat 230 en Singel 475 - 481 en voor het overige de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **73. Syntrus achmea real estate & finance, namens Stichting Rabobank Pensioenfonds**

De adressant is eigenaar van het winkelpand Kalverstraat 42-44. De eigenaar vindt de bouwhoogte niet goed weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan. Het pand is feitelijk 21 meter hoog in plaats van de 16 meter die op de plankaart is aangegeven. Ook een gedeelte aan de achterkant van het pand dat volgens het ontwerp maar 10 meter hoog zou zijn, is feitelijk 21 meter hoog. Overigens stond het pand ook al niet goed opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

De adressant wil nog installaties met een hoogte van 5 meter op het achtergedeelte plaatsen. Dit zou gezien de feitelijke hoogte op delen van 21 geen probleem mogen zijn.

Het pand heeft een orde 3 aanduiding. Het gebouw is echter van na 1975 en dus te kwalificeren als nieuwbouw. De adressant vraagt de aanduiding orde 3 te schrappen.

#### **Beantwoording**

### *Orde*

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de panden gebouwd tussen 1940 en 1970, de zogeheten wederopbouwperiode, gewaardeerd naar hun betekenis voor het stadsbeeld. Volgens de gegevens van de gemeente dateert het pand aan Kalverstraat 42-44 van voor 1970 en is de orde 3 waardering terecht toegekend.

### *Bouwhoogte*

In het bestemmingsplan is de maximale bouw- en goothoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder orde waardering weergegeven op de digitale verbeelding en in de planregels. Voor bebouwing die hoger is dan de bouwhoogte op de verbeelding, is in de planregels opgenomen dat deze bestaande grotere bouw- en goothoogte kan worden gehandhaafd, d.w.z. als de maximale bouw- en goothoogte geldt. Er is dus geen bebouwing wegbestemd.

De bouwhoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder ordewaardering is gebaseerd op de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte binnen de betreffende gevelwand of het binnenterrein. Er is dus niet per individueel pand een feitelijke bouwhoogte aangegeven. Het is daarom goed mogelijk dat de feitelijk bestaande bouw- en goothoogte afwijkt van de bouw- en goothoogte op de verbeelding.

### *Installaties*

In het beschermde stadsgezicht kunnen dakopbouwen en installaties het daklandschap en het silhouet van het stadsbeeld verstoren. Daarom is een belangrijk uitgangspunt in het bestemmingsplan dat nieuwe installaties zoveel mogelijk binnen het pand moeten worden aangebracht. Een nieuwe opbouw of installatie is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. In het bestemmingsplan is een afwijkmogelijkheid opgenomen ten behoeve van overschrijding van de bouwhoogte voor het realiseren van nieuwe installaties, waarbij aan een aantal voorwaarden moet worden voldaan. Indien een uitgewerkt plan/aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de in de planregels genoemde voorwaarden kan medewerking aan het plan worden verleend.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Volgens de gemeentelijke gegevens dateert het pand Kalverstraat 42-44 van voor 1970. Het pand is terecht gewaardeerd.

Het dagelijks bestuur ziet geen reden om een grotere bouwhoogte aan de achterzijde van het pand, in het binnengebied, op de verbeelding te zetten. Het is niet verenigbaar met de uitgangspunten van het beschermd stadsgezicht en stedenbouwkundig ongewenst om de bouw van nieuwe installaties door middel van een direct bouwrecht mogelijk te maken.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 73 geven het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **74. Syntrus achmea real estate & finance, namens Achmea Pensioen & Levensverzekeringen N.V.**

De adressant is eigenaar van het winkelpand Heiligeweg 36 en van Nieuwendijk 209. De aangegeven bouwhoogten zijn volgens de adressant niet correct. Voor Heiligeweg 36 komt de aangegeven hoogte niet overeen met de feitelijke hoogte. De adressant vraagt om aanpassing.

Ook voor Nieuwendijk 209 geldt dat de aangegeven bouwhoogte niet overeenkomt met de feitelijk bouwhoogte. De achterkant is hoger dan de 13 meter die is opgenomen op de plankaart. Dit zou 16 meter moeten zijn, mede in verband met te plaatsen installaties.

De adressant constateert een verschil in plankaart en bouwhoogtekaart. Het is daardoor niet duidelijk hoe hoog het pand aan de Nieuwendijkkant mag zijn.

### **Beantwoording**

Het pand aan de Heiligeweg 36 is een orde 3 pand. In het bestemmingsplan is de maximale bouw- en goothoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder orde waardering weergegeven op de digitale verbeelding en opgenomen in de planregels. Voor bebouwing die hoger is dan de bouwhoogte op de verbeelding is in de planregels opgenomen dat deze bestaande grotere bouw- en goothoogte kan worden gehandhaafd, d.w.z. als de maximale bouw- en goothoogte geldt. De bebouwing is daarmee niet wegbestemd.

De bouwhoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder ordewaardering is gebaseerd op de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte binnen de betreffende gevelwand of het binnenterrein. Er is dus niet per individueel pand een feitelijke bouwhoogte aangegeven. Het is daarom goed mogelijk dat de feitelijk bestaande bouw- en goothoogte afwijkt van de bouw- en goothoogte op de verbeelding.

De 'plankaart' waar de adressant naar verwijst, is een uitsnede uit de hoogtekaart. Deze kaart is als een bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd, maar heeft geen juridische status.

Aan het verzoek van de adressant om een grotere bouwhoogte op te nemen op de verbeelding wordt niet tegemoet gekomen. In feite is de bestaande hogere bouwhoogte in de planregels vastgelegd, waarmee er geen noodzaak is om de bouwhoogte op de verbeelding op te nemen. Daarnaast is het opnemen van een bouwhoogte alleen voor dit pand in tegenspraak met de gekozen systematiek (voor bebouwing zonder orde en orde 3). Bovendien is dit een werkwijze die ook in de geldende bestemmingsplannen is gehanteerd.

Het pand Nieuwendijk 209 is bij de waardering van alle panden in de binnenstad aangemerkt als orde 2 pand.

#### *Bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte van orde 1 en orde 2 panden is niet aangegeven op de verbeelding, maar in de planregels vastgelegd. Voor deze panden is de maximale bouw- en goothoogte gelijk aan de, op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, bestaande bouw- en goothoogte.

De plankaart waar de adressant naar verwijst is een uitsnede uit de hoogtekaart. Deze kaart is als een bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd, maar heeft geen juridische status. De kaart is een weergave van de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte van de bebouwing in het plangebied.

Er is geen reden om aan het verzoek van adressant te voldoen.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In de bezwaren van de adressant ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen wijzigingen aan te brengen in het ontwerpplan.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 74 hebben voor het dagelijks bestuur geen aanleiding gevormd voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **75. Rob Kaercher**

De adressant begrijpt dat er sprake is van een onevenredige toename van verschillende vormen van horeca die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt. De adressant somt vervolgens de uitbreidingsmogelijkheden op. De adressant vertelt dat hij vroeger op de barricaden is geklommen om tegen de overlast van drugsverslaafden op te komen. Dat heeft de adressant en met hem velen niet gedaan om die overlast in te ruilen voor andere vormen van overlast.

De adressant streed voor het behoud van de kruidenier, de groenteman, de slager, de spijkerbroekenwinkel, de kapper, de uitstekende loodgieter, het gordijnenhuis, de fa. Determeyer, de bakker, de verfwinkel, enz.

De tijden zijn veranderd, maar het is schrijnend dat mensen die toen voor hun buurt hebben geknokt nu niet meer in aanmerking komen voor woonruimte, de huren zijn enorm gestegen. Ook de kleine middenstand kan deze huren niet meer opbrengen.

De focus van het stadsdeel is horeca als panacee voor alle kwalen. Je kunt een buurt echter ook opwaarderen met bijvoorbeeld een tandartsenpraktijk, fysio-/mensendieckpraktijk, psychologenpraktijk, dermatoloog, notaris- of advocatenkantoor. Men zou de prachtige monumentale panden weer in oude staat terug moeten brengen, met één centrale toegangsdeur en één raam. Niet zoals nu met drie ramen, waardoor de Wallen er nu uitzien als een grote automatiek waar je naar behoefte een vrouw uit trekt.

Als de voorstellen doorgaan, zullen de buurten in en om 1012 veel mensen met overlast gevend gedrag aantrekken, waarmee de leefbaarheid ernstig wordt aangetast. Het lijkt dat de prioriteit wordt gelegd bij het toerisme. Dit alles ten koste van het wonen en werken in de buurten.

De grens is bereikt met een kleine oppervlakte en een grote concentratie overlastgevendende functies.

De adressant meent dat de plannen voor 1012 ook het postcodegebied 1011 raken, vooral de Geldersekaade.

## Beantwoording

Voor een reactie op de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante vermeld onder 5.

Juist om recht te doen aan de diversiteit en dynamiek van het plangebied is gekozen voor een bestemming waarin meerdere functies zijn toegestaan, zoals de bestemming 'Gemengd'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet uitgegaan van een aparte bestemming 'Wonen', omdat veel panden in dit plangebied meer functies huisvesten dan alleen de woonfunctie.

Op gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn onder meer de volgende functies toegelaten: wonen, detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, kantoren, openbare en bijzondere voorzieningen, galeries, bedrijven, inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Het bestemmingsplan is veel meer een instrument dat inzet op het mogelijk maken van ontwikkelingen dan dat het ontwikkelingen stuurt.

### Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Er is bewust gekozen voor de ruime bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum' om de veelheid van functies die kenmerkend is voor de binnenstad recht te doen. De monocultuur van de functies in 'pretpark seks' hebben de functiebalans echter sterk verstoord en daarom moet die functiebalans worden hersteld. Dit betekent echter niet dat de mix van functies binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Centrum' moet worden beperkt. Het bestemmingsplan maakt mogelijk veeleer dan dat het stuurt.

Het betoog van de adressant heeft het dagelijks bestuur niet geleid tot het doen van voorstellen tot aanpassing van het ontwerpplan.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 75 hebben geen aanleiding voor het dagelijks bestuur gevormd de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 76. Brordus Bunder

### 1. Tegen verder uitbreiding horeca

De adressant kan zich niet vinden in de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca.

De adressant legt uit waarom en refereert aan de Nota beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012 en de Voortgangsnota 1012 van de centrale stad. Eén van de hoofddoelstellingen is het verminderen van overlast. Om die doelstelling te realiseren zou naar de opvatting van de adressant de horecafunctie in het plangebied verminderd moeten worden, of zou op zijn minst iedere uitbreidingsmogelijkheid moeten zijn uitgesloten. In de nota beleidsaanpassingen wordt opgemerkt dat toevoeging van nieuwe horeca in principe niet aan de orde is. Er is immers al veel horeca in het plangebied. Uitzonderingen vinden we in de Strategienota. Daar waar een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie: bijvoorbeeld aan de Rode Loper of aan het Oudekerksplein.

Nieuwe kwaliteitshoreca kan een impuls betekenen. Hiermee wordt volgens de adressant de suggestie gewekt dat de horeca niet wordt uitgebreid, op een enkel uitzondering na.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat echter veel verder. De term in principe wordt daarmee wel erg opgerekt.

Er wordt slechts horeca 3 en 4 mogelijk gemaakt, terwijl daar geen kwaliteitseisen aan zijn verbonden. Ook wordt niet voldaan aan de impuls voor een groter gebied. Het ontwerpplan zal alleen maar bijdragen aan meer overlast. Ook het streven naar variatie wordt niet waargemaakt. Het stadsbestuur streeft al decennia naar functiemenging. Met dit plan wordt de monofunctionaliteit voortgezet.

### 2. Geen garantie voor kwalitatieve horeca

De adressant meent, dat het stadsdeel de kwaliteit van nieuwe horeca niet effectief kan beoordelen, laat staan dat er van handhaving iets terecht zal komen.

Qua doelstelling ziet de adressant dat het ontwerpplan wel aansluit bij de vermelde nota's. Het ontwerpbestemmingsplan is zo geformuleerd dat slechts marginale uitbreiding van horeca mogelijk lijkt. Maar hier komt niets van terecht. Uit rapportage van O&S blijkt dat een groot gedeelte van de overlast die binnenstadsbewoners ondervinden, wordt veroorzaakt door horeca. Daarbij staat geluidsoverlast bovenaan de lijst. Het stadsdeel zou daar wat aan moeten doen. Nieuwe horeca betekent nog meer overlast.

Het onderzoek toont ook aan, dat de meeste toeristen niet voor de Wallen komen en voor de coffeeshops, maar voor het culturele aanbod van de stad. Er zou volgens de adressant beter kunnen worden gefocust op vergroting van dat culturele aanbod.

De adressant geeft vervolgens een opsomming van de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca zoals de adressant die ziet.

### *3. Ondanks verzet vergunning Compagnietheater*

Er is al besloten, ondanks het verzet van de adressant en anderen, na twee jaar gedogen aan het Compagnietheater een omgevingsvergunning en exploitatievergunning af te geven, vooruitlopend op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. En ondanks de beleidstukken die zeggen dat uitbreiding van horeca in de buurt niet gewenst is. In het oude bestemmingsplan rust op het pand ook geen horecabestemming. Voor horeca 6 komen theaters volgens het horecabeleid niet in aanmerking.

### *4. Extra horeca Oudekerksplein e.o.*

Uitbreiding van horeca op het Oudekerksplein en in het Sint Annenkwartier is al geregeld in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. De doelstelling van het omzetten van kwaliteitsarme en overlast gevende functies naar een gevarieerd aanbod wordt nu omgedraaid: omzetting van een gevarieerd aanbod naar een overlast gevende functie.

### *5. Extra horeca 2 (24 uurs horeca)*

Bij de introductie van 24 uurs horeca heeft het centrale stadsbestuur als voorwaarde gesteld, dat het geen overlast voor bewoners mag geven. De locaties zouden dan ook in perifere gebieden worden gekozen, met aanvoerroutes voor het publiek buiten de woongebieden om. De adressant stelt dat de horeca in de binnenstad dit uit concurrentieoverwegingen niet wilde, daarom zijn er nu in het postcodegebied drie vestigingen mogelijk. Dus toch overlast en dit in strijd met het Plan van Aanpak en met de doelstellingen van het stadsdeel.

### *6. Uitbreiding horeca alleen in belang horeca zelf*

Uitbreiding van horeca is volgens de adressant alleen in het belang van de horeca zelf. Het druist in tegen de belangen van de bewoners, draagt niet bij de belangen van het toerisme, bevordert de beoogde variatie in het gebied niet en doet daaraan juist afbreuk. Het levert volgens de adressant geen enkele bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het aanbod. De adressant maakt ernstig bezwaar tegen de eenzijdige en ongegronde bevoordeling van één bedrijfstak.

De economie van de stad wordt ook steeds afhankelijker van die ene bedrijfstak.

### *7. Wijzigingsbevoegdheid samenvoegen alleen in belang horeca*

Ook de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt alsnog panden samen te voegen, draagt volgens de adressant bij aan meer horecaoppervlak. Bovendien lijkt samenvoegen ongelimiteerd te kunnen. Het bereik van de wijzigingsbevoegdheid is niet te overzien volgens de adressant.

### *8. Geen vertrouwen in handhaving*

In handhaving lijkt de adressant niet al te veel vertrouwen te hebben. Het aantal handhavingsuren van het stadsdeel is teruggedrongen. Er wordt gestreefd naar betere handhaving met minder kosten. Dit is vanzelfsprekend onverenigbaar.

Minder handhaving betekent meer overlast. Dan zou je het aantal vierkante meters horeca zeker niet moeten vergroten.

### *9. Toerisme ook niet gediend met meer horeca*

Het toeristische belang wordt met meer horeca niet gediend, maar juist geschaad. Volgens ATBC, zo merkt de adressant op, wordt door de nieuwe horecamogelijkheden het brede toeristische belang niet gediend. Er zou meer spreiding moeten zijn. Ook in het nieuwe structuurplan van de gemeente wordt spreiding beoogd: uitrol van de centrumfuncties.

### *10. Waardevermindering panden naast horeca*

De adressant stelt het stadsdeel bij voorbaat aansprakelijk voor de waardevermindering van zijn pand als de uitbreiding van de horeca door de deelraad wordt goedgekeurd. De leefbaarheid zal in zijn algemeenheid sterk verminderen vooral in de zomermaanden. De horecapanden zullen juist in waarde stijgen.

De adressant meent dat de zekerheid die normaliter aan een bestemmingsplan wordt ontleend dit ontwerpplan niet biedt. Het rustige buurpand kan opeens een café of restaurant worden. Dat zal kopers afschrikken en hun pand in waarde doen verminderen.



*11. Wijzigingsbevoegdheden geven rechtsonzekerheid*

De vele wijzigingsbevoegdheden van het dagelijks bestuur geven niet aan voor welke panden die kan worden gebruikt. Dat bevordert de rechtszekerheid niet.

Bij de mogelijkheid om 24 uren horeca toe te laten via wijziging van het bestemmingsplan worden zes straten genoemd, maar er kan ook worden meegewerkt aan vestiging in andere straten.

*12. Bij afwijking raad buitenspel*

Bij afwijking staat de raad buiten spel. Volgens de adressant zijn de bezwaarmogelijkheden voor de getroffen burger beperkt. Het kan om forse wijzigingen gaan die bedreigend zijn voor burens of omwonenden. Zij hebben recht op een gewone bezwaarprocedure.

*13. Bij wijziging en afwijking geen planschade voor toekomstige bezwaarmakers*

Horeca als buur kan waardeverminderend werken voor een pand. Dat kan voor betrokkenen onacceptabel zijn. De adressant vindt het niet acceptabel dat toekomstige bezwaarmakers geen aanspraak kunnen maken op planschade.

*14. Buitenplanse afwijkingen alleen voor kruimelgevallen*

De adressant meent dat buitenplanse afwijkingenbevoegdheden zijn bedoeld voor kruimelgevallen en verzet zich tegen de in het ontwerpplan aangekondigde buitenplanse afwijkingen, alweer voor horeca.

De adressant haalt de desbetreffende bepalingen uit de Wabo aan.

*15. Wijzigingen en afwijkingen in strijd met Wro*

De adressant constateert dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in binnenplanse wijzigingen en afwijkingen die in zijn visie volgens de Wro niet mogen. De adressant geeft echter geen voorbeeld, wel citeert hij artikel 3.6, onder c Wro.

De adressant merkt op dat de deelraad zich buitenspel zet. De adressant vindt dit niet acceptabel, gelet op de grote gevolgen die de bedoelde wijzigingsbevoegdheden kunnen hebben.

De adressant vindt niet dat wijzigingsbevoegdheden categorisch moeten worden uitgesloten. Maar wijziging ten behoeve van horeca moet op normale wijze gebeuren door de bestemming per pand op de plankaart aan te geven. Daarbij moet steeds belangenafweging plaatshebben.

De adressant vindt dat een vuistregel zou moeten zijn dat voor elke uitbreiding elders in het 1012 gebied een horecagelegenheid zal moeten verdwijnen.

## **Beantwoording**

*Ad 1. Tegen verdere uitbreiding horeca en Ad 2. Geen garantie voor kwalitatieve horeca*

Voor een reactie op onderdeel 1 en onderdeel 2 wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5.

Het dagelijks bestuur is het met adressant eens dat het culturele klimaat één van de belangrijkste toeristische trekkers van de stad is. Ten aanzien van de wens van adressant om te focussen op vergroting van het culturele aanbod, merkt het dagelijks bestuur op dat de vestiging van nieuwe culturele voorzieningen vrijwel overal in het plangebied is toegestaan. Culturele voorzieningen hebben over het algemeen een positieve uitstraling en leveren een wenselijke bijdrage aan de transformatie van het gebied.

Het dagelijks bestuur weet dat horeca op verschillende plekken overlast veroorzaakt of in potentie kan geven. Het is dan ook zaak om te handhaven op die horecazaken die daadwerkelijk overlast veroorzaken. In het Handhavings Uitvoerings Programma (HUP) wordt in 2013 hoge prioriteit gegeven aan het informatiegestuurd handhaven op overlastgevende horeca. In het door het College van B&W vastgestelde horecabeleid zijn duidelijke stappen omschreven, waarin voor overlastgevende horeca strikte stappen met bijbehorende sancties gelden (het zogenaamde 'three strikes out' principe).

## **Beoordeling van onderdeel 1 en 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In aanvulling op de reactie op de zienswijze van de adressante vermeld onder 5, waarnaar wordt verwezen, merkt het dagelijks bestuur nog het volgende op.

Het dagelijks bestuur onderschrijft het belang van het koesteren van het culturele klimaat van de stad. Het ontwerpbestemmingsplan maakt vestiging van culturele instellingen ook ruimhartig mogelijk. Het dagelijks bestuur onderkent ook het belang van het mogelijk maken van horeca en het belang van omwonenden bij het beleven van

een rustig en plezierig woonklimaat. Daarom wordt in 2013 veel aandacht gegeven aan de handhaving van overlast van horeca.

*Ad 3. Ondanks verzet vergunning Compagnietheater*

Voor het Compagnietheater (dat functioneert als culturele instelling en niet als theater, ook al doet de naam anders vermoeden) loopt een aparte procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Los van deze procedure, zal de aanduiding die culturele horeca mogelijk maakt (op de verbeelding opgenomen als 'wro-zone-ontheffingsgebied') voor deze instelling gehandhaafd blijven. De instelling voldoet aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de beleidsnota 'Horeca in culturele instellingen en musea'.

Omdat de horeca-activiteiten van culturele instellingen en musea onderling van elkaar verschillen van karakter, worden bij een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan ook de omgevingsfactoren betrokken. In de ontheffingsvoorwaarden kunnen per instelling specifieke eisen worden gesteld aan de vorm van exploitatie. Pas na het succesvol doorlopen van de procedure voor deze afwijking, wordt de horeca 6 bestemming toegekend.

**Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het Compagnietheater behoudt mogelijk de aanduiding horeca 6, maar het traject van de omgevingsvergunning is nog niet doorlopen. Voor alle potentiële horeca 6 locaties geldt een uitvoerige procedure die moet worden doorlopen om uiteindelijk tot exploitatie te komen.

De argumenten van de adressant leiden voor het dagelijks bestuur niet tot voorstellen om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*Ad 4. Extra horeca Oudekerksplein e.o.*

Op en rondom het Oudekerksplein is een beperkte toename van het aantal horeca 3- en 4-vestigingen mogelijk. Nieuwe horecavestigingen zijn alleen mogelijk in de panden waaruit de prostitutie moet verdwijnen.

Op het Oudekerksplein gaat het om drie nieuwe vestigingen: één horeca 3 en twee horeca 4. In het Sint Annenkwartier gaat het ook om drie nieuwe vestigingen: één horeca 3 en twee horeca 4. Deze mogelijkheid voor nieuwe horecavestigingen wordt zoals adressant aangeeft, geregeld met een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad en valt daarmee buiten het kader van dit bestemmingsplan. Nieuwvestiging kan overigens pas, nadat het dagelijks bestuur een wijzigingsplan heeft vastgesteld. Terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen maken deel uit van de procedure.

**Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca rond de Oude Kerk zijn geregeld in het bestemmingsplan Herbestemmen Raambordelen Binnenstad. Die uitbreidingsmogelijkheden zijn overigens beperkt tot de panden waar prostitutie zal verdwijnen.

*Ad 5. Extra horeca 2 (24 uren horeca)*

De 24 uren horeca waar adressant over spreekt, moet niet worden verward met de uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor horeca 2-vestigingen. De 24 uren horeca kent geen sluitingstijden en is bedoeld voor perifere gebieden. Een voorbeeld is Club Trouw aan de Wibautstraat.

De eventuele horeca 2-vestigingen zoals bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan zijn wel aan sluitingstijden gebonden. De uitbreiding van horeca 2 is opgenomen in de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012. Bij deze vormen van horeca wordt gedacht aan gemengde vormen van horeca 2, met overdag gebruik als bijvoorbeeld restaurant, vergader- of expositieruimte en 's avonds andere vormen van horeca. Vanwege het brede profiel en de geringe druk op het woon- en leefklimaat is het dagelijks bestuur van mening dat deze vorm van horeca mogelijk kan zijn aan het Damrak, Rokin, Nieuwezijds Voorburgwal, Martelaarsgracht, Prins Hendrikkade en de Dam. De uitbreiding is geregeld via een wijziging. Bij de afweging en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt zorgvuldig getoetst aan een aantal voorwaarden, waaronder de invloed op het woon- en leefklimaat.

**Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur meent dat de adressant een onjuist begrip hanteert van 24 uren horeca. Wat met het ontwerpplan is bedoeld aan te geven, is de mogelijkheid om enkele horeca 2-vestigingen mogelijk te maken in bepaalde straten. Die kennen, anders dan 24 uren horeca wel sluitingstijden.

De interpretatie van de regeling door de adressant vormt voor het dagelijks bestuur geen reden om voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 6. Uitbreiding horeca alleen in belang horeca zelf*

Voor de beantwoording verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze van de adressant genoemd onder 60.

*Ad 7. Wijzigingsbevoegdheid samenvoegen alleen in belang horeca*

Het dagelijks bestuur deelt de mening van adressant niet dat het bereik van de wijzigingsbevoegdheid niet is te overzien. Met het oog op de gewenste transformatie wordt het samenvoegen in uitzonderingsgevallen toegestaan. Uitgangspunt is het behoud van de historische en monumentale binnenstad. De mogelijkheid om te kunnen samenvoegen is vooral bedoeld voor de straten van de straatgerichte aanpak en is niet van toepassing op gebied dat deel uitmaakt van de kernzone van het Unesco werelderfgoed.

Twee voorwaarden zijn leidend:

- Het te realiseren plan levert een bijdrage aan de transformatie van en een kwaliteitsimpuls voor het gebied. Voor criteria wordt aansluiting gezocht bij de strategienota en de straatvisies (zoals unieke concepten, diversiteit, hoogwaardige functies).
- Het te realiseren plan brengt geen onevenredige schade toe aan de waarde van de stedenbouwkundige of bouwhistorische structuur.

Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met de volgende aspecten: de omvang van de samenvoeging (aantal panden), de aanwezigheid/behoud van bestaande entrees en de plek van de samenvoeging. Om te voorkomen dat de stedenbouwkundige structuur in fasen wordt aangetast, mogen doorbraken niet worden geïntensiveerd (in aantal en/of omvang).

Een andere mogelijkheid om af te wijken van het samenvoegingsverbod is bedoeld om wonen boven winkels mogelijk te maken. In veel panden aan de belangrijke winkelstraten zijn de trappen naar de bovengelegen bouwlagen niet meer aanwezig. Herstel van deze trappen is niet realistisch. Daarom is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om af te wijken. Alleen als is aangetoond dat de bovengelegen bouwlagen niet anders kunnen worden ontsloten dan door het samenvoegen van twee gebouwen, mogen ten behoeve van (nieuwe) woningen in de Kalverstraat en Nieuwendijk twee panden met elkaar worden verbonden, dan wel wordt een samenvoeging met een pand in een aangrenzende steeg toegestaan. Voorwaarde is dat de doorbraak alleen dient voor de ontsluiting van de woningen.

**Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Samenvoegen van panden is in uitzonderlijke situaties toegestaan. Het dagelijks bestuur deelt de vrees van de adressant niet dat daarmee de weg naar grote horecavestigingen wordt geopend voor horecaondernemers. De overwegingen van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor de stellen het ontwerpplan aan te passen.

*Ad 8. Geen vertrouwen in handhaving*

Voor een reactie op onderdeel 8 wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5, onderdeel 1.

In het kort kan worden opgemerkt dat het Handhavings Uitvoerings Programma (HUP) in 2013 veel prioriteit wordt besteed aan het informatiegestuurd handhaven op overlastgevende horeca. In het door het College van B&W vastgestelde horecabeleid zijn duidelijke stappen omschreven, waarin voor overlastgevende horeca strikte stappen met bijbehorende sancties gelden (het zogenaamde 'three strikes out' principe).

**Beoordeling van onderdeel 8 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In aanvulling op de reactie op de zienswijze van de adressante vermeld onder 5, waarnaar wordt verwezen, merkt het dagelijks bestuur het volgende op.

Er wordt in het handhavingsprogramma van het stadsdeel voor 2013 veel aandacht geven aan de handhaving van horecaoverlast.

*Ad 9. Toerisme ook niet gediend met meer horeca*

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg artikel 3.1.1 Bro om advies voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam. Het college heeft in de uitbreidingsmogelijkheden geen aanleiding gezien te moeten opmerken, dat het concept-ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Structuurvisie Amsterdam 2040.

**Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er is geen strijd geconstateerd met de structuur visie van Amsterdam.

*Ad 10. Waardevermindering panden naast horeca*

Het dagelijks bestuur vindt het een premature en vooralsnog onbewezen stelling, dat panden in de buurt van toekomstige horecapanden in waarde zullen dalen. De adressant overschat daarbij de mogelijkheden om nieuwe

horeca te vestigen. Zoals eerder door het dagelijks bestuur is betoogd, is realisering van nieuwe horeca nooit zonder meer toegestaan en moet daarvoor altijd een procedure worden doorlopen. Die procedures bieden belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar te maken. Die procedures waarborgen bovendien dat een belangenafweging zal plaatshebben, waarbij vanzelfsprekend ook de belangen van de omwonenden zullen worden gewogen. Bovendien moet nieuwe horeca een positieve bijdrage leveren aan de transformatie van het gebied en zal het dagelijks bestuur dus niet zonder degelijke afweging toestemming geven voor het vestigen van een willekeurig horeca-initiatief.

De adressant schetst een te somber beeld van de zekerheid die het bestemmingsplan biedt. Het ontwerpbestemmingsplan onderscheidt zich daarnaast slechts op één punt wat dit onderwerp betreft van andere bestemmingsplannen in de binnenstad. In het ontwerpbestemmingsplan is in de plantoelichting aangegeven dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn om horeca toe te voegen aan het bestand in het plangebied, zonder dat die mogelijkheden in de planregels zijn opgenomen. Met andere woorden, via buitenplanse afwijkingen is vestiging van nieuwe horeca mogelijk. Die buitenplanse mogelijkheden zijn er altijd, ook waar het de andere bestemmingsplannen in de binnenstad betreft. Alleen worden die buitenplanse mogelijkheden in die plannen niet uitdrukkelijk genoemd. In die zin biedt het ontwerpbestemmingsplan juist meer zekerheid dan de andere bestemmingsplan in de binnenstad. Daar kan zonder dat de bewoners van het plangebied van te voren op de hoogte zijn, worden besloten, ook dan natuurlijk met weging van alle betrokken belangen, tot vestiging van nieuwe horeca. En in het ontwerpbestemmingsplan wordt uitdrukkelijk aangegeven dat van die buitenplanse afwijkingmogelijkheid slechts wordt gebruikt gemaakt als de nieuwe horecavestiging positief bijdraagt aan de transformatie van het gebied.

#### **Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het is een onbewezen stelling dat panden waarde dalen wanneer horeca ernaast wordt gevestigd. Het dagelijks bestuur meent dat de adressant de zekerheid die het ontwerpbestemmingsplan biedt, onderschat. De argumenten van de adressant leiden het dagelijks bestuur niet tot een voorstel tot aanpassing van het ontwerpplan.

#### *Ad 11. Wijzigingsbevoegdheden geven rechtsonzekerheid*

In het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven mogelijkheden tot uitbreiding van horeca opgenomen, waarvan slechts één als direct recht (de vestiging van een nieuw café/restaurant op het Binnengasthuisterrein, wat volledig in overeenstemming is met het huidige bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o.). (zie ook beantwoording van zienswijze van de adressante genoemd onder 5, onderdeel 1)

Bij de afweging en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt zorgvuldig getoetst aan een aantal voorwaarden, waaronder de invloed op het woon- en leefklimaat. Nieuwvestiging kan overigens pas, nadat het dagelijks bestuur heeft ingestemd met een afwijking, dan wel een wijzigingsplan heeft vastgesteld. Terinzagelegging en de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken, maken deel uit van de procedure.

#### **Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nieuwe horeca is niet zonder meer mogelijk. Er moet altijd een procedure worden gevoerd. Dit bezwaar van de adressant geeft geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

#### *Ad 12. Bij afwijking raad buitenspel*

In beginsel ligt de bevoegdheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij het dagelijks bestuur. In veel gevallen is dat afwijken een kwestie van uitvoering van het beleid. Niet voor niets heeft de wetgever die afwijkingbevoegdheid bij het dagelijks bestuur gelegd. Het duale stelsel is ook in het ruimtelijke bestuursrecht vormgegeven, zou men kunnen zeggen.

Niet in alle gevallen is echter het dagelijks bestuur bevoegd van het bestemmingsplan af te wijken. Het hangt van de aard van de aanvraag omgevingsvergunning af of de raad moet worden ingeschakeld. In bepaalde gevallen is immers een verklaring van geen bedenkingen nodig van de raad. De raad moet zich dan een oordeel vormen over de vraag of er (nog) sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien wordt meegewerkt aan de aanvraag.

Overigens moet men van de bevoegdheden van de raad bij het al dan niet meewerken aan afwijkingen van het bestemmingsplan geen wonderen verwachten. Voor vele aanvragen omgevingsvergunning die niet passen in het bestemmingsplan is het opstellen van een nieuwe bestemmingsplan om mee te werken aan de aanvraag een te zwaar middel dat te veel tijd kost en initiatiefnemers onnodig beperkt in hun mogelijkheden hun plannen te verwezenlijken. Van oudsher kent de Wet ruimtelijke ordening flexibiliteitsbepalingen. De bevoegdheid om daar gebruik van te maken, ligt al jaren bij het uitvoerende orgaan: het dagelijks bestuur/burgemeester en wethouders.

#### **Beoordeling van onderdeel 12 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Bij afwijkingen van het bestemmingsplan ligt het primaat bij b&w/dagelijks bestuur. Toch kan de raad in bepaalde gevallen zijn visie geven op afwijkingsplannen.

*Ad 13. Bij wijziging en afwijking geen planschade voor toekomstige bezwaarmakers*

Anders dan de adressant vindt het dagelijks bestuur de stelling dat horeca als buur de waarde van een pand vermindert ongefundeerd. Dat toekomstige bezwaarmakers, zoals de adressant stelt, geen aanspraak kunnen maken op planschade is te ongenueanceerd en niet juist. Ook wanneer horeca wordt mogelijk gemaakt met een afwijkingsprocedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om planschade te claimen. Het is niet noodzakelijk daarvoor eerst bezwaar te hebben gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan.

**Beoordeling van onderdeel 13 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het is een onbewezen stelling dat panden naast horeca in waarde dalen. Planschade claimen kan ook bij Waboafwijkingen.

*Ad 14. Buitenplanse afwijkingen alleen voor kruimelgevallen*

Het dagelijks bestuur bestrijdt de opvatting van de adressant dat buitenplanse afwijkingen slechts zijn bedoeld voor kruimelgevallen. Met de afwijkingsmogelijkheden die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt, kunnen ook grootschalige ontwikkelingen buitenplannen worden gerealiseerd. De 'zware' gevallen behoeven dan in beginsel wel een verklaring van geen bedenkingen van de raad, maar de uiteindelijke vergunningverlening is voorbehouden aan b&w/dagelijks bestuur.

Daarnaast merkt het dagelijks bestuur op dat zelfs met de bekende planologische kruimelgevallen relatief grote ingrepen kunnen worden gerealiseerd (tot 1500 m<sup>2</sup>).

**Beoordeling van onderdeel 14 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant aangaande de buitenplanse afwijkingen treffen geen doel. De Wabo maakt ook het vergunnen van grootschalige ontwikkelingen met een buitenplanse afwijking mogelijk.

*Ad 15. Wijzigingen en afwijkingen in strijd met Wro*

De adressant meent dat het ontwerpplan voorziet in binnenplanse afwijkingen en wijzigingen die in strijd zijn met de Wro. Deze constatering is niet juist. Het ontwerpplan kent inderdaad afwijkingsmogelijkheden. Die afwijkingsmogelijkheden houden echter niet de mogelijkheid in om bestemmingen te veranderen. Dit is waar het door de adressant aangehaalde artikel uit de Wro op doelt. Het veranderen van bestemmingen kan alleen met een wijziging van het bestemmingsplan. De in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zien ook inderdaad op het veranderen van de bestemming. De in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheden uitdrukkelijk niet.

**Beoordeling van onderdeel 15 van de zienswijze van de adressant**

Ook de bezwaren in onderdeel 15 treffen geen doel. Er is geen strijd met de wettelijke bepalingen van de Wro nu de afwijkingsmogelijkheden niet zien op het veranderen van de bestemming. Het veranderen van bestemmingen is alleen mogelijk door het bestemmingsplan te wijzigen. Daarvoor zijn de wijzigingsbevoegdheden in het ontwerpplan opgenomen.

De visie op de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden van de adressant vormt geen reden voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 76 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

**77. Heikelien Verrijn Stuart en Stan Houcke**

De adressant heeft een gelijklopende zienswijze aan de zienswijze van de adressant vermeld onder 76.

**Beantwoording**

Voor de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 77 verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 76.

## Conclusie

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 77 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## 78. Heikelien Verrijn Stuart en Stan Houcke

### 1. *Wijzigingsbevoegdheden leiden tot rechtsonzekerheid*

De adressant richt zijn pijlen op de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Volgens de adressant is de rechtszekerheid in het geding. Het is in Amsterdam gebruikelijk om in alle bestemmingsplannen per pand aan te geven of en welke horeca er gevestigd mag worden. Potentiële kopers en bewoners kunnen zo zien wat hen te wachten staat. Niet echter als het ontwerpbestemmingsplan wordt aangenomen. Zij kunnen immers van de een op de andere dag worden geconfronteerd met het gegeven dat in het rustige buurpand een café of restaurant komt met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> tot zelfs 500 m<sup>2</sup>. Dit zelfde geldt voor de 24 uren horeca. Met een wijzigingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur die mogelijk maken, in de zes vermelde straten, maar zelfs daarbuiten. Van de burger kan niet worden verwacht dat hij tegen een abstract iets als een afwijkingsbevoegdheid in het geweer komt.

### 2. *Planschademogelijkheid beperkt*

Daarnaast is het volgens de adressant slechts beperkt mogelijk schadevergoeding te krijgen als in een pand horeca wordt gevestigd via een afwijkingsbevoegdheid. De deelraad staat bovendien geheel buitenspel. De verkoopbaarheid van de woning ernaast en de waarde kunnen sterk verminderen. De adressant vindt het ook niet acceptabel dat toekomstige bezwaarmakers geen aanspraak kunnen maken op planschade, omdat ze dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan hadden moeten doen.

### 3. *Buitenplanse afwijkingen ten onrechte vermeld*

De adressant meent, dat ten onrechte gebruik kan worden gemaakt van een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid en somt de mogelijkheden op. Volgens de adressant zijn buitenplanse afwijkingsbevoegdheden bedoeld voor kruimelgevallen. De vermelde afwijkingsbevoegdheden zijn volgens de adressant dan ook onrechtmatig. De adressant verwijst naar de limitatieve lijst uit een bijlage bij de Wabo.

### 4. *Binnenplanse afwijkingen zetten raad buitenspel*

Over de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid merkt de adressant op dat die niet zover mag gaan dat met de afwijking een wijziging van de bestemming wordt mogelijk gemaakt.

De deelraad zet zichzelf met deze opzet van het ontwerpbestemmingsplan buiten spel. Dat is niet acceptabel gezien de grote gevolgen die de afwijkingen kunnen hebben.

De adressant sluit af met de opmerking dat de koninklijke weg zou moeten worden bewandeld en wijzigingen in horecabestemmingen op normale wijze moet doorvoeren, door het aangeven van de bestemming per pand. Daarbij moeten steeds de belangen worden gewogen.

## Beantwoording

### Ad 1. *Wijzigingsbevoegdheden leiden tot rechtsonzekerheid*

Voor de beantwoording van onderdeel 1 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 10 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 76.

### Ad 2. *Planschademogelijkheid beperkt*

Voor de beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 13 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 76.

### Ad 3. *Buitenplanse afwijkingen ten onrechte vermeld*

Voor de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 14 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 76.

### Ad 4. *Binnenplanse afwijkingen zetten raad buitenspel*

Voor de beantwoording van onderdeel 4 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 12 van de zienswijze vermeld onder 76.

In aanvulling hierop merkt het dagelijks bestuur dat met de afwijkingsbevoegdheid geen bestemmingen worden veranderd. Daar voorziet het ontwerpplan ook niet in. Veranderingen van een bestemming is alleen mogelijk door het bestemmingsplan te wijzigen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die inderdaad voorzien in het veranderen van de bestemming.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geen regelingen voor afwijkingen en wijzigingen opgenomen die in strijd zouden zijn met de Wro.

Het dagelijks bestuur ziet in het betoog van de adressant dan ook geen aanleiding voor te stellen het plan aan te passen.

De afsluitende opmerkingen van de adressant de koninklijke weg moet worden bewandeld en wijzigingen in horecabestemmingen op de normale wijze moet doorvoeren ontlokt het dagelijks bestuur de reactie dat niet duidelijk is wat de normale wijze is. Het per pand aangeven van bestemmingen is een methodiek die het stadsdeel lange geleden heeft verlaten. Dit leidt tot rigide bestemmingsplannen die geen enkele ontwikkeling mogelijk maken zonder steeds opnieuw postzegelbestemmingsplannen in procedure te brengen voor die verschillende panden. Dit in ieder geval is in de ogen van het dagelijks bestuur voor de binnenstad niet (meer) de normale wijze van bestemmen. Ziet de adressant deze methode als de koninklijke weg, dan zal het dagelijks bestuur niet voorstellen die te gaan volgen. Het hanteren van een wijzigingsbevoegdheid is al een manier van meewerken aan initiatieven die meer zekerheid biedt aan bewoners/gebruikers van het plangebied dan de via de kruimel- of via de projectafwijking die in de Wabo is opgenomen. Die procedure kan immers te allen tijde worden gevoerd om af te wijken van het bestemmingsplan, mits er maar sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 78 zijn voor het dagelijks bestuur geen aanleiding geweest aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **79. Mevrouw M. de Goede**

De adressante is bezorgd over de uitbreiding van horeca. Het gaat in de oude binnenstad toch om het evenwicht tussen wonen/werken/vertier. Met de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca bestaat het gevaar dat een en ander uit balans raakt.

Meer horeca betekent meer verkeersbewegingen, meer fietsparkeerproblemen. Een oplossing zou kunnen zijn gezamenlijk vervoer (aan- en afvoer over water), een lijndienst met waterbusjes.

Meer horeca betekent ook meer afval.

Geluidsoverlast is een ernstig probleem en uitbreiding naar dakterrassen moet grondig en met alle aanpandige bewoners worden besproken.

De adressante mist bijzondere horeca zoals Splendor en brouwerij De Prael. Dit soort initiatieven verdient voorrang en extra steun.

De adressante meent dat een groot hotel de buurt niet veel brengt. Een themahotel als het Chinese hotel wellicht als er ook een aantal senioren woningen bij komen.

#### **Beantwoording**

Voor een reactie op de bezorgdheid van de adressante over de uitbreiding van horeca, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5.

Als het gaat om het regelen van verkeersbewegingen dan is het bestemmingsplan niet het juiste instrument. Voor de openbare ruimte geldt één bestemming (de bestemming 'Verkeer'), waarbinnen parkeren, rijwegen, fiets- en voetpaden niet zijn vastgelegd. Hiervoor is bewust gekozen om het bestemmingsplan voldoende flexibel te houden en herprofileringen mogelijk te maken. Deze kennen tenslotte een eigen procedure.

Op 26 maart 2013 heeft de stadsdeelraad de Nota Bereikbare Binnenstad vastgesteld. Met deze nota geeft het stadsdeel richting aan het beleid ten aanzien van openbare ruimte en verkeer, met een helder omschreven wensbeeld voor 2025. De uitdaging is om het bereikbaarheidsvraagstuk voor alle weggebruikers op evenwichtige

wijze op te lossen en de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren. Het bestemmingsplan is niet in strijd met deze nota en maakt de beleidsvoorstellen die voor de verschillende soorten vervoer, bevoorrading en parkeren worden gedaan, zonder meer mogelijk. Wat betreft bevoorrading wordt in gezet op het bundelen van goederen aan de rand van de stad en vervoer over water. In het hoofdstuk 'Beleidskader' zal een paragraaf over deze nota worden toegevoegd.

Tot slot is de bevoorrading ook één van de onderwerpen waar in het kader van de straatgerichte aanpak aandacht aan wordt besteed.

Bij een verzoek om een horecadakterras is het dagelijks bestuur alleen bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het pand moet bouwkundig geschikt zijn voor een dakterras;
- de horecavoorziening moet ook op de hogere bouwlagen mogelijk of reeds aanwezig zijn;
- er moet toezicht vanuit de horecalokaliteit zijn op het terras. Het terras moet daarom aangrenzend aan de horecavoorziening zijn gesitueerd;
- bij een nieuw te realiseren borstwering geldt als eis dat deze moet voldoen aan de welstandscriteria;
- alleen terrassen bij horeca 3 en horeca 4;
- geen dakterras aan de achterzijde van gebouwen die in een gesloten bouwblok liggen;
- bij de situering van het dakterras moet rekening worden gehouden met het woon- en leefklimaat.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De vrees voor verstoring van de balans in de binnenstad door extra horeca toe te staan wordt door het dagelijks bestuur niet gedeeld. Horeca kan niet zonder meer uitbreiden. Horeca kan bijdragen aan de transformatie van het gebied. Verkeer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan, maar in de plantoelichting zal aandacht worden besteed aan de bereikbaarheid van de binnenstad.

Horecadakterrassen zijn slechts onder voorwaarden mogelijk en op een beperkt aantal panden.

De argumenten van de adressante leiden het dagelijks bestuur niet naar voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 79 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Niettemin stelt het dagelijks bestuur voor een passage in de plantoelichting op te nemen over de bereikbaarheid van de binnenstad.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **80. Lloyd's**

De adressant is eigenaar van Spuistraat 281abc, doorlopend naar Nieuwezijds Voorburgwal 328.

Na aankoop van het pand heeft de adressant een bouwvergunning gevraagd voor het realiseren van een restaurant en café. Die is toen geweigerd, maar de weigering is door de rechtbank vernietigd. Daarmee kon horeca worden gerealiseerd. De begane grond had al lang leeggestaan en is toen gevuld met een winkel.

Volgens het huidige bestemmingsplan is horeca 3 en 4 in de eerste bouwlaag toegestaan, naast onder meer detailhandel. De bovengelegen etages zijn verhuurd als kantoorruimte.

De opbrengst van de winkel valt al jaren tegen. De huur is opgezegd. Volgens de benaderde makelaars zal het moeilijk worden de ruimte te vullen met een winkel. Als kantoor is de begane grond minder geschikt. Er is wel een kandidaat voor een invulling met hoogwaardige horeca. Deze kandidaat huurder wil echter de gehele begane grond.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'Gemengd - 2' op het pand gelegd. Daarmee is horeca niet meer toegestaan. De adressant stelt dat hij al jaren in zijn belang wordt getroffen. Het zal in de toekomst nog moeilijker worden om een goede invulling aan de begane grond te geven.

Los van de schade die de adressant hierdoor zal leiden, is leegstand niet in het belang van de omgeving.

De adressant vraagt dan ook om aanpassing van het ontwerpplan, zodat de hele begane grond voor horeca 3 en 4 kan worden gebruikt.

### **Beantwoording**

Omdat de horeca al geruime tijd niet meer in gebruik was, is de verbeelding in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik en is de aanduiding horeca 3 achterwege gelaten.

De adressant stelt een kandidaat huurder gevonden te hebben die op dit adres hoogwaardige horeca wil



ontwikkelen. De adressant stelt dat het voor dit initiatief doorslaggevend is dat in het ontwerpbestemmingsplan horeca zal zijn toegestaan op de gehele begane grond. Gezien de reeds aanwezige horeca in dit deel van de Spuistraat is het dagelijks bestuur geen voorstander van verdere intensivering daarvan. Wel kan de adressant een horeca initiatief ontwikkelen binnen het deel dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming horeca 3 had.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor om overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan voor een deel van de eerste bouwlaag van Spuistraat 281abc de aanduiding 'horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag' op te nemen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 80 vormen voor het dagelijks bestuur reden om voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, in die zin dat voor een deel van de eerste bouwlaag van het pand Spuistraat 281abc de aanduiding 'horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag' wordt opgenomen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gedeeltelijk gegrond te verklaren en wel voor zover deze het horeca gedeelte op de begane grond betreffen.

#### **81. Elsbeth Wolda**

De adressante heeft bezwaar tegen de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca. Zij heeft bezwaar tegen alle uitbreidingsmogelijkheden van 24 uren horeca tot horecadakterrassen, van extra horeca op het Oudekerksplein tot culturele horeca in de Nes.

Er is nu reeds een te grote druk van diverse horeca met grote aantallen bezoekers en de bijbehorende geluids-, verkeers-, taxi- en parkeerproblemen.

#### **Beantwoording**

Voor een reactie op het bezwaar van adressant ten aanzien van de uitbreiding van horeca, verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante vermeld onder 81 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **82. F.J. van Haren**

De adressant stelt dat het ontwerpplan niet juist weergeeft, dat de kelder, begane grond, eerste en tweede etage van het pand Oudebrugsteeg 7 ten behoeve van horeca in gebruik zijn.

#### **Beantwoording**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan is horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag.

Geconstateerd is evenwel dat er een drank- en horecaverunning is afgegeven waarin de volgende lokaliteiten worden genoemd: lokaliteit ter hoogte van de verhoogde begane grondlaag en de lokaliteit ter hoogte van de eerste en tweede verdieping.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu er een drank- en horecaverunning is afgegeven ook voor andere lokaliteiten dan alleen de begane grond stelt het dagelijks bestuur voor de tweede en derde bouwlaag de aanduiding te geven 'horeca 3 toegestaan'.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 82 leiden het dagelijks bestuur naar het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor zover het betreft de horeca-aanduiding voor de andere lokaliteiten dan uitsluitend de eerste bouwlaag.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **83. Geen gesmacht op de gracht, P. Bierlaagh**

#### *1. Geen aandacht voor Singelgebied*

De adressant constateert dat van de drie pijlers onder het ontwerpbestemmingsplan: sleutelprojecten, herinrichting van de openbare ruimte en straatgerichte aanpak geen enkele wordt gebruikt ten gunste van het gebied dat nu nog onder het bestemmingsplan Spuistraat e.o. valt. Gezien het beoogde herstel van de functiebalans is het merkwaardig dat er aan dit gebied zo weinig aandacht wordt besteed.

#### *2. Waterbedeffect*

Dit wordt volgens de adressant nog versterkt door het totale gemis aan inzicht wat betreft het waterbedeffect. Uit cijfers blijkt dat de aanpak van het Wallengebied het aanbod van raamprostitutie is gestegen van 21% naar 25%. Maatregelen ontbreken tegen het waterbedeffect.

De adressant vindt dat het bestemmingsplan evenwichtiger moet worden uitgewerkt op dit punt.

#### *3. Eerst wel ook prostitutie weg uit Singelgebied*

Er wordt gesteld dat er twee overzichtelijke prostitutiegebieden ontstaan. De adressant vindt het wel toevallig dat één van de gebieden, het Singelgebied wordt bestempeld als zo'n overzichtelijke gebied. Nergens wordt aannemelijk gemaakt dat bijvoorbeeld zeven willekeurig over de oneven zijde van het Singel verspreide raambordelen overzichtelijk zouden zijn. Volgens de adressant zou het verdwijnen van deze raambordelen het wel overzichtelijk maken. In een eerdere versie van het coalitieproject 1012 was daar sprake van. Er wordt nu zelfs geen uitsterfbeleid overwogen. Volgens de adressant wordt nu met twee maten gemeten.

Op de Wallen wordt rigoureuus ingegrepen, terwijl er in het Singelgebied niets wordt gedaan. Dit contrasteert ook met het kordaat optreden tegen souvenirwinkels en coffeeshops.

#### *4. UNESCO*

Het oneven gedeelte van het Singel behoort tot het UNESCO werelderfgoedgebied. Er zijn kritische opmerkingen gemaakt over reclame uitingen op steigerdoeken, maar nooit over de agressieve reclame van de raamprostitutiebedrijven. Door deze bedrijven kan men niet genieten van de monumentale panden en van dit werelderfgoed.

In het bestemmingsplan zouden beheermaatregelen moeten worden opgenomen om dit werelderfgoed tot zijn recht te laten komen: sluitingstijden, minder rood licht en uit als er niet wordt gewerkt, kledingvoorschriften voor de dames en wat verder nodig is.

De adressant vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan op de door hem aangedragen punten.

### **Beantwoording**

De zienswijze van de adressant is vrijwel gelijklopend aan diens inspraakreactie op de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012. De reactie van het dagelijks bestuur op de zienswijze is dan ook weinig anders dan die is gegeven op de inspraakreactie van de adressant.

*Ad 1.* Aan de zonering van de raamprostitutie rondom de Oudezijds Achterburgwal en de Oude Nieuwstraat is een uitgebreide politieke discussie vooraf gegaan. Er ligt een bestuurlijk besluit (juli 2009), waarin de twee zones worden aangewezen. Anders dan de adressant veronderstelt, is er wel degelijke een ruimtelijke afweging geweest over de gevolgen voor het Singelgebied. Ook in dit ontwerpbestemmingsplan wordt, anders dan de adressant meent, aandacht besteed aan het Singelgebied. Ook daar is de functiebalans verstoord en ook daar moet deze worden hersteld.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Deze bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

*Ad 2.* Het veronderstelde gemis aan inzicht over het zogenaamde waterbedeffect ontbreekt niet. Met de sluiting van de ruim honderd ramen in het Wallengebied in de afgelopen drie jaar is dit effect ook niet opgetreden. Ook de sluiting van ramen in het Singelgebied, hoewel gering in aantal, heeft geen intensiverend effect gehad op de overblijvende ramen in dit gebied.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Ad 3. De oorspronkelijk voorstellen voorzagen inderdaad nog in een sanering van raambordelen op het Singel. Er zijn echter ook nu geen nieuwe inzichten die bij het dagelijks bestuur leiden tot een heroverweging van het eerder genoemde besluit.

Het dagelijks bestuur onderschrijft de mening van de adressant niet dat er met twee maten wordt gemeten. Er is geen sprake van niets doen in het Singelgebied waar in het Wallengebied rigoureuus wordt ingegrepen. Voor prostitutiepanden in het Wallengebied geldt evenmin een uitsterfregeling als voor die panden in het Singelgebied. Wel is een wijzigingsbevoegdheid voor het dagelijks bestuur opgenomen die het mogelijk maakt raamprostitutiebedrijven alsnog onder een uitsterfregeling te brengen. Die wijzigingsbevoegdheid is niet beperkt tot het Wallengebied.

En de uitsterfregeling, eveneens via een wijzigingsbevoegdheid, voor branches als van souvenirwinkels geldt evenzeer voor het Singelgebied als voor het Wallengebied.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er wordt niet met twee maten gemeten. Het Singelgebied wordt niet anders benaderd, beoordeeld en behandeld in het ontwerpbestemmingsplan dan het Wallengebied.

Het dagelijks bestuur vindt in de bezwaren van de adressant in onderdeel 3 geen motivering voor voorstellen het ontwerpplan aan te passen.

Ad 4. Het gegeven dat het Singelgebied de Unesco werelderfgoedstatus geniet, heeft geen invloed op het functioneel gebruik van de panden, dus ook niet op het gebruik van panden als raambordeel.

Het dagelijks bestuur doet alles wat nodig is voor het beschermen van het beschermde stadsgezicht en voor het beschermen van de waarden die de werelderfgoed status met zich mee brengt.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant zoals die zijn verwoord in onderdeel 4 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 83, geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **84. Bouwfonds Reim**

De adressant, IEF Berlage Amsterdam (Kalverstraat) B.V., heeft bezwaar tegen de definitie van het begrip detailhandel.

#### **Beantwoording**

Het is het dagelijks bestuur vanzelfsprekend bekend dat er al jaren een trend is waar te nemen van schaalvergroting in de detailhandel. Dit zowel in binnenstedelijke gebieden als waarvoor het bestemmingsplan voor 1012 nu is opgesteld, als in de buitengebieden. Het aloude onderscheid tussen grootschalige detailhandelsvestigingen en perifere detailhandelsvestigingen bestaat in feite niet meer.

Het dagelijks bestuur heeft de indruk dat de adressant de definitie van het begrip detailhandel niet goed leest.

De definitiebepaling bedoelt aan te geven dat detailhandel het bedrijfsmatig verkopen van goederen aan kopers die kopen voor eigen gebruik of verbruik.

Het is vanzelfsprekend dat met deze definitiebepaling niet is bedoeld grootschalige detailhandel in het bestemmingsplan uit te sluiten.

Anders dan de adressant mogelijk voor ogen heeft, heeft het dagelijks bestuur grotere winkels nimmer beoogt uit te sluiten van vestiging, net zo min als bijvoorbeeld een warenhuis als V&D, Hema, De Bijenkorf.

Er hoeft dus geen enkele twijfel te bestaan over de vraag of de vestigingen van grote winkels in het plangebied in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, net zoals zij dat al waren onder de werking van de nog geldende bestemmingsplannen.

Toegeven moet worden dat een definitie van het begrip grootschalige detailhandel ontbreekt en toegegeven moet worden dat een gangbare oppervlaktemaat voor grootschalige detailhandel de gesuggereerde minimale vloeroppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> is.

#### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Om aan de kennelijke gerezen onduidelijkheid een einde te maken stelt het dagelijks bestuur voor de definitiebepaling van het begrip detailhandel aan te passen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 84 geven het dagelijks bestuur aanleiding aan de deelraad voor te stellen alsnog de definitie van het begrip detailhandel aan te passen.

Het dagelijks bestuur stel voor de bezwaren van de adressant vermeld onder 84 gegrond te verklaren.

### **85. Van der Sterren Beheer**

De adressant heeft een identieke zienswijze kenbaar gemaakt als de adressant vermeld onder 83.

### **Beantwoording**

Voor de beantwoording van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 83.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 82 leiden het dagelijks bestuur naar het voorstel om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen voor zover het betreft de horeca-aanduiding voor de andere lokaliteiten dan uitsluitend de eerste bouwlaag.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **86. Arnold Diemer, namens een aantal bewoners van de Kloveniersburgwal en omgeving**

De adressant heeft voornamelijk bezwaar tegen de regeling van horeca 6 zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De adressant licht toe.

#### *1. Horeca 6*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de nota Horeca in culturele instellingen en musea niet genoemd, terwijl die wel van toepassing zal zijn. Het ontwerpbestemmingsplan wijkt op een aantal essentiële punten af van de nota. Die afwijkingen hebben volgens de adressant gevolgen voor de belangenafweging (leefbaarheid). Toekenning van de status machtigt het dagelijks bestuur het gebouw te exploiteren conform de voorwaarden van horeca 6. Anders dan de nota geeft het bestemmingsplan geen criteria voor het verlenen van de status aan een gebouw.

De raad heeft daar ook geen zicht op

De adressant doet een beroep op de raad om de voorwaarden te scheppen dat de besluitvorming op transparante wijze plaatsheeft die recht doet aan alle betrokken belangen. Dat kan volgens de adressant heel eenvoudig. De nota hoeft slechts te worden getransponeerd naar het bestemmingsplan.

#### *2. Compagnietheater*

Over Kloveniersburgwal 50 merkt de adressant het volgende op.

Er is al besloten, ondanks het verzet van de adressant en anderen, na twee jaar gedogen aan het Compagnietheater een omgevingsvergunning en exploitatievergunning af te geven, vooruitlopend op de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan. En ondanks de beleidstukken die zeggen dat uitbreiding van horeca in de buurt niet gewenst is.

#### *3. Horeca 6 algemeen*

De adressant besteedt vervolgens aandacht aan algemene opmerkingen inzake de introductie van horeca 6. De criteria voor vergunningverlening worden als mosterd na de maaltijd ervaren. Immers waar in het bestemmingsplan de planologische vraag al is beantwoord of een pand in beginsel in aanmerking komt voor horeca 6, wordt het weigeren van de vergunning voor het uiteindelijk gaan exploiteren van de horeca 6 gelegenheid wel erg moeilijk. De criteria moeten al veel eerder worden toegepast en niet pas bij de vergunningaanvraag.

Ten onrechte zijn de ruimtelijke criteria niet van toepassing bij de aanwijzing van de panden. Bij de aanwijzing wordt alleen gekeken of het gaat om een gebouw met een culturele of museale functie.

Getoetst zou moeten worden aan de verkeersintensiteit en de parkeerbehoefte, het woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw, die niet onevenredig mogen worden geschaad en aan het voortbestaan van maatschappelijke en culturele functies.

Daarnaast kent de nota nog feitelijke criteria die ten onrechte niet van toepassing bij de aanwijzing. De exploitant moet een culturele of museale doelstelling hebben, het gebruik moet plaats hebben op basis van een zekere programmering, het moet fysiek onmogelijk of zeer lastig zijn om de hoofdruimte en het horecagedeelte van elkaar te scheiden.

De adressant stelt vast, dat geen van de in het ontwerpbestemmingsplan voorgedragen instellingen gegevens hebben overgelegd, waaruit blijkt dat zij aan de normen beantwoorden.

Het criterium van het gebruik dat moet plaatshebben op basis van programmering is verruimd: de horeca hoeft slechts een bijdrage te leveren aan een mix van activiteiten.

De adressant vraagt de raad het ontwerpplan aan te passen aan de nota.

De adressant heeft geconstateerd dat het advies van professor Koeman om de aanduiding alleen te geven aan locaties, waarvan ten tijde van zijn advies duidelijk was dat het verlenen van de ontheffing een reële mogelijkheid was, niet is overgenomen.

De adressant constateert dat de vergunningvoorschriften zoals aangeduid in de nota niet in het ontwerpplan zijn opgenomen. Er moet maatwerk worden geleverd maar de aandachtspunten zijn de wijze van exploiteren, het treffen van maatregelen ter vermindering van overlast, de te hanteren sluitingstijden en een te stellen maximum aan het aantal horeca-activiteiten per week. Die ontbreken dus in het ontwerp.

De adressant vraagt de raad om ook de toelichting op dit punt in overeenstemming te brengen met de nota.

De adressant vraagt om criteria aan de hand waarvan kan worden beoordeeld wanneer sprake is van een onevenredige mate van aantasting van het woon- en leefklimaat door horeca.

Theaters zijn volgens de nota uitgesloten van horeca 6. De adressant vraagt om ook in het bestemmingsplan theaters weer uit te sluiten. Daarnaast vraagt de adressant om nadere definiëring van horeca-activiteiten binnen horeca 6. De huidige formulering is erg ruim.

Ook wordt in het bestemmingsplan niet aangegeven of de aanduiding nu een limitatieve opsomming is van locaties of dat na vaststelling van het bestemmingsplan er nog locaties bij kunnen komen.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Horeca 6*

De opmerking van de adressant dat in het ontwerpbestemmingsplan de nota 'Horeca in culturele instellingen en musea' uit 2010 niet genoemd wordt komt het dagelijks bestuur vreemd voor. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een aparte paragraaf (paragraaf 6.9) aan de functie 'culturele horeca' gewijd, waarin uitgebreid geciteerd wordt uit de genoemde nota. Aanleiding, voorwaarden en werkwijze hoe in het bestemmingsplan de exploitatie van deze vorm van horeca mogelijk kan worden gemaakt worden hierin beschreven. De juridische vertaling ervan is weergegeven in artikel 36 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Samengevat betekent dit dat in het ontwerpbestemmingsplan panden met een culturele of museale functie die in aanmerking komen voor culturele horeca, worden aangeduid met een speciale aanduiding ('wro-zone-ontheffingsgebied'). In het ontwerpplan zijn dit het museum Ons' Lieve Heer op Solder, het Bethaniënklooster, de Oude Kerk, het Compagnietheater en de theaters aan de Nes. Vervolgens biedt artikel 36 het dagelijks bestuur de bevoegdheid om, met inachtneming van een aantal voorwaarden, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan.

Ten opzichte van de nota heeft het dagelijks bestuur één wijziging aangebracht in het ontwerpplan, namelijk dat ook de theaters aan de Nes de mogelijkheid is geboden culturele horeca te exploiteren. Gezien de bezwaren zoals onder meer verwoord in de zienswijze van de adressanten vermeld onder 13, stelt het dagelijks bestuur de deelraad voor hier van af te zien. De plantoelichting wordt hierop aangepast.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat met de regeling voor culturele horeca zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan volledig recht wordt gedaan aan hetgeen de deelraad met de vaststelling van de nota 'Horeca in culturele instellingen en musea' in 2010 heeft beoogd. Op één onderdeel wijkt het ontwerpplan af van deze nota, namelijk dat de regeling ook van toepassing is voor de theaters aan de Nes. Gezien de bezwaren in de zienswijze van onder meer de adressant genoemd onder 13, stelt het dagelijks bestuur de deelraad voor deze te schrappen.

Ad 2. Het is juist dat, vooruitlopend op de vertaling van de nota 'Horeca in culturele instellingen en musea' in het bestemmingsplan, het dagelijks bestuur bereid is geweest op 25 september 2012 een omgevingsvergunning voor culturele horeca te verlenen voor het Compagnietheater. De vergunning is nog niet onherroepelijk omdat bezwaar is ingediend.

In het kader van dit bestemmingsplan is nu aan de orde of het Compagnietheater terecht wordt aangeduid met de speciale aanduiding waarmee culturele horeca voor deze culturele instelling mogelijk wordt gemaakt. Het is vervolgens aan het Compagnietheater om, mochten de bezwaren leiden tot een weigering van de aanvraag, opnieuw een aanvraag omgevingsvergunning te doen.

Het dagelijks bestuur is van mening dat het Compagnietheater in aanmerking komt voor exploitatie van deze bijzondere vorm van horeca, omdat het beschikt over een bijzonder pand waarin ruimte aanwezig is die verhuurd kan worden voor bijeenkomsten en feesten. Gezien de ligging aan een brede gracht en de relatief lage dichtheid van horecavestigingen in de directe omgeving, acht het dagelijks bestuur het denkbaar dat exploitatie van culturele horeca in dit pand geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg zal hebben.

Wat betreft de opmerking dat de aanduiding is gegeven aan het pand, ondanks de beleidsstukken die zeggen dat uitbreiding van horeca in de buurt niet gewenst is, wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de adressante genoemd onder 5, onderdeel 1.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De afweging voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning voor de exploitatie van culturele horeca in het Compagnietheater vindt buiten het kader van dit bestemmingsplan plaats. Alleen is aan de orde of het Compagnietheater terecht is aangeduid met de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied'. Het dagelijks bestuur is van mening dat deze aanduiding terecht aan het Compagnietheater is gegeven.

Ad 3. Het dagelijks bestuur is het niet eens met de stelling van de adressant dat het weigeren van de vergunning moeilijk is voor een pand dat in een bestemmingsplan eenmaal is aangeduid met de aanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied'. In het bestemmingsplan zijn immers criteria opgenomen waaraan een aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst, alvorens een procedure tot afwijking kan worden gestart. Die criteria zijn:

- a. de exploitatie van het gebouw geschiedt door een instelling met een culturele of museale doelstelling;
- b. de verlening van de omgevingsvergunning draagt bij aan een mix van verschillende activiteiten binnen het gebouw, waarbij de horecacomponent ondergeschikt is en blijft aan de culturele activiteiten;
- c. het woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw wordt niet in onevenredige mate aangetast;
- d. de horeca-activiteiten mogen alleen binnen het gebouw plaatsvinden: het exploiteren van een (dak)terras of het gebruik van tuinen voor horeca-activiteiten is niet toegestaan.

Bovendien is in de regels van het bestemmingsplan aangegeven dat de toestemming voor de exploitatie van culturele horeca, die met de afwijking bij omgevingsvergunning is gegeven, van rechtswege vervalt wanneer de culturele of museale activiteiten geheel of gedeeltelijk worden beëindigd.

In tegenstelling tot hetgeen de adressant stelt, is bij het toekennen van de speciale aanduiding aan de vier panden in het plangebied (gezien het voorstel van het dagelijks bestuur om de aanduiding voor de theaters aan de Nes te schrappen, worden deze verder buiten beschouwing gelaten) wel degelijk gekeken naar de culturele of museale doelstelling van de instelling en of er sprake is van een bijzonder pand waarin een scheiding van hoofdruimte en horecagedeelte lastig is. Ook is gekeken of de instelling een mix van verschillende activiteiten aanbiedt, dan wel in potentie kan aanbieden. Deze inventarisatie heeft geleid tot deze vier panden. Het achterwege laten van een dergelijke inventarisatie had waarschijnlijk geleid tot een heel ander aantal panden dat voorzien zou zijn van deze aanduiding. De programmering is geen onderdeel geweest van deze inventarisatie, deze komt aan de orde bij de toets aanvraag omgevingsvergunning. Het dagelijks bestuur is van mening dat met het toekennen van de aanduiding aan de vier genoemde panden in het plangebied, gevolg is gegeven aan het advies van professor Koeman, zoals dit als bijlage bij de nota 'Horeca in culturele instellingen en musea' is gevoegd.

Bij de afweging of sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat worden diverse aspecten betrokken. Het gaat hierbij onder meer om de functiemenging in de directe omgeving en de verkeersaantrekkende werking (incl. bevoorrading). Bij de afwijking omgevingsvergunning kunnen per instelling specifieke eisen worden gesteld aan de vorm van exploitatie. Zo kan bijvoorbeeld het aantal horeca-activiteiten per week, maand of jaar per instelling worden vastgesteld. Ook in het kader van verkeersaantrekkende werking kunnen nadere voorwaarden worden gesteld om eventuele overlast daarvan te voorkomen. Door maatwerk te leveren per locatie kan overlast worden tegengegaan. Openingstijden worden vastgelegd in de exploitatievergunning.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu de regeling in het ontwerpbestemmingsplan voor culturele horeca in overeenstemming is met de regeling zoals deze is voorgesteld in de nota 'Horeca in culturele instellingen en musea', ziet het dagelijks bestuur in het betoog van de adressant geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 86 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **87. Syntrus achmea**

De adressant, Stichting Rabobank Pensioenfonds, is eigenaar van het pand Nieuwendijk 204. In het ontwerpbestemmingsplan is op dit pand de bestemming 'Centrum - 1' gelegd. De adressant constateert een ogenschijnlijke tegenstrijdigheid tussen plankaart en hoogtekaart. Op de plankaart is voor het pand een bouwhoogte van 13,50 meter ingetekend, op de hoogtekaart een bouwhoogte van 16 meter. Het is dan ook voor de adressant niet met zekerheid vast te stellen hoe hoog het pand aan de straatzijde mag zijn. Het pand is hoger dan 13,50 meter. De adressant vraagt de plankaart en de hoogtekaart op elkaar af te stemmen en de feitelijke bouwhoogte van het pand weer te geven.

#### **Beantwoording**

In het bestemmingsplan is de maximale bouw- en goothoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder orde waardering weergegeven op de digitale verbeelding en opgenomen in de planregels. Voor bebouwing die hoger is dan de bouwhoogte op de verbeelding is in de planregels opgenomen dat deze bestaande hogere bouw- en goothoogte gehandhaafd kan worden d.w.z. als de maximale bouw- en goothoogte geldt. De bebouwing is daarmee niet wegbestemd.

De bouwhoogte voor orde 3 panden en bebouwing zonder ordewaardering is gebaseerd op de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte binnen de betreffende gevelwand of het binnenterrein. Er is dus niet per individueel pand een feitelijke bouwhoogte aangegeven. Het is daarom goed mogelijk dat de feitelijk bestaande bouw- en goothoogte afwijkt van de bouw- en goothoogte op de verbeelding.

De plankaart waar adressant naar verwijst is een uitsnede uit de hoogtekaart. Deze kaart is als een bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan gevoegd, maar heeft geen juridische status. De kaart is een weergave van de gemiddelde bestaande bouw- en goothoogte van de bebouwing in het plangebied.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Bij panden met een orde 3 waardering of panden zonder waardering is de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. Dit hoeft niet de feitelijke bouwhoogte te zijn. Die kan afwijken. In de bouwhoogte groter van die op de verbeelding staat dan mag die grotere bouwhoogte natuurlijk worden gehandhaafd. In bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam niet per pand de feitelijke bouwhoogte aangegeven. Het betoog van de adressant leidt het dagelijks bestuur niet naar een voorstel de regeling aan te passen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 87 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **88. Hotel de l'Europe, bij monde van Meester Advocaten**

#### *1. Doorbraken niet duidelijk aangegeven*

De adressant merkt op dat de doorbraken ten behoeve van de samenvoeging van de panden van het hotel zijn alle vergund. Dit wordt echter niet duidelijk weergegeven in het bestemmingsplan. Er is immers aangegeven dat samenvoegen niet is toegestaan. De adressant vraagt om een regeling voor de vergunde doorbraken en voor de bestaande en vergunde installaties overeenkomstig de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Westelijke Binnenstad.

Dat zelfde vraagt de adressant ook voor de installaties die op het dak van het hotel staan.

## 2. Zwembad en fitnessruimte

De adressant meldt dat het zwembad en de fitnessruimte in het hotel niet uitsluitend meer voor hotelgasten beschikbaar zijn. Ook niet hotelgasten kunnen er gebruik van maken. De adressant verzoekt om het apart bestemmen van deze ruimte, voor zover dit bestemmingsplantechnisch nodig is.

## 3. Zalenverhuur

Daarnaast vraagt de adressant aan te geven in hoeverre de in de bouwdelen 10 tot en met 12 aanwezige zalen de huidige functie ten behoeve van zalenverhuur kunnen blijven vervullen. De zalen zijn niet ten behoeve van enige horecafunctie.

## 4. Lobby horeca 3

Tot slot ziet de adressant graag de lobby als horeca 3 in plaats van horeca 4 bestemd. Voor het waarom verwijst de adressant naar zijn inspraakreactie op het concept ontwerpbestemmingsplan.

## Beantwoording

### Ad 1. Doorbraken niet duidelijk aangegeven

Zoals de adressant zelf aangeeft is bij het opstellen van het bestemmingsplan het uitgangspunt dat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik niet worden wegbestemd. Dat is hier dan ook niet gebeurd, maar op de verbeelding worden alleen functiescheidingslijnen aangegeven. Eventuele doorbraken zijn op de verbeelding niet te zien. De basis voor de doorbraken en samenvoegingen vormen de daarvoor verleende omgevingsvergunningen. Het verbod op samenvoegen geldt voor nieuwe doorbraken en voor het vergroten van bestaande doorbraken (in aantal en in omvang). Bestaande doorbraken, die met vergunning zijn gerealiseerd en die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd.

### Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Bestaande, vergunde doorbraken zijn niet zichtbaar in het ontwerpbestemmingsplan. Het verbod op samenvoeging van panden ziet echter niet op dergelijke bestaande en vergunde doorbraken. De samenvoegingsregeling is opgesteld voor nieuwe gevallen. Ambtshalve is deze nadere uitleg al voorgesteld in het ontwerpplan.

De argumenten van de adressant vormen voor het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen de regeling in het ontwerpplan aan te passen.

### Ad 2. Zwembad en fitnessruimte

Het hotel heeft de bestemming 'Gemengd - 2.5'. Dat is een specificatie van de algemene bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn 'voorzieningen' op alle bouwlagen toegestaan. Een zwembad en een fitnessruimte vallen onder de functie 'voorzieningen'. Het separaat bestemmen van deze voorzieningen is dus niet nodig.

### Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Nu het zwembad en de fitnessruimte van het hotel onder het bestemmingsplanbegrip voorzieningen vallen, is een aparte bestemming van deze ruimten niet nodig.

Het dagelijks bestuur zal dan ook niet voorstellen het ontwerpplan op dit punt aan te passen.

### Ad 3. Zalenverhuur

In vergelijking tot de andere grote hotels beschikt hotel de l'Europe niet over een exploitatievergunning die horeca 2 toestaat. De regeling zoals vermeld op pagina 123 van de toelichting (hoofdstuk 6.7.3) is feitelijk dan ook niet op hotel de l'Europe van toepassing.

Volgens de definitie van horeca 2 vormt een wezenlijk onderdeel daaraan het gelegenheid bieden tot dansen op en tot het beluisteren van overwegend mechanische muziek.

De verhuur van zalen enkel ten behoeve van banqueting (dus wanneer er drank- en etenswaren worden geserveerd) valt als horeca-activiteit niet onder horeca 2, maar onder horeca 4.

Ten aanzien van het toegestane gebruik binnen een hotel stelt het dagelijks bestuur voor om in de toelichting bij het bestemmingsplan de volgende tekst in hoofdstuk 6.7.3 (Uitgangspunten Horeca) op te nemen.

1. Hotels mogen op alle bouwlagen zalen gebruiken voor congressen, vergaderingen, symposia e.d. (ten behoeve van de dergelijke bijeenkomsten mogen daarbij non-alcoholische drank en broodjes worden geserveerd). Dit gebruik is onder de bestemming 'Gemengd' toegestaan en is te vergelijken met de vergaderfaciliteiten binnen bijvoorbeeld de functie kantoor of binnen voorzieningen zoals bibliotheken en onderwijs. Voor de verhuur van zalen ten behoeve van congressen, vergaderingen e.d. (dus wanneer er geen sprake is van gebruik met een overwegend horeca karakter) is geen horecabestemming vereist.



- Hotels met een exploitatievergunning voor horeca 2, 3 of 4 mogen op alle bouwlagen zalen gebruiken voor banqueting en recepties, mits dit gebruik ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie (zijnde de logiesfunctie).
- Hotels met een exploitatievergunning voor horeca 2 mogen op alle bouwlagen zalen gebruiken voor bruiloften, partijen en als dansgelegenheid, mits dit gebruik ondergeschikt blijft aan de hoofdfunctie (zijnde de logiesfunctie).

Bij hotels is het hiervoor genoemde toegestane gebruik ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Bij hotels is om die reden nauwelijks of geen sprake van mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor de ruimtelijke uitstraling is de exacte plek van het hiervoor genoemde toegestane gebruik dan ook weinig relevant. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen reden om dit vast te leggen op een bepaalde plek en daarom is dit niet op de verbeelding vastgelegd.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het begrip zalenverhuur al dan niet in combinatie met de aanduiding horeca 2 blijkt in de praktijk onduidelijk. Wat mag bijvoorbeeld een hotel aan zalenverhuur doen, is voor horeca activiteiten bij die zalenverhuur nu wel of geen horecaverunning/exploitatievergunning nodig. Om aan die onduidelijkheid een einde te maken, stelt het dagelijks bestuur voor een passage met uitleg in de toelichting op te nemen.

#### *Ad 4. Lobby horeca 3*

Binnen het complex Nieuwe Doelenstraat 2-14 heeft het deel op de hoek tegenover de Oude Turfmarkt reeds de bestemming 'Gemengd - 2.3', Bar Freddy's. Bij geen van de andere hotels heeft de lobby de bestemming horeca 3. Met de drank- en horecaverunning kan hotel de l'Europe aan de eigen gasten in de lobby (alcoholhoudende) dranken serveren. Formeel is dit aan bezoekers die geen gast zijn van het hotel niet toegestaan. Zij kunnen evenwel terecht in Bar Freddy's, die wel de bestemming heeft voor zelfstandige horeca 3. Uit een ingetekende bar op een bouwtekening trekt het dagelijks bestuur niet automatisch de conclusie dat deze ook is opengesteld voor passanten. Over het algemeen is een bar in een hotel een additionele horecavoorziening, die alleen voor de eigen gasten toegankelijk is. Dit ligt hier des te meer in de rede nu hotel de l'Europe met Bar Freddy's al over een horeca 3-gelegenheid beschikt die tevens voor passanten toegankelijk is.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Waar hotel de l'Europe al een zelfstandige horeca 3-gelegenheid omvat, ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding om de lobby van het hotel een horeca - aanduiding te geven en zo voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 88 hebben het dagelijks bestuur geen aanleiding gegeven voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, met dien verstande dat de toelichting op het plan wordt uitgebreid met een passage waarin wordt duidelijk gemaakt welke vorm van zalenverhuur binnen een hotel zonder meer past en wanneer daarvoor een exploitatievergunning nodig is. Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **89. Park Plaza Victoria Amsterdam, Victoriahotel C.V., bij monde van Friedberg & Partners advocaten**

#### *1. Hotel in kadasterpand Prins Hendrikkade niet aangegeven*

De adressant heeft geconstateerd dat het pand Prins Hendrikkade 33 ondanks het met de gemeente gesloten convenant en ondanks de verleende bouwvergunning de bestemming 'Gemengd - 2' heeft gekregen in plaats van 'Gemengd - 2.5'. De adressant ziet de bestemming dan ook graag veranderd. Ook ziet de adressant graag uitgelegd in de toelichting wat onder horeca categorie 5 wordt verstaan.

#### *2. Zalenverhuur in hotel aan Prins Hendrikkade*

De adressant wil ook graag in het pand horeca 2 exploiteren (zalenverhuur), net als in het pand Damrak 1-5. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat dit mogelijk is.

#### *3. Zalenverhuur in hotel aan Damrak*

In de functieaanduiding voor het pand Damrak 1-5 staat niet aangegeven dat zalenverhuur (horeca categorie 2) is toegestaan. Dit staat ook niet aangegeven bij de bestemming 'Gemengd 2.5' die op het hotel is gelegd. De adressant vraagt om bevestiging van de mogelijkheid om zalen te verhuren in het hotel en wel in alle bouwlagen.

#### **Beantwoording**

*Ad 1. Hotel in kadasterpand niet aangegeven*

De constatering van de adressant is correct. Ten onrechte is het hotel aan de Prins Hendrikkade niet op de verbeelding aangegeven. Het dagelijks bestuur stelt dan ook voor het ontwerpplan aan te passen en de bestemming 'Gemengd -1' met de aanduiding 'horeca 5 in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag toegestaan' aan te geven. In de eerste bouwlaag is de stadsfoyer als voorziening toegestaan.

**Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Ten onrechte is het hotel in het Kadasterpand aan de Prins Hendrikkade niet in het ontwerpplan opgenomen. Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpplan aan te passen door het hotel in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag alsnog op te nemen.

*Ad 2. Zalenverhuur in hotel aan Prins Hendrikkade*

Voor de beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 88.

*Ad 3. Zalenverhuur in hotel aan Damrak*

Ook voor de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze verwijst het dagelijks bestuur naar de beantwoording van onderdeel 3 van de zienswijze van de adressant vermeld onder 88.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 89 hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft het ontbreken op de verbeelding van het hotel aan de Prins Hendrikkade.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in onderdeel 1 gegrond te verklaren en de bezwaren in de onderdelen 2 en 3 ongegrond.

**90. Dante Amsterdam B.V., bij monde van Meester advocaten**

De adressant is exploitant van Dante Kitchen & Bar in het pand Spuistraat 320.

De adressant heeft geconstateerd dat er geen horeca-aanduiding is opgenomen voor de insteekverdieping waar ook horeca-activiteiten plaatshebben. De adressant gaat er van uit dat dit ook niet nodig is. Mocht het wel nodig zijn om de insteekverdieping apart aan te duiden als (bijzondere) bouwlaag waar ook horeca is toegestaan dan vraagt de adressant op opneming in het bestemmingsplan.

**Beantwoording**

De adressant gaat er in zijn zienswijze terecht van uit dat een vide/insteekverdieping in de zin van het bestemmingsplan niet wordt gezien als een bouwlaag. Een vide/insteekverdieping maakt deel uit van de bouwlaag waarin deze is opgenomen (meestal is dit een hoge eerste bouwlaag/begane grond). Het pand Spuistraat 320 heeft de bestemming 'Gemengd -2.3', waarbinnen op de eerste bouwlaag zonder meer een horeca 3-vestiging toegestaan. Dit betekent dus dat deze functie ook op de insteekverdieping mag worden uitgeoefend.

**Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant geeft een juiste interpretatie van de insteek. Er is dan ook voor het dagelijks bestuur geen reden voor te stellen de regeling aan te passen.

**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 90 geven geen aanleiding voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren

**91. Febo Beheer B.V., bij monde van Meester advocaten**

De adressant heeft geconstateerd dat voor de begane grond van het pand Nieuwendijk 50 de bestemming 'Gemengd -1.4' is opgenomen, wat betekent dat in de eerste bouwlaag horeca 4 is toegestaan. De begane grond van het pand wordt echter gebruikt als horeca 1. Het kan niet de bedoeling zijn, dat dit horeca 1 gebruik wordt wegbestemd. De adressant vraagt dan ook om correctie.

**Beantwoording**

Volgens het huidige bestemmingsplan Spuistraat e.o. heeft het pand Nieuwendijk 50 de bestemming 'Gemengde doeleinden' met de aanduiding 'horeca I toegestaan in de eerste bouwlaag'. De adressant constateert terecht dat dit niet overeenkomt met de bestemming 'Gemengd - 1.4' uit het ontwerpbestemmingsplan.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De adressant constateert terecht dat de bestemming volgens het huidige bestemmingsplan niet overeenkomt met de bestemming 'Gemengd - 1.4' uit het ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur ziet hierin aanleiding de deelraad voor te stellen de bestemming van het pand in het ontwerpplan te wijzigen overeenkomstig de bestemming in het huidige bestemmingsplan, dat wil zeggen dat de bestemming 'Gemengd - 1.4', wordt vervangen door de bestemming 'Gemengd - 1.1'.

### **Conclusie**

Het bezwaar zoals verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 91 geeft het dagelijks bestuur aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **92. J.R. Ibanez Recabal, bij monde van de neree tuinman & van woensel advocaten**

De adressant is eigenaar van het pand Oude Hoogstraat 3. Sinds ongeveer medio 2003 exploiteert de adressant in het pand een smartshop. De bestemming die in het ontwerpbestemmingsplan op het pand rust is 'Centrum - 2'. Voor het pand is geen functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' opgenomen.

#### *1. Geen positieve bestemming smartshop*

De adressant beroept zich primair op het overgangsrecht. Subsidiair op het gerechtvaardigd vertrouwen en de belangenafweging.

In het geldende bestemmingsplan Burgwallen zijn de bestaande smartshops bevroren maar wel positief bestemd. Volgens de adressant is zijn smartshop ten onrechte niet in het bestemmingsplan Burgwallen opgenomen. Het nu weer niet opnemen vindt de adressant niet terecht.

De adressant heeft meer dan tien jaar zijn smartshop geëxploiteerd. Gedurende die periode heeft hij regelmatig controle gehad en is er nimmer handhavend opgetreden. Het nu wegbestemmen van het huidige gebruik is in strijd met het gerechtvaardigd vertrouwen dat volgens de adressant door het stadsdeel is gewekt.

De adressant vindt daarnaast dat er geen, althans onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen. De adressant is al meer dan twintig jaar als smartshop exploitant actief in de straat.

#### *2. Tegen beleid smartshops*

Tot slot heeft de adressant bezwaar tegen het beleid voor smartshops zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Smartshops zijn niet criminogeen of economisch laagwaardig en het betreft een legale branche.

Volgens de adressant is er sprake van innerlijk tegenstrijdig beleid. De branche probeert zo goed mogelijk voorlichting te geven over het gebruik van smartproducten en probeert daarmee ongecontroleerde straathandel tegen te gaan. De smartshops hebben in de ogen van de adressant dan ook een belangrijke functie juist ter voorkoming van de straathandel met nepdope, een probleem dat de Strategienota nu juist zegt te willen aanpakken.

Ten onrecht past het ontwerpbestemmingsplan een uitsterfbeleid toe. Volgens de adressant is dit beleid ook strijdig met de in de plannen zelf beleden uitgangspunten.

De adressant meent ook dat het uitsterfbeleid in strijd is met het recht op vrije vestiging.

#### *3. Vertrouwensbeginsel*

En tenslotte meent de adressant dat het beleid in strijd is met het vertrouwensbeginsel. Het stadsdeel schrijft aan de branchevereniging, dat het uitsterfbeleid geen beleidswijziging impliceert. Het beleid bestaat immers al sinds het in 2003 in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit gaat voorbij aan het feitelijk beleid van de gemeente zoals dit tot voor kort gold. Er is aan de in het gebied gevestigde smartshops tot halverwege 2012 nooit een strobreed in de weg gelegd. Dit beleid gold ook voor de smartshops die niet op de lijst van de bestaande bestemmingsplannen

worden aangeduid als smartshop. Het nu willen verbieden van de verkoop van smartproducten impliceert wel degelijk een ingrijpende wijziging van het beleid.

4. De adressant heeft naderhand zijn zienswijze nog aangevuld met de mededeling dat het voorgaande eveneens van toepassing is op de door hem geëxploiteerde smartshop Oude Hoogstraat 7. Ook deze is niet als zodanig op de verbeelding weergegeven, waar dit volgens de adressant wel zou moeten.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Geen positieve bestemming smartshop*

Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd dat de adressant bij de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan Burgwallen nooit te kennen heeft gegeven dat er in zijn ogen sprake was van een smartshop in Oude Hoogstraat 3. Dit had wel voor de hand gelegen, immers bij de vaststelling van dit plan is bepaald dat er slechts een beperkt aantal smartshops in het plangebied zijn toegestaan. De adressant had er dus alle belang bij te laten weten dat oude Hoogstraat 3 één van de adressen zou moeten zijn waar een smartshop is toegestaan. Waar de adressant bovendien volledig aan voorbijgaat, is dat het gebruik niet overeenstemming was met het voor vorige bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde, in het bijzonder met de derde herziening en de derde wijziging van dit plan. Ook in dat oude bestemmingsplan waren smartshops slechts op enkele locaties in het plangebied toegestaan. Oude Hoogstraat 3 was niet één van die locaties. Met de verkoop van smartproducten is gestart onder de werking van dat oude bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde en is gestart in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan. De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Burgwallen waarop de adressant zich beroept, sluiten illegaal gebruik uit. Dat wil zeggen dat gebruiksovergangsrecht niet van toepassing is op gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan. Daarvan is in dit geval sprake. Ook al refereert de adressant niet aan de overgangsbepalingen van het ontwerpbestemmingsplan, merkt het dagelijks bestuur op dat ook het overgangsrecht van het ontwerpbestemmingsplan niet van toepassing is op illegaal gebruik.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het gebruik van het pand Oude Hoogstraat 3 als smartshop is gestart onder de werking van het oude bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde en in strijd met de planvoorschriften van dit bestemmingsplan. De gebruiksovergangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Burgwallen zijn niet van toepassing op gebruik dat al in strijd was met het oude bestemmingsplan. Het beroep op het overgangsrecht faalt dan ook.

### *Ad 2. Tegen beleid smartshops*

In de plantoelichting wordt zakelijk weergegeven welke functies in combinatie met elkaar een grote druk op het plangebied geven en de functiebalans hebben verstoord, door hun overdadige aanwezigheid, alweer in combinatie met elkaar. De verstoorde functiebalans heeft grote invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Veel functies zijn gericht op het weinig investeringen doende massatoerisme.

Het dagelijks bestuur ontkent niet dat smartshops een functie hebben en bijdragen aan het voorkomen van ongecontroleerde en ongewenste straathandel in psychotrope stoffen. Dit betekent evenwel niet dat het dagelijks bestuur wenst af te wijken van het beleid dat al jaren is gericht op het vastleggen van het in het verleden al aanwezige beperkte aantal smartshops in de binnenstad. Smartshops waren en zijn al sinds jaar en dag alleen daar toegelaten waar zij in de verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Zoals bij onderdeel 1 al is gesteld, is Oude Hoogstraat 3 is niet een adres waar ook in de oudere bestemmingsplannen een smartshop werd toegelaten.

Het dagelijks bestuur benadrukt dat bij de regeling van smartshops in de bestemmingsplannen voor de binnenstad van begin af aan deze functie onder een uitsterfregeling is gebracht. Dat dit nu in het ontwerpbestemmingsplan weer is gebeurd, mag geen verbazing wekken. De regeling is niet anders dan in de voorgaande bestemmingsplannen voor het desbetreffende gebied. Het dagelijks bestuur heeft geconstateerd, dat de adressant ook tegen de uitsterfregeling van het geldende bestemmingsplan Burgwallen geen bezwaar heeft aangetekend. Dit had wel voor de hand gelegen nu de bezwaren die de adressant laat horen evenzeer zouden hebben gegolden tegen het bestemmingsplan Burgwallen.

Dit ontnemt de adressant vanzelfsprekend niet het recht om tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het postcodegebied 1012 bezwaar te maken. Nu de regeling voor smartshops exact dezelfde is als in het voorgaande, (nog) geldende bestemmingsplan Burgwallen, ziet het dagelijks bestuur echter geen reden om de deelraad voor te stellen de regeling te veranderen. Het beleid met betrekking tot smartshops is, anders dan de adressant stelt, niet gewijzigd. De bestaande regeling wordt slechts bestendigd.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De uitsterfregeling voor smartshops geldt al sinds smartshops in bestemmingsplannen zijn opgenomen, in ieder geval al sinds de derde herziening van het bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde. De regeling wordt alleen maar bestendig in het ontwerpplan.

### *Ad 3. Vertrouwensbeginsel*

Er is geen sprake van strijd met het vertrouwensbeginsel. De adressant onderschrijft het standpunt van de anders dan de branche(verenging)branche aangeeft is het beleid niet veranderd. De adressant trekt ten onrechte de conclusie dat het achterwege blijven van handhavend optreden betekent dat er sprake van beleid is, in dit geval voor niet in de bestemmingsplannen opgenomen smartshops. Het niet optreden tegen niet in de bestemmingsplannen opgenomen smartshops rechtvaardigt ook geenszins de conclusie dat exploitanten er op mogen vertrouwen dat handhaving altijd achterwege zal blijven. Of met succes een beroep op de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan zou kunnen worden gedaan.

De belangen van de adressant zijn wel gewogen. Ze zijn gewogen tegen het belang van het handhaven van het beleid van het vastleggen van het in het verleden al aanwezige beperkte aantal smartshops in de binnenstad. Smartshops waren en zijn al sinds jaar en dag alleen daar toegelaten waar zij in de verschillende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Het belang van het vasthouden aan het beleid acht het dagelijks bestuur zwaarwegender dan het belang van de adressant bij het opnemen van een smartshop op het adres Oude Hoogstraat 3.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Van strijd met het vertrouwensbeginsel zoals dit door de adressant wordt gesteld is geen sprake. Aan het uitblijven van handhavend optreden tegen het gebruik van Oude Hoogstraat 3 als adres waar kennelijk psychotrope stoffen worden verkocht, kan geen beroep op het vertrouwensbeginsel worden ontleend.

Psychotrope stoffen mogen alleen worden verkocht in winkels die in de bestemmingsplannen als smartshop zijn opgenomen. Oude Hoogstraat 3 was en is geen locatie die in het bestemmingsplan als smartshop is genoteerd.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren van de adressant vermeld onder 92 vormen voor het dagelijks bestuur geen reden aan de deelraad voor te stellen de uitsterfregeling voor smartshops te veranderen, dan wel de winkel Oude Hoogstraat 3 alsnog als smartshop te kwalificeren en aldus het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **93. Ondernemersvereniging Nes**

De adressant juicht toe dat er geen nieuwe zelfstandige horecagelegenheden zijn bijgekomen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *1. Nieuwe horeca*

De adressant meent echter dat er problemen kunnen ontstaan in het toestaan van aanvullende horeca voor theater en met de wijzigingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur om horeca toe te staan in totaalconcepten en in grote gemengde complexen.

#### *2. Horeca 6*

De adressant licht toe dat het natuurlijk wenselijk is om theaterfuncties op te nemen in de bestemming gemengd.

De mogelijkheid van horeca 6 daarbij is wenselijk als het er om gaat een theater te ondersteunen.

Het ontbreken van een definitie van het begrip theater kan er echter toe leiden, dat het begrip slechts een voorwendsel is om horeca te exploiteren. De adressant pleit dan ook voor een kwantitatief en kwalitatieve omschrijving van het begrip theater.

#### *3. Geen hotel of horeca*

De adressant is van mening dat er in de Vleeshal aan de Pieterspoortsteeg geen hotel of horecafunctie moet worden toegekend. Het Theaterhotel geeft al voldoende invulling aan een bijdrage aan het culturele klimaat en de horeca rond het plein met de Brakke Grond en het pas geopende NRC restaurant is rijk vertegenwoordigd. Ook de ontwikkelaar van de Fortispanden vindt dat er geen hotel/horecafunctie bij moet komen, ook al gezien het convenant.

De locatie van het voormalige ABN/AMRO kantoor is nog niet uitgewerkt. De onderdoorgang in het nieuwe gebouw ter hoogte van de Brakke Grond is volgens de adressant essentieel voor de ontsluiting van het achterliggende gebied. In het ontwerpplan staat die ook ingetekend. De adressant vernam echter onlangs dat de ontwikkelaar een

andere plek, ter hoogte van Nes 37, als onderdoorgang wil. De adressant vindt dit uit een oogpunt van stedenbouw en economie geen goed voorstel.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Nieuwe horeca*

In verschillende zienswijzen wordt gereageerd op de algemene gebiedsaanduiding 'wro-zone-ontheffingsgebied' die van toepassing is op een aantal instellingen in het plangebied. Met deze, op de verbeelding aangegeven, aanduiding kunnen de betreffende theaters in aanmerking komen voor een afwijking van het bestemmingsplan met als doel een vergunning voor horeca 6 doeleinden (culturele horeca). Het dagelijks bestuur stelt voor, mede naar aanleiding van de bezwaren zoals verwoord in de zienswijze van de adressant genoemd onder 13., de genoemde gebiedsaanduiding voor de theaters in de Nes te schrappen.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de aanduiding die deze vorm van horeca mogelijk maakt te schrappen voor de theaters aan de Nes.

### *Ad 2. Horeca 6*

Het stoppen van subsidies heeft voor de meeste theaters in de Nes het afgelopen jaar sluiting tot gevolg gehad. In een poging de theaters de helpende hand te bieden, is hen in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid geboden extra horeca-activiteiten te ontplooiën. Zo zouden zij eenvoudiger een nieuwe start kunnen maken. Deze beleidswijziging is nieuw en niet opgenomen in de Nota beleidsaanpassingen bestemmingsplangebied 1012. Met name de bezwaren zoals verwoord in de zienswijze van de adressant genoemd onder 13 zijn is het dagelijks bestuur teruggekomen op het voornemen om culturele horeca voor deze theaters mogelijk te maken. Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, zeer gevoelig in het gebied.

### **Beantwoording van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien de reeds aanwezige hoeveelheid horeca ligt verdere uitbreiding van horeca, dus ook van culturele horeca, in de Nes gevoelig. Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de aanduiding die deze vorm van horeca mogelijk maakt te schrappen voor de theaters aan de Nes. Een verbetering of verduidelijking van het begrip theater is hiermee overbodig.

### *Ad 3. Geen hotel of horeca*

Het ontwerpbestemmingsplan maakt nieuwe hotels of horecavestigingen zonder meer niet mogelijk. Nieuwe hotels en horecavestigingen kunnen slechts onder strenge voorwaarden en na wijziging, resp. afwijking van het plan worden gerealiseerd.

Voor het voormalige ABN/AMRO kantoor, ook wel Fortispand genoemd, is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend waarin inderdaad wordt verzocht om het verplaatsen van de steeg. De afweging om deze verplaatsing al dan niet mogelijk te maken geschiedt in het kader van de beoordeling van de omgevingsaanvraag. Zowel het huidige als het ontwerpbestemmingsplan maken deze verplaatsing niet mogelijk, hiervoor moet een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan worden gevoerd.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor de uitbreidingsmogelijkheden voor hotels en horeca, behalve de culturele horeca voor theaters in de Nes, te handhaven. De exploitatie van deze extra horecavestigingen is pas mogelijk nadat een wijzigingsprocedure dan wel een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan is gevolgd.

## **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 93 geven het dagelijks bestuur geen aanleiding aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De mogelijkheid voor horeca 6 in de Nes wordt al naar aanleiding van andere zienswijzen geschrapt.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **94. N.V. Zeedijk, bij monde van de nerée tuinman & van woensel advocaten**

Hoewel de adressant zijn zienswijze te laat heeft ingebracht, wordt deze hier toch samengevat.

De adressant is eigenaar van een groot aantal panden in het plangebied. De adressant heeft opmerkingen over de bestemming van zes panden: Oudezijds Kolk 5/Elleboogsteeg 1, 3, 5, Prins Hendrikkade 8, Zeedijk 4, 6, 8, Zeedijk 36, Zeedijk 80 en Oudezijds Achterburgwal 1.

1. De panden *Oudezijds Kolk/Elleboogsteg 1, 3, 5* zijn verhuurd aan de studentenvereniging Unitas. Uit de verbeelding blijkt volgens de adressant niet duidelijk dat de panden de bestemming 'Gemengd - 1.2' hebben. Het huisnummer 55 is verkeerd geplaatst, Elleboogsteeg 1, 3, 5 is niet als een bestemmingsvlak aangegeven.

De adressant vraagt om aanpassing van de verbeelding.

2. De adressant wil voor het pand *Prins Hendrikkade 8* graag de bestemming 'Gemengd - 1.4' aangegeven zien, in plaats van 'Gemengd - 1'. De adressant vindt dat hoogwaardige horeca op dit hoekpunt een bijdrage kan leveren aan de verbetering van de uitstraling van het gebied, komend vanaf het Centraal Station.

3. De hogere bouwlagen van de panden *Zeedijk 4, 6, 8* worden verhuurd als hotelappartementen door hotel Barbizon. Dit gebruik is volgens de adressant gestoeld op het overgangsrecht van het bestemmingsplan Burgwallen.

In het ontwerpplan is niet gemotiveerd waarom het langdurige bestaande gebruik niet is opgenomen. De adressant vindt het ontwerpplan op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De adressant vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan zodat het volgens hem bestaande gebruik alsnog positief wordt bestemd.

4. Voor pand *Zeedijk 36* merkt de adressant op dat er geen massagesalon meer is gevestigd in dit pand. De aanduiding dat een massagesalon ter plekke is toegestaan kan dan ook worden geschrapt.

5. Voor *Zeedijk 44* geldt in het vigerende bestemmingsplan dat horeca 4 in de eerste bouwlaag is toegestaan. In het ontwerp heeft het pand de bestemming 'Centrum - 3' gekregen. Daarmee is de horeca 4-functie wegbestemd. Er is niet gemotiveerd waarom deze functie niet langer is toegestaan.

De adressant vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan zodat horeca 4 in de eerste bouwlaag weer is toegestaan.

6. De adressant ziet de panden *Zeedijk 80 en Oudezijds Achterburgwal 1* graag als sleutelproject aangewezen. De eerste bouwlaag van de panden vormt een geheel. Deze ruimte wordt gebruikt als expositieruimte. De ruimte zal blijven worden gebruikt voor de ondersteuning en ontwikkeling van het project Chinatown. Dat project is volgens de adressant aangewezen als sleutelproject. Dat zouden de vermelde panden ook moeten worden. De adressant wenst de bestemming 'Gemengd - 1.4' op de panden gelegd te zien, in plaats van de nu aangegeven 'Centrum - 3'. Het te realiseren hoogwaardige restaurant is een uiting van goede ruimtelijke ordening vindt de adressant en hoeft niet te worden gezien als uitbreiding van horeca 4. Er worden immers volgens de adressant enkele horeca 4-vestigingen gesloten.

De adressant vraagt om toekenning van deze bestemming aan de panden.

Subsidiair vindt de adressant dat voor de panden een uitwerkingsbevoegdheid moet worden opgenomen. Tijdens de informatieavond van juni 2012 is door het stadsdeel aangegeven dat de sleutelprojecten worden uitgewerkt. Het vertrouwensbeginsel noopt volgens de adressant tot nakoming van deze toezegging. Hoe dan ook dienen beide panden dezelfde bestemming te krijgen.

De adressant vraagt dan ook om aanpassing van de verbeelding.

7. De adressant merkt verder op dat in de *definitiebepalingen* de begrippen souvenirwinkel en minisupermarkt worden gedefinieerd. Het ontbreken ervan leidt tot rechtsonzekerheid.

## Beantwoording

Nu de adressant te laat was met zijn zienswijze en het dagelijks bestuur voorstel de adressant niet in zijn bezwaren te ontvangen, gaat het dagelijks bestuur ook niet in op de bezwaren.

## Conclusie

De adressant kan niet in zijn bezwaren zoals deze zijn verwoord in zijn zienswijze worden ontvangen. Niettemin is op de belangrijkste opmerkingen van de adressant bij de beantwoording van zienswijzen van andere adressanten ingegaan.

### **95. Bouwmaatschappij Rokin bv, bij monde van Van Riezen Consult bv**

De adressant heeft geconstateerd dat ondanks de met bouwvergunning rechtgetrokken hoeken van het gebouw Rokin 65 in het ontwerp de ronde hoeken nog op de verbeelding staan aangegeven. De adressant vraagt om het corrigeren van de verbeelding op dit punt.

De adressant heeft tevens geconstateerd dat het vergunde hotel in het pand Nes 47-49 niet als recht in het ontwerpplan is opgenomen en verzoekt dit alsnog te doen.

De adressant betuigt steun aan en benadrukt dat de verbinding tussen Rokin en Nes in de vorm van de onderdoorgang van de Sint Pieterspoortsteeg van belang is voor het Nestheater en het hotel.

### **Beantwoording**

Overeenkomstig de wens van de adressant zal de verbeelding worden aangepast. De hoeken van het pand, Rokin/Wijde Lombardsteeg en Nes/Wijde Lombardsteeg, zullen worden aangegeven volgens de thans bestaande situatie.

Het Theaterhotel is opgenomen in de derde wijziging van het bestemmingsplan Burgwallen. In het ontwerpbestemmingsplan is dit hotel opgenomen.

Met betrekking tot de opmerking over de poort/onderdoorgang is het dagelijks bestuur van mening dat deze in het bestemmingsplan op de huidige plek, met de huidige regeling in stand moet blijven.

Ter aanvulling verwijst het dagelijks bestuur nog naar zijn reactie op de zienswijze van adressant genoemd onder 2 op dit punt.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De hoeken van het NRC gebouw zijn ten onrechte niet op de verbeelding aangegeven zoals deze zijn vergund en uitgevoerd. Het Theaterhotels is ten onrechte niet als zodanig in het ontwerpplan opgenomen. Op deze punten stelt het dagelijks bestuur dan ook voor het ontwerpplan aan te passen. Dit voorstel geldt niet voor de onderdoorgang. Die moet blijven op de plek waar deze is aangegeven op de verbeelding.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 95 hebben het dagelijks bestuur geleid naar het voorstel het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, met uitzondering van de plaats en de regeling van de onderdoorgang/poort.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren, met uitzondering van de bezwaren betreffende de poort/onderdoorgang.

### **96. N.V. Hotel Cafe-Restaurant 'De Roode Leeuw', B.V. Exploitatiemaatschappij 'De Roode Leeuw', Onroerend Goed Maatschappij Damrak BV, bij monde van Pot Jonker advocaten**

De adressant schetst de historie van De Roode Leeuw en stelt dat de serre een begrip is in Amsterdam. Ter illustratie haalt de adressant onder meer passages aan uit het jubileumboekje van De Roode Leeuw een gaat nog verder in op de geschiedenis van de serre.

In het geldende bestemmingsplan Noord-Zuidlijn is het terras als enig terras op het Damrak op de plankaart aangegeven.

In het ontwerpbestemmingsplan voor 1012 is het terras evenwel niet positief bestemd. Verbeelding en bijbehorende regels laten een gebouwd terras niet toe. Uit de toelichting op het ontwerpplan blijkt dat het niet positief bestemmen van de serre verband houdt met het project De Rode Loper. De adressant kan zich met dit deel van het ontwerpplan niet verenigen.

De adressant stelt dat er sprake is van een vergund terras. Dit was al in 1935 het geval. Ook in het genoemde bestemmingsplan Noord-Zuidlijn toegestaan. In het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Nieuwendijk-



Kalverstraat in het bijzonder in de eerste herziening van dit plan was er na binnenplanse vrijstelling een terras toegestaan. Voor dit bestemmingsplan ging ook de gemeente er van uit dat geen vergunning nodig was. Ook uit de verleende exploitatievergunning van 2012 blijkt dat het terras als zodanig mag worden uitgebaut. Een exploitatievergunning kan alleen worden verleend als er geen strijd is met het bestemmingsplan. Kennelijk vormen de doelstellingen van de Rode Loper nu de motivering om het terras niet langer toe te staan.

De adressant meent dat het handhaven van het terras zich verdraagt met de doelstellingen van de Rode Loper. Bij de operatie stadshart uit het begin van de jaren negentig was er ook geen sprake van een conflict. De adressant stelt dat er sprake is van een gebrekkige motivering. Het belang van het behoud van het terras zou zwaarder moeten wegen dan de belangen die kennelijk zijn gemoeid met het niet positief bestemmen.

De adressant vraagt om het alsnog positief bestemmen van het terras.

### **Beantwoording**

Het gebouwde terras van de adressant is reeds lang aanwezig, maar niet in de verschillende bestemmingsplannen voor het Damrak opgenomen. Zo ook niet in het geldende bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. De adressant meent weliswaar dat het terras wel in dit plan is opgenomen, maar het betreft slechts het intekenen op de topgrafische ondergrond die geen juridische betekenis heeft. Het terras is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan ook niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Het dagelijks bestuur ziet in het betoog geen aanleiding voor te stellen het ontwerpplan aan te passen.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In de argumenten van de adressant ziet het dagelijks bestuur geen redenen om het ontwerpplan aan te passen en alsnog het terras in het bestemmingsplan op te nemen. Temeer niet waar het belang van de uitvoering van het project Rode Loper het verwijderen van de gebouwde terrassen vereist.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 96 zijn voor het dagelijks bestuur geen reden geweest aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **97. Universiteit van Amsterdam, bij monde van Stibbe Advocaten en notarissen**

De adressant licht puntsgewijs zijn zienswijze toe.

De adressant refereert aan de regeling met stadsdeel Centrum over de invulling van het Binnengasthuisterrein. De adressant merkt op dat ondanks het uitgangspunt dat voor het Binnengasthuisterrein de huidige regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen, de regeling in het ontwerp niet overeenkomt met de vigerende regeling. Er zou een postzegelbestemmingsplan worden gemaakt dat slechts in geringe mate afwijkt van het vigerende planologische regime. Nu het ontwerp meer afwijkt zal ook het postzegelbestemmingsplan meer moeten afwijken. Volgens de adressant is het het handigst als het Binnengasthuisterrein wordt geschrapd uit het ontwerpbestemmingsplan voor 1012 en een postzegelbestemmingsplan wordt opgesteld voor het terrein.

### *1. Horeca 3.*

De adressant merkt op dat in het ontwerp slechts een horeca 3-vestiging wordt mogelijk gemaakt, waar de vigerende regeling spreekt over een extra horeca 3-vestiging. Met slechts één horeca 3-vestiging worden de gebruiksmogelijkheden van het Binnengasthuisterrein beperkt. De adressant wil de regeling dan ook veranderd zien in het nieuwe bestemmingsplan.

### *2. Voorgevelrooilijn*

De adressant constateert, dat de voorgevel van gebouwen aan de straatzijde alleen op de bestemmingsplangrens worden gesitueerd. Die bepaling ontbreekt in het vigerende plan en moet worden geschrapd in het ontwerp.

### *3. Bouwhoogte*

De adressant citeert de bepaling over de minimale bouwhoogte van de plint van gebouwen. De adressant vindt dat een bepaald gedeelte van de regeling moet worden geschrapd. Die staat niet in de vigerende regeling.

### *4. Bebouwingspercentage*

De adressant ziet een verschil in bebouwingspercentage tussen het Structuurontwerp en het ontwerpbestemmingsplan.

#### *5. Ondergrondse bebouwing*

De adressant ziet een verschil in regeling waar het ondergrondse bebouwing betreft.

Ondergrondse bebouwing zou rechtstreeks mogelijk moeten zijn, daarom moet het verbod op het ondergronds bouwen in het ontwerp worden geschrapt.

#### *6. Dakbeëindiging*

De adressant constateert dat de regeling voor de dakbeëindiging uit het vigerende bestemmingsplan niet overeenkomt met de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan. De adressant verzoekt om de in het ontwerp toegevoegde onderdelen te schrappen.

#### *7. Ontsluiting ondergrondse parkeervoorziening.*

Volgens de adressant ontbreekt de regeling in het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein zoals nu opgenomen in het ontwerpplan dat ontsluiting van de ondergrondse parkeervoorziening alleen in de eerste bouwlaag van de bebouwing aan de Nieuwe Doelenstraat en/of de Kloveniersburgwal mag worden gerealiseerd.

De regeling zou dan ook moeten worden geschrapt volgens de adressant.

#### *8. Diepte kelder*

Volgens het ontwerpbestemmingsplan mogen kelders maximaal twee bouwlagen diep worden. De adressant heeft op zich niets tegen de bepaling, mits de ondergrondse bebouwing uit het Structuurontwerp bij recht wordt mogelijk gemaakt.

#### *9. Afwijking voor installaties*

Volgens de adressant ontbreekt de bepaling over de plaats en omvang van technische installaties in het geldende bestemmingsplan, waar die bepaling in het ontwerp wel aanwezig is. De bepaling zou uit het ontwerp moeten worden geschrapt.

#### *10. Bouw- en goothoogte orde 1 panden*

In het ontwerp ontbreekt de afwijkingsbevoegdheid voor de bouwhoogte van orde 1 panden die in het geldende plan nog wel aanwezig was, zo constateert de adressant. De adressant ziet de afwijkingsmogelijkheid graag aangepast aan de regeling van het geldende bestemmingsplan.

#### *11. Dakterrassen*

Ook de regeling voor de dakterrassen ziet de adressant graag aangepast overeenkomstig de regeling in het vigerende bestemmingsplan.

#### *12. Afwijking van verbod op gesloten plinten*

De adressant ziet graag dat de in zijn ogen beperkende bepaling dat de afwijking van artikel 21.4.7 alleen voor voorzieningen geldt, wordt geschrapt.

#### *13. Oppervlakte faculteitsbibliotheek*

In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat de bruto vloeroppervlakte van de faculteitsbibliotheek bovengronds een bepaald maximum mag bedragen. In het ontwerpplan wordt gesproken over hetzelfde maximum, maar niet dat dit alleen bovengronds geldt.

Daarnaast ontbreekt in de ogen van de adressant ten onrechte een positieve bestemming voor het ondergrondse deel van het Structuurontwerp.

#### *14. Onbebouwd blijvende gedeelten*

In het vigerende bestemmingsplan is volgens de adressant niet een bepaling opgenomen die aangeeft dat de onbebouwd blijvende gedeelten van de gronden worden gebruikt als tuin. Daarom moet de regeling uit het ontwerpplan worden geschrapt.

#### *15. Short stay*

Het verbod op het gebruik als short stay ontbreekt in het geldende bestemmingsplan en moet daarom in het ontwerpplan worden geschrapt.

#### *16. Wijzigingsbevoegdheid orde 1*

In het geldende bestemmingsplan Binnengasthuisterrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de orde 1 status van panden af te halen als het pand als rijksmonument wordt geschrapt. Een dergelijke

bepaling is niet opgenomen in het ontwerpplan. De adressant ziet zo'n bepaling nu juist wel graag opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

*17. Hoogten Vendelstraat op verbeelding*

De op de verbeelding opgenomen verschillende goot- en nokhoogten voor de niet monumentale panden beperken volgens de adressant de mogelijkheden voor inpassing van het gewenste programma van de UvA onnodig.

*18. Orde 2 voor onderwijsgebouw Slijkstraat*

Het onderwijsgebouw op de hoek van de Slijkstraat en de Oudezijds Achterburgwal, behorende tot het Oudemanhuispoortcomplex, is nu gewaardeerd als orde 2. In het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein was dit pand niet gewaardeerd. Dit is belemmerend voor de voorgenomen sloop van het gebouw. De adressant vraagt om schrapping van de waardering.

*19. Orde 3 gebouwdeel D*

De adressant vraagt om het schrappen van de waardering met orde 3 voor gebouwdeel D om dezelfde reden als onder punt 18 vermeld.

*20. UB Singel*

De bestemming voor de Universiteitsbibliotheek op het Singel is 'Gemengd - 2' geworden. Dat is hetzelfde als in het geldende bestemmingsplan merkt de adressant met instemming op. Desondanks constateert de adressant dat sommige percelen waarop de UB is gesitueerd een andere bestemming hebben gekregen in het ontwerp. Zo is er de bestemming 'Tuin' toegekend en ook voor sommige delen orden. Daarmee zijn de herontwikkelingsmogelijkheden volgens de adressant en daarmee de verkoopopbrengst verlaagd.

Volgens de adressant zijn de aanduidingen en regelingen die betrekking hebben op de stegen in het UB Singelcomplex ingrijpend. Twee stegen die in het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat nog de bestemming 'Gemengd' hadden hebben nu de bestemming 'Tuin' gekregen. Daardoor kan er daar niet meer worden gebouwd. Daarom kan er volgens de adressant geen eenduidig vloeroppervlak worden gerealiseerd. Dit heeft grote nadelige gevolgen voor de verkoopwaarde.

De adressant stelt voor deze bestemming in te trekken.

Volgens de adressant is aan de steeg ook nog orde 1 toegekend, wat eens te meer bebouwing onmogelijk maakt.

*21. Bouwhoogte bebouwing in verlengde van steeg*

Het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat kent voor de bebouwing in de meest zuidelijke steeg haaks op de Handboogstraat (Handboogstraat 12) een maximale bouwhoogte van 16,5 meter volgens de adressant. In het ontwerpplan is deze bouwhoogte beperkt tot maar 5 meter.

De adressant vraagt om ophoging van deze bouwhoogte tot de oude 16,50 meter.

*22. Stegen nu tuin, voorheen gemengd*

Waar de noordelijke van twee stegen haaks op de Handboogstraat voorheen de bestemming 'Gemengd' had, heeft die steeg nu de bestemming 'Tuin - 2'. Hetzelfde geldt voor een steeg haaks op het Singel (naast Singel 425). Deze bestemming maakt bebouwing onmogelijk. En ook nu weer geldt dat daardoor volgens de adressant geen eenduidig vloeroppervlak kan worden gerealiseerd. Dit heeft grote nadelige gevolgen voor de verkoopwaarde.

*23. Binnenplaats nu tuin, voorheen gemengd*

Ook voor een binnenplaats geldt het vorenstaande, al is de nieuwe bestemming nu 'Tuin - 1'. En ook nu weer vraagt de adressant om herstel van de oude bestemming.

*24. Orde 2 op deel gebouwencomplex*

Voor een gedeelte van het complex is orde 2 toegekend in het ontwerp. Voorheen was het gebouwgedeelte niet gewaardeerd. Sloop wordt nu moeilijk en dat belemmert de herontwikkelingsmogelijkheden.

De adressant vraagt om het schrappen van de waardering.

*25. Orde 3 op deel gebouwencomplex*

Voor een ander gebouwgedeelte is een orde 3 waardering aangegeven waar voorheen dit gedeelte niet was gewaardeerd. Deze aanduiding beperkt volgens de adressant de gebruiksmogelijkheden en drukt de waarde van het complex.

*26. Winkels langs de grachten*

Voor zover de adressant heeft kunnen nagaan is detailhandel niet toegestaan op alle bouwlagen van de UB Singel. Volgens de adressant lopen toelichting, regels en verbeelding hier uiteen.

De adressant wil de mogelijkheid hebben om op alle bouwlagen detailhandel te voeren.

### 27. Bungehuis

De adressant begrijpt de regeling voor het toelaten van horeca 5 niet goed. Eerst wordt een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan afgegeven en als die onherroepelijk is, wordt het bestemmingsplan achteraf nog eens gewijzigd.

### 28. Bouwen en orden

De adressant citeert de bouwregels voor gewaardeerde panden. Hij merkt vervolgens op dat het systeem van vergunningverlening zoals het stadsdeel dit hanteert bij met orden aangegeven panden zich niet verdraagt met het limitatieve stelsel van de Wabo en vindt dat het systeem met de orden in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel. De adressant stelt voor de regeling met de orden te schrappen, hetzij in overeenstemming te brengen met de eisen van rechtszekerheid.

## Beantwoording

### A. Algemeen

Als uitgangspunt bij de beantwoording van deze zienswijze worden de volgende documenten gehanteerd:

- Anterieure overeenkomst betreffende de bestemmingswijziging voor het P.C. Hoofthuis, het Bungehuis en het Spinhuis (dd 25 september 2012 );
- Regeling realisatie studiecetrum annex bibliotheek Binnengasthuisterrein (dd 10 mei 2012);
- Notitie portefeuillehouder aan het dagelijks bestuur over procedurele opties voor het Binnengasthuis (dd 12 september 2012);
- Definitief structuurontwerp voor het nieuwe studiecetrum op het Binnengasthuisterrein (dd 25 juni 2012).

Samenvattend staat in het eerste document dat het dagelijks bestuur bereid is mee te werken aan een bestemmingswijziging voor het P.C. Hoofthuis, het Bungehuis en het Spinhuis van 'Maatschappelijke doeleinden' naar 'Gemengde doeleinden'. In het tweede document staat dat het dagelijks bestuur zich maximaal zal inspannen om in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 de realisatie van het nieuwe studiecetrum, annex bibliotheek in de Tweede Chirurgische Kliniek en het Zusterhuis mogelijk te maken. Dit betekent in ieder geval dat een overkapping van de binnenhof mogelijk wordt gemaakt. Uit de notitie van de portefeuillehouder blijkt echter dat, na uitvoering overleg tussen de UvA en het stadsdeel, gekozen is voor een andere procedure, te weten het zogenaamde coördinatiebesluit: de stadsdeelraad zal gelijktijdig besluiten over de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan. Over het voorstel om deze procedure te volgen heeft de raadscommissie Bouwen en Wonen op 9 oktober 2012 positief geadviseerd. Dit betekent dat de locatie voor het nieuwe studiecetrum op het Binnengasthuisterrein in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 wordt opgenomen, met dezelfde regeling als nu geldt voor deze locatie in het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o..

Het dagelijks bestuur heeft op 10 juli 2012 besloten 'geen doorslaggevende bezwaren te hebben tegen het definitief structuurontwerp op basis van de overwegend positieve adviezen van Bureau Monumenten en Archeologie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het structuurontwerp is op 4 juli 2012 door de UvA aan de raadscommissie Bouwen en Wonen gepresenteerd en positief ontvangen.

Een regeling voor de huidige universiteitsbibliotheek (UB) aan het Singel ontbreekt nog. Puntsgewijs zal hieronder worden toegelicht op welke wijze in het ontwerpbestemmingsplan al dan niet aan deze uitgangspunten is voldaan.

### Beoordeling van onderdeel algemeen van de zienswijze door het dagelijks bestuur

Gelet op de uitgangspunten en de afspraken die gemaakt zijn met de UvA ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding voor te stellen het Binnengasthuisterrein te schrappen uit het ontwerpbestemmingsplan.

### B. Binnengasthuisterrein

Volgens afspraak dat het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 dezelfde regeling dient te bevatten als het vigerende bestemmingsplan Binnengasthuisterrein e.o., reageert het dagelijks bestuur als volgt op de genoemde onderdelen.

#### Ad 1. Horeca 3

In de wetenschap dat Crea naar het Roeterseiland verplaatst zou worden, is met de regeling voor de horeca 3-vestiging in het vigerende plan beoogd om één nieuwe horecavestiging mogelijk te maken op het gehele

Binnengasthuisterrein. Het bestemmingsplan geeft aan binnen welke panden dit mogelijk is, maar laat vrij binnen welk pand deze ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De redactie van de voorschriften en ook de toelichting laten geen twijfel dat het hier gaat om één horeca 3-vestiging. Niet wordt ingezien waarom deze regeling in het ontwerpbestemmingsplan vertaald zou moeten worden naar 'horeca 3-vestigingen'. Hiermee wordt tenslotte de mogelijkheid geboden om een onbeperkt aantal horeca 3-vestigingen te realiseren, hetgeen nooit de bedoeling is geweest en ook nu zeer onwenselijk wordt geacht.

#### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat de regeling met betrekking tot de horeca 3-vestiging uit het huidige bestemmingsplan overeenkomt met de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet aan de deelraad voorstellen op dit punt een wijziging aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *Ad 2. Voorgevelrooilijn*

Het klopt dat deze bepaling niet is opgenomen in het huidige bestemmingsplan.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het bezwaar van de adressant geeft het dagelijks bestuur reden om de deelraad voor te stellen de bepaling in de regels met betrekking tot de situering van de voorgevel van gebouwen aan de straatgevel te schrappen.

#### *Ad 3. Bouwhoogte*

Niet wordt ingezien waarom de uitgebreide bepaling uit het ontwerpbestemmingsplan over de bouwhoogte van de eerste bouwlaag zou kunnen leiden tot een beperking van de mogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Niettemin wordt voorgesteld om, overeenkomstig de afspraak, de regeling te schrappen.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor om de regeling over de minimale bouwhoogte van de plint in overeenstemming te brengen met de regeling uit het huidige bestemmingsplan, hetgeen betekent dat de tweede zin uit artikel 21.2.2 onder a. en de bepaling uit artikel 21.2.2 onder b., die begint met 'met dien verstande', worden geschrapt.

#### *Ad 4. Bebouwingspercentage*

Met betrekking tot het bebouwingspercentage is het dagelijks bestuur stellig van mening dat is afgesproken dit in het ontwerpbestemmingsplan juist niet te verhogen. Het past ook niet in de opvatting dat de regeling van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de regeling van het huidige bestemmingsplan moet zijn. Het dagelijks bestuur stelt voor om het bebouwingspercentage van 80% te handhaven.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het argument dat adressant aandraagt is voor het dagelijks bestuur geen aanleiding om de deelraad voor te stellen het bebouwingspercentage binnen de bestemming 'Overig - 2' van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

#### *Ad 5. Ondergrondse bebouwing*

Behalve onder dit punt, wordt ook onder de punten 33 en 46 van de zienswijze (onderdeel 8 van de in deze nota weergegeven samenvatting van de zienswijze) aandacht gevraagd voor de regeling ten behoeve van het ondergronds bouwen. De regeling uit het ontwerpbestemmingsplan is met betrekking tot dit onderwerp inderdaad niet geheel consistent. Het doel is om als direct recht twee ondergrondse bouwlagen mogelijk te maken. Met het oog op de zorg voor de grondwatersituatie is in het ontwerpbestemmingsplan ondergronds bouwen pas mogelijk, nadat de gevolgen ervan voor de grondwatersituatie door middel van onderzoek inzichtelijk zijn gemaakt.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant geven het dagelijks bestuur reden de deelraad voor te stellen om, met het handhaven van de bepaling over het onderzoek, het ondergronds bouwen opnieuw als direct recht mogelijk te maken en de regeling op dit punt aan te passen. Het dagelijks bestuur stelt wel voor om in de regeling een geohydrologisch onderzoek als voorwaarde op te nemen.

Dit betekent dat artikel 21.2.6 wordt opnieuw geredigeerd en dat artikel 21.4.1 wordt geschrapt.

#### *Ad 6. Dakbeëindiging*

Het klopt dat de regeling uit het ontwerp met betrekking tot de dakbeëindiging niet overeenkomstig de regeling uit het huidige bestemmingsplan is. Voorgesteld wordt om voor de bestemming 'Overig - 2' de regeling conform het huidige bestemmingsplan aan te passen.

#### **Beoordeling van onderdeel 6 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de bestemming 'Overig - 2' de regeling met betrekking tot de dakbeëindiging conform het huidige bestemmingsplan aan te passen.

*Ad 7. Ontsluiting ondergrondse parkeervoorziening*

Een bepaling die regelt in welke straat de inrit naar de ondergrondse parkeervoorziening voor auto's mag worden gerealiseerd is opgenomen in de zogenaamde beschrijving in hoofdlijnen van het huidige bestemmingsplan (lid 2 onder D). Deze bepaling hoeft dus niet geschrapt te worden. In de bestemmingsomschrijving van artikel 21 staat een ondergrondse fietsenstalling als aparte functie benoemd. Hiermee is de plaatsing van de inrit aan de Nieuwe Doelenstraat/Kloveniersburgwal uitsluitend gekoppeld aan de autoparkeervoorziening en kan de inrit van de ondergrondse fietsenstalling zonder meer aan de Vendelstraat (of een andere straat) gesitueerd worden.

**Beoordeling van onderdeel 7 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is van mening dat de regeling met betrekking tot de toegangen van zowel autoparkeer- als fietsparkeervoorzieningen overeenkomt met de regeling uit het ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur zal dan ook niet aan de deelraad voorstellen op dit punt een wijziging aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan.

*Ad 8. Diepte kelder*

Zie de beantwoording en beoordeling van het onderdeel 5 van deze zienswijze.

*Ad 9. Afwijking voor installaties*

In artikel 9.2., onder c. van het huidige bestemmingsplan staan dezelfde randvoorwaarden genoemd met betrekking tot het plaatsen van lift- en trappenhuizen en dergelijke, als onder artikel 21.4.4. van het ontwerpbestemmingsplan. Deze bepaling kan gehandhaafd blijven.

**Beoordeling van onderdeel 9 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hetgeen de adressant aanvoert geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

*Ad 10. Bouw- en goothoogte orde 1 panden*

Het klopt dat de regeling uit het ontwerp met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte niet overeenstemt met de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

**Beoordeling van onderdeel 10 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de regeling voor de maximale goot- en bouwhoogte binnen de bestemming 'Overig - 2' te wijzigen conform de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

*Ad 11. Dakterrassen*

De regeling voor de dakterrassen is inhoudelijk gelijk in beide bestemmingsplannen, met dien verstande dat in het huidige bestemmingsplan de criteria waaraan een nieuw dakterras moet voldoen in een ander artikel staan (artikel 9.2 onder d) dan waarin de vrijstelling is opgenomen en deze in het ontwerpbestemmingsplan gelijk in het artikel staan waarin de mogelijkheid tot afwijking is geformuleerd.

**Beoordeling van onderdeel 11 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hetgeen de adressant aandraagt is voor het dagelijks bestuur geen aanleiding om de deelraad voor te stellen de regeling voor de dakterrassen binnen de bestemming 'Overig - 2' van het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

*Ad 12. Afwijking van verbod op gesloten plinten*

De regeling voor de gesloten plinten is in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad strikter geformuleerd dan in het huidige bestemmingsplan.

**Beoordeling van onderdeel 12 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor de regeling voor de gesloten plinten binnen de bestemming 'Overig - 2' te wijzigen in overeenstemming met de regeling uit het huidige bestemmingsplan.

*Ad 13. Oppervlakte faculteitsbibliotheek*

Abusievelijk is het woord 'bovengronds' niet opgenomen in het artikel waarin het toegestane brutovloeroppervlak voor universitaire doeleinden is bepaald. Wat betreft het ondergrondse deel wordt verwezen naar de beantwoording en beoordeling van onderdeel 5 uit deze zienswijze.

**Beoordeling van onderdeel 13 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hetgeen de adressant aanvoert geeft het dagelijks bestuur aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan.

*Ad 14. Onbebouwd blijvende gedeelten*

Het is juist dat in het huidige bestemmingsplan niet is aangegeven dat onbebouwde gronden binnen de bestemming 'Overig-2' worden gebruikt als tuin.

**Beoordeling van onderdeel 14 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt voor om het ontwerpbestemmingsplan voor de bestemming 'Overig - 2' op dit punt aan te passen in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan, hetgeen betekent dat artikel 21.5.3 dient te worden geschrapt.

*Ad 15. Short stay*

Op 12 juli 2012 heeft de gemeenteraad het vernieuwde short staybeleid vastgesteld. Uitgangspunt voor stadsdeel Centrum is dat voor 485 woningen een vergunning voor woningonttrekking kan worden verleend om short stay mogelijk te maken. Gezien de druk op de leefbaarheid en de functiemenging en de aanpak van gemeente en stadsdeel in het postcodegebied 1012 is dit gebied uitgesloten van nieuwe short stayvestigingen. Het dagelijks bestuur realiseert zich dat de regeling voor het Binnengasthuisterrein op dit punt afwijkt van de regeling uit het huidige bestemmingsplan. Gezien het gewijzigd beleid dat sinds de vaststelling van dat bestemmingsplan tot stand is gekomen en de specifieke aanpak voor dit gebied, is het dagelijks bestuur niet bereid de oude regeling, die short stay zonder meer mogelijk maakt, over te nemen.

**Beoordeling van onderdeel 15 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten van de adressant geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen de regeling voor short stay in het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat short stay binnen de bestemming 'Overig - 2' zonder meer mogelijk is. Het dagelijks bestuur weegt het algemene belang dat gediend is bij het short staybeleid groter dan het belang van de adressant.

*Ad 16. Wijzigingsbevoegdheid orde 1*

Het is juist dat een wijzigingsbevoegdheid om de orde 1 status van een pand af te halen als het pand als rijksmonument wordt geschrapt, ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan.

**Beoordeling van onderdeel 16 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur stelt de deelraad voor om het ontwerpbestemmingsplan voor de bestemming 'Overig - 2' op dit punt aan te passen in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat een wijzigingsbevoegdheid voor het dagelijks bestuur wordt toegevoegd om de orde 1 status van panden af te halen als het pand als rijksmonument wordt geschrapt.

*Ad 17. Hoogten Vendelstraat op verbeelding*

De adressant constateert dat de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogten voor een aantal nieuwbouwdelen van het gebouw tussen Vendelstraat en Oudemanshuispoort de toekomstige planvorming beperken. Adressant doet verder geen verzoek tot aanpassing van deze hoogten. De goot- en bouwhoogten uit het ontwerpbestemmingsplan komen overeen met de goot- en bouwhoogten uit het bestemmingsplan Binnengasthuisterrein voor deze gebouwdelen.

**Beoordeling van onderdeel 17 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur neemt kennis van de mening van adressant dat de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogten de planmogelijkheden beperken en compliceren, maar ziet hierin geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

*Ad 18. Orde 2 voor onderwijsgebouw Slijkstraat*

Voor panden uit de periode 1940-1970 heeft de deelraad op 29 oktober 2009 een raadsvoordracht vastgesteld over de notitie "Naar een nieuwe Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht". Afspraak is dat per te vernieuwen bestemmingsplan de betrokken panden van een waardering worden voorzien. De gebouwen aan de Oudezijds Achterburgwal-Slijkstraat dateren uit de jaren zestig van de vorige eeuw. Conform de genoemde notitie heeft de waardering van deze bebouwing plaatsgevonden. Het schrappen van de waardering is wat betreft het dagelijks bestuur niet aan de orde.

**Beoordeling van onderdeel 18 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant aanvoert geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Het dagelijks bestuur acht het belang van het beschermd stadsgezicht groter dan het belang van de adressant bij (onbelemmerde) sloop/nieuwbouw van de panden.

*Ad 19. Orde 3 gebouwdeel D*

Het dagelijks bestuur was tot zeer recent niet bekend met het Structuurplan voor de Oudemanhuispoort uit 2008. Mocht hiertoe al aanleiding kunnen zijn, dan heeft zij bij de afweging deze panden te voorzien van een ordewaardering, geen rekening kunnen houden met deze plannen.

**Beoordeling van onderdeel 19 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De argumenten die de adressant aanvoert geven het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt te wijzigen. Het dagelijks bestuur acht het belang van het beschermd stadsgezicht groter dan het belang van de adressant bij (onbelemmerde) sloop/nieuwbouw van de panden.

*C. UB Singel*

*Ad 20. UB Singel*

De adressant geeft aan dat, ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat, op de verbeelding twee bestemmingswijzigingen en een lagere bouwhoogte zijn aangegeven. Dat is juist. Het gaat om drie stegen die vanuit cultuurhistorisch en archeologisch oogpunt als zeer waardevol worden beschouwd voor dit bouwblok. Twee van deze stegen hebben daarom, in afwijking van het huidige bestemmingsplan, de bestemming 'Tuin' gekregen. Het bebouwen van deze stegen is hiermee niet langer mogelijk. Het dagelijks bestuur begrijpt dat dit indruist tegen de vergaande afspraken die met de adressant zijn gemaakt over de herontwikkeling van dit gebouwencomplex. Hierbij is steeds aangegeven dat de randvoorwaarden uit het huidige bestemmingsplan uitgangspunt zijn. Niettemin wil het dagelijks bestuur de adressant wijzen op de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor de cultuurhistorische waarden van het complex bij de verdere herontwikkeling.

**Beoordeling van onderdeel 20 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant dat de bestemmingswijzigingen die het ontwerpbestemmingsplan voorstelt, mogelijk kunnen leiden tot een beperking van de herontwikkelingsmogelijkheden van het complex. Gezien de vergaande afspraken die gemaakt zijn met de adressant over de ontwikkeling van het complex stelt het dagelijks bestuur voor de stegen te bestemmen overeenkomstig het huidige bestemmingsplan.

*Ad 21. Bouwhoogte bebouwing in verlengde van steeg*

De meest zuidelijke steeg haaks op de Handboogstraat in het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad voorzien van een lagere bouwhoogte dan in het huidige bestemmingsplan (5 meter i.p.v. 16 meter). Dit beperkt de adressant in ontwikkelingsmogelijkheden.

**Beoordeling van onderdeel 21 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien de vergaande afspraken die gemaakt zijn met de adressant over de ontwikkeling van het complex stelt het dagelijks bestuur de deelraad voor de goot- en bouwhoogte in de steeg aan te duiden overeenkomstig het huidige bestemmingsplan en te voorzien van een goot- en bouwhoogte van 13,5 resp. 16 meter.

*Ad 22. Stegen nu tuin, voorheen gemengd*

Het is juist dat de noordelijke van twee stegen haaks op de Handboogstraat en de steeg haaks op het Singel in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Tuin - 2', waar deze voorheen de bestemming 'Gemengd' hadden.

**Beoordeling van onderdeel 22 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De vergaande afspraken die gemaakt zijn met de adressant over de ontwikkeling van het complex en het feit dat er verschil bestaat in bestemming tussen het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan, geven het dagelijks bestuur aanleiding de deelraad voor te stellen de bestemming van de genoemde stegen te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2'.

*Ad 23. Binnenplaats nu tuin, voorheen gemengd*

Wat betreft de bestemming van de binnenplaats direct naast de kerk is sprake van een misverstand. Het dagelijks bestuur heeft tot haar spijt moeten constateren dat er verschil bestaat tussen de rechtsgeldige plankaart van het bestemmingsplan en de plankaart die via internet te bekijken is op de website van het stadsdeel. De bestemming 'Tuin - 1' is in overeenstemming met de bestemming 'Tuinen en erven', die dit deel van het perceel heeft volgens



het huidige bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat. De plankaart die op de website van het stadsdeel te vinden is, geeft voor dit binnenterrein echter de bestemming 'Gemengde doeleinden' aan.

#### **Beoordeling van onderdeel 23 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Hetgeen de adressant aanvoert over de bestemming van de binnenplaats geeft het dagelijks bestuur geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

#### *Ad 24 en 25. Orde 2 op deel gebouwencomplex en Orde 3 op deel gebouwencomplex*

De panden van de universiteitsbibliotheek (Singel 425 doorlopend naar de Handboogstraat) zijn in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een ordewaardering, resp. orde 2 en orde 3. Het zijn panden uit de periode 1940-1970 waarvoor de deelraad op 29 oktober 2009 de notitie "Naar een nieuwe Waarderingskaart Beschermd Stadsgezicht" heeft vastgesteld. Afspraak is dat per te vernieuwen bestemmingsplan de betrokken panden van een waardering worden voorzien.

#### **Beoordeling van onderdelen 24 en 25 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Met het oog op de vergaande afspraken die gemaakt zijn met adressant over de herontwikkeling ziet het dagelijks bestuur in dit specifieke geval aanleiding om de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan te wijzigen en de ordewaardering voor deze panden te schrappen.

#### *Ad 26. Winkels langs de grachten*

In artikel 35 van de regels 'Algemene gebruiksregels' is aangegeven aan welke straten detailhandel is toegestaan op alle bouwlagen. In de opsomming is ook het Singel, tussen Spui en Muntplein opgenomen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - 2' (artikel 13) wordt onder e. verwezen naar dit artikel. De regels en de toelichting van het bestemmingsplan komen wel overeen.

#### **Beoordeling van onderdeel 26 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet in hetgeen de adressant stelt geen aanleiding de deelraad voor te stellen het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

#### *D. Bungehuis*

#### *Ad 27. Bungehuis*

Conform de Strategienota, de Nota Beleidsaanpassingen Bestemmingsplangebied 1012 en het Hotelbeleid Binnenstad 2012-2015 is uitgangspunt voor het plangebied dat nieuwe hotels niet zijn toegestaan. Meer hotels leidt tot een monocultuur en gaat ten koste van een gevarieerd en levendig stadshart. Alleen in geval van uitzonderlijke hotelconcepten die een unieke bijdrage leveren aan het maatschappelijke, culturele of economische klimaat van Amsterdam en die aantoonbaar niet buiten het stadsdeel gerealiseerd kunnen worden, wil het dagelijks bestuur medewerking verlenen. De initiatiefnemers van een dergelijk uniek hotelconcept dienen dit voldoende aan te tonen. De ervaring leert dat dit pas kan nadat een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Alleen dan kunnen de intenties van het hotelconcept en de effecten ervan op de omgeving op een zorgvuldige, betrouwbare manier worden gewogen. Om die reden vindt het dagelijks bestuur het juist niet voor de hand liggen de bestemming te wijzigen naar hotel, voorafgaand aan het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

#### **Beoordeling van onderdeel 27 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet in de argumenten van de adressant geen reden aan de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

#### *Ad 28. Bouwen en orden*

De binnenstad van Amsterdam is vrijwel geheel beschermd stadsgezicht. Om recht te doen aan de status van beschermd stadsgezicht moeten de bestemmingsplannen voor de binnenstad voldoende bescherming bieden aan de cultuurhistorische waarden en die waarden borgen. Zelfs de oude bestemmingsplannen boden met hun systematiek van het handhaven van de bestaande stedenbouwkundige structuren, van het stratenpatroon en van de bouwhoogten die bescherming. Sinds de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen binnenstad, die begonnen is in 1996, kort waarna de aanwijzing als beschermd stadsgezicht plaatshad, beschermen vanzelfsprekend nog sterker. Die bescherming wordt naast het al eerder genoemde handhaven van de bestaande stedenbouwkundige structuur en het stratenpatroon in het bijzonder ook door het systeem van de waarderingen van alle panden in de binnenstad geboden.

Die waardering heeft geresulteerd in waarderingskaarten die als welstandsrichtlijn dienst deden, maar ook de basis vormden voor de waardering zoals die in de bestemmingsplannen werden opgenomen. Met daaraan gekoppeld een pakket bouwregels die waarborgen dat de cultuurhistorische waarden voldoende worden beschermd.

Dit systeem heeft in het verleden rechterlijke toetsen doorstaan.

Het systeem voldoet nog steeds en wordt nog steeds gehanteerd zij het dat de waarderingskaarten zijn vertaald in de digitale verbeelding door middel van dubbelbestemmingen die de verschillende orden aangeven.

Het dagelijks bestuur vindt het niet te begrijpen, dat de adressant meent dat dit stelsel in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat de planregels niet helder en eenduidig zouden zijn. Zeker op aanvragen omgevingsvergunning betreffende de activiteit bouwen is het limitatief imperatieve stelsel van de Wabo van toepassing. Eén van de weigeringsgronden is inderdaad, net als in het (recente) verleden bij de Woningwet, strijd met het bestemmingsplan. Het dagelijks bestuur vermag echter niet in te zien waarom de toets van aanvragen omgevingsvergunning aan het bestemmingsplan inclusief de toets aan de dubbelbestemming in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is. Het is voltrekt duidelijk wat die toets inhoudt en het dagelijks bestuur hecht eraan te vermelden dat ook de verleende omgevingsvergunningen waarbij is getoetst aan de dubbelbestemmingen bij de rechter overeind blijven.

#### **Beoordeling van onderdeel 28 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het betoog van de adressant heeft het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het moet voorstellen het ontwerpplan te wijzigen en het systeem van de orden zoals opgenomen in de dubbelbestemmingen moet verlaten.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 97 zijn voor het dagelijks bestuur reden geweest voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft de bezwaren in de onderdelen 2, 3, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 20, 21, 22, 24 en 25. De bezwaren in de andere onderdelen geven daartoe geen aanleiding.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in de onderdelen 2, 3, 5, 6, 8, 10, 12, 13, 14, 16, 20, 21, 22, 24 en 25 gegrond en voor de overige onderdelen ongegrond te verklaren.

#### **98. MP Monumenten N.V., bij monde van Gijs Heutink Advocaten**

De adressant vult met deze zienswijze zijn eerdere zienswijze aan. Zie ook zienswijze 21.

Abusievelijk heeft de adressant bij zijn zienswijze als vermeld onder 21 de consumentverzorgende dienstverlening niet genoemd daar waar hij het heeft gehad over detailhandel. De zienswijze dient dan ook zo te worden gelezen, dat de adressant ook consumentverzorgende dienstverlening graag ziet toegelaten op alle bouwlagen, althans met name op de eerste vier bouwlagen (kelder, begane grond, en de twee eerste verdiepingen) in Magna Plaza.

#### **Beantwoording**

Wat het dagelijks bestuur als beantwoording bij de zienswijze van dezelfde adressant onder 21 heeft opgemerkt over detailhandel geldt evenzeer voor de consumentverzorgende dienstverlening waarover de adressant nu spreekt.

#### **Beoordeling van de aanvullende zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur verwijst voor zijn reactie naar wat het heeft gesteld bij de beantwoording van de zienswijze van de adressant vermeld onder 21.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de aanvullende zienswijze van de adressant vermeld onder 98 leiden het dagelijks bestuur er niet naar voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

#### **99. Jamavi Fastfood B.V. (Febo), Damrak 6, bij monde van Abma Scheurs Advocaten**

De adressant drijft op de eerste bouwlaag van het pand Damrak 6 sinds jaar en dag succesvol een snackbar onder de naam FEBO Damrak. De tweede en derde bouwlaag maken onderdeel uit van het Victoria Hotel, gevestigd aan het Damrak 1-5.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 heeft het pand de bestemming 'Gemengde doeleinden', met de aanduiding 'horeca I in de op de plankaart aangegeven (eerste) bouwlaag toegestaan'. De eerste bouwlaag heeft, naar de mening van de adressant, geen hotelbestemming.

In het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012 heeft het pand Damrak 6 de bestemming 'Gemengd - 1.5' gekregen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag'. Volgens artikel 12 houdt dit in dat in het hele pand een hotel is toegestaan.

De adressant is van mening dat, de in artikel 8 opgenomen bestemming 'Gemengd - 1.1', waar horeca 1 op de eerste bouwlaag is toegestaan, en 'horeca - 5, voor zover deze op de verbeelding ter plaatse is aangeduid, als zodanig op de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde bouwlaag, overeenkomt met de huidige situatie en dus de juiste bestemming is.

Voorts is in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Gemengd - 1.1' te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 wordt toegestaan. De adressant merkt hierbij op dat het van belang is dat het stadsdeel Centrum en het Victoria hotel een convenant hebben gesloten, waarin partijen zijn overeengekomen dat het Victoriahotel in onderhandeling zal treden over een minnelijk vertrek van adressant als huurder van Damrak 6. Tevens is afgesproken dat het gebouwde terras zal moeten verdwijnen. Het Victoriahotel heeft al diverse pogingen ondernomen om de huurovereenkomst met adressant te (doen) ontbinden, tot op heden zonder resultaat.

De adressant kan zich niet verenigen met de aan het perceel toegekende bestemming 'Gemengd - 1.5', omdat met deze bestemming in het gehele pand een hotel is toegestaan, waar dat onder het vigerende bestemmingsplan niet zo is. Door de snackbar met een enkele aanduiding toe te staan wordt, naar de mening van adressant ten onrechte de suggestie gewekt dat de snackbar een ondergeschikte activiteit is. Het is daarbij niet de verwachting dat de huurovereenkomst ontbonden zal worden, zodat een hotelbestemming op de eerste bouwlaag geen enkele noodzaak dient en daarnaast niet planologische en ruimtelijk aanvaardbaar is.

De adressant verzoekt de bestemming van het pand Damstraat 6 te wijzigen in 'Gemengd - 1.1'. Tevens verzoekt adressant de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming van 'Gemengd - 1.1' te wijzigen in 'Gemengd - 1.5' te schrappen, aangezien deze wijziging van de bestemming te ingrijpend is en via een normale bestemmingsplanprocedure tot stand zou moeten worden gebracht. Door niet op te nemen voor welke panden de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is en onvoldoende duidelijk is onder welke voorwaarden, acht adressant de regeling te algemeen.

## **Beantwoording**

Het dagelijks bestuur constateert dat de adressant in zijn zienswijze de bestemming van het pand Damrak 6 conform het huidige bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. niet juist weergeeft. Op basis van dit plan heeft het pand inderdaad de bestemming 'Gemengde doeleinden', met de aanduiding 'horeca I in de eerste bouwlaag toegestaan'. Van toepassing is echter ook de aanduiding 'hotel in alle bouwlagen toegestaan', deze aanduiding ontbreekt in de beschrijving van de bestemming door de adressant.

Nu het pand in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 1.5' heeft, waarin een hotel op alle bouwlagen is toegestaan en de aanduiding dat horeca 1 is toegestaan in de eerste bouwlaag, is er van het door de adressant opgemerkte verschil in bestemming geen sprake meer.

Nu het pand in beide bestemmingsplannen beschikt over een bestemming die een hotel op alle bouwlagen toestaat, is de opmerking van de adressant over de wijzigingsbevoegdheid die nieuwe dan wel uitbreiding van hotels het mogelijk maakt (die overigens ook in beide bestemmingsplannen is opgenomen) niet meer relevant.

## **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

In tegenstelling tot hetgeen de adressant stelt, bestaat er wat betreft de bestemming van het pand Damrak 6 geen verschil tussen het huidige bestemmingsplan en het ontwerpplan.

## **Conclusie**

Het dagelijks bestuur ziet in het bezwaar van de adressant geen aanleiding de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## **100. The Grand Real Estate B.V., bij monde van Wieringa Advocaten**

### *1. Inleiding*

De adressant geeft aan dat de hoofdregel is dat bestaand gebruik van grond bij de herziening van een bestemmingsplan positief dient te worden bestemd, dat wil zeggen dat het bestemmingsplan expliciet in dat gebruik dient te voorzien. Het verheugt de adressant dat The Grand Amsterdam in het ontwerpbestemmingsplan nu wel als hotel is bestemd en de ommissie uit het concept-ontwerpbestemmingsplan is hersteld. De adressant

constateert echter dat nog niet alle omissies zijn opgelost. The Grand Amsterdam is niet helemaal conform de bestaande situatie bestemd. In het ontwerp worden niet alle geëxploiteerde en vergunde horeca-activiteiten als toegestaan gebruik opgenomen. De adressant geeft per onderdeel aan welke activiteiten dit betreft.

### *2. Gemengd 2.5*

Het merendeel van het complex is bestemd voor 'Gemengd - 2.5'. Specifieke functieaanduidingen ontbreken, zodat andere horecafuncties niet worden toegestaan.

Het begrip 'hotels' is in de planvoorschriften niet nader gedefinieerd. Het is de adressant daarom niet helemaal duidelijk welke additionele functies daar precies onder worden geschaard en of The Grand Amsterdam met al haar vijfsterrenfaciliteiten volledig positief bestemd is. De adressant verzoekt duidelijkheid in de begripsomschrijving. De adressant constateert in ieder geval dat het congres- en zalenverhuurcentrum (21 zalen) in zijn geheel niet in het ontwerpbestemmingsplan is meegenomen, niet apart is bestemd en derhalve niet positief is bestemd. In het bestemmingsplan komt ook geen aparte bestemming zalenverhuur of functieaanduiding voor. Concreet betekent dit dat de zalenverhuur nu onder het overgangsrecht is gebracht. De adressant gaat ervan uit dat dit nimmer de bedoeling kan zijn geweest.

### *3. Gemengd 1.4*

Het restaurant Bridges is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'Gemengd - 1.4'. Horeca 3 is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bij het restaurant bevindt zich tevens op de begane grond een zelfstandig voor het publiek afzonderlijk toegankelijke bar: de Bridges Cocktail Bar. Deze bar is nu niet positief bestemd.

Op de verdiepingen boven het restaurant Bridges bevinden zich de zalen, keuken en hotelkamers. Deze verdiepingen zijn dus in gebruik als congres- en zalencentrum en hotel, maar de bestemming 'Gemengd - 1.4' staat deze functies niet toe. In plaats van de bestemming 'Gemengd - 1.4' geeft de adressant de oplossing mee deze bestemming te vervangen door de bestemming 'Gemengd - 2.5' en ter plaatse van het restaurant en cocktailbar functieaanduidingen toe te voegen. Er dient ter bestemming van de zalenverhuur aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - 2.5' dan nog wel als toegestaan gebruik de functie van zalenverhuur te worden toegevoegd.

### *4. Verkeer 1*

Aan de voorzijde aan de Oudezijds Voorburgwal is een klein horecaterras vergund dat binnen de bestemming 'Verkeer - 1' niet is toegestaan.

### *5. Tuin 2*

De hoofdentree van het hotel ligt aan het noordelijke binnenterrein en is voorzien van een gebouwd entreeportaal. Dit binnenterrein is bestemd voor 'Tuin - 2'. Binnen deze bestemming worden geen bouwwerken toegestaan. Dit houdt in dat het entreeportaal in het ontwerpbestemmingsplan niet als zodanig is bestemd. Voor zover is gemeend dat het entreeportaal als ondergeschikt deel van het gebouw moet worden aangemerkt, kan die regeling niet met een positieve regeling worden gelijkgesteld.

### *6. Conclusie*

De adressant verzoekt gezien het voorgaande recht te doen aan bestaande rechten door de bovenstaande omissies te herstellen en het bestemmingsplan op de bovengenoemde punten gewijzigd vast te stellen.

## **Beantwoording**

### *Ad 1. Inleiding*

Nu adressant in de inleiding op zijn zienswijze alleen constateert dat nog niet alle omissies zijn opgelost en deze pas in de onderdelen daarna concreet benoemd, ziet het dagelijks bestuur geen aanleiding voor een reactie op dit onderdeel.

### *Ad 2. Gemengd 2.5*

De hoofdactiviteit van een hotel is de logiesfunctie. Additionele functies die in het bestemmingsplan nader zijn geregeld, zijn om die reden ook in hotels niet zonder meer toegestaan. Dat geldt bijvoorbeeld voor de horeca die ook voor bezoekers van buitenaf toegankelijk is. Daar is een afzonderlijke vergunning voor noodzakelijk. Additionele functies die ook binnen de bestemming 'Gemengd' zonder meer zijn toegestaan, zijn dat ook binnen de bestemming hotel.

Juist naar aanleiding van de inspraakreactie van de adressant wordt de tekst in de toelichting aangepast.

'Een aantal hotels in het gebied heeft een exploitatievergunning voor horeca 2. Horeca 2 in hotels betreft zaalverhuur voor recepties, vergaderingen, symposia, bruiloften en partijen. In tegenstelling tot panden waar horeca 2 de hoofdfunctie is (zoals discotheken, dansgelegenheden, zaalverhuur en sociëteiten) is de horeca 2 in

hotels ondergeschikt aan de hoofdfunctie (zijnde de logiesfunctie). Bij hotels is om die reden nauwelijks of geen sprake van mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. Voor de ruimtelijke uitstraling is de exacte plek van de horeca 2 in hotels dan ook weinig relevant. Een hotel met een exploitatievergunning voor horeca 2 mag binnen het hotel op elke plek waar zij dat wenselijk vindt deze vorm van horeca exploiteren, mits die zalenverhuur ondergeschikt blijft aan de logiesfunctie van het hotel. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is er geen reden om dit vast te leggen op een bepaalde plek en daarom is dit niet op de verbeelding vastgelegd. Het gaat in het plangebied om horeca 2 in de volgende hotels: Barbizon, Victoria, Krasnapolsky, The Grand, Radison SAS en Renaissance'.

#### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de adressant is de toelichting op het bestemmingsplan aangevuld met een passage over welke horeca-activiteiten binnen een hotel zijn toegestaan. Het dagelijks bestuur is van mening dat hiermee voldoende duidelijk is aangegeven hoe de regeling in elkaar steekt.

#### *Ad 3. Gemengd 1.4*

Voor de Bridges Cocktail Bar is geen exploitatievergunning voor horeca 3 verleend. De cocktailbar is onderdeel van restaurant Bridges en beschikt niet over een zelfstandige ingang aan de straat. Restaurants mogen de beschikking hebben over een bar hebben, het is daarmee niet nodig om de bar positief te bestemmen.

De constatering van de adressant dat binnen de bestemming 'Gemengd - 1.4' het gebruik van de verdiepingen boven het restaurant als hotel niet is opgenomen, is juist.

#### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Nu de Bridges Cocktail Bar niet beschikt over een aparte exploitatievergunning voor horeca 3 is het dagelijks bestuur niet bereid de deelraad voor te stellen de cocktailbar als zelfstandige horecavoorziening te bestemmen. Het dagelijks bestuur stelt wel voor om, in overeenstemming met de suggestie van de adressant, de bestemming 'Gemengd - 1.4' voor een deel van het pand aan de Oudezijds Voorburgwal te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2.5'. De aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag' ter plaatse van het restaurant Bridges kan worden gehandhaafd.

#### *Ad 4. Verkeer 1*

De constatering van de adressant dat de bestemming 'Verkeer - 1' een ongebouwd horecaterras niet toe staat, is niet juist.

In de bestemming 'Verkeer - 1' is, evenals in de bestemmingen 'Verkeer - 2' en 'Verkeer - 3', in lid 5 als specifieke gebruiksregel opgenomen dat het gebruik van deze gronden als ongebouwd terras, met inachtneming van andere gemeentelijke regelgeving, is toegestaan.

#### **Beoordeling van onderdeel 4 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Dat een ongebouwd horecaterras op gronden met de bestemming 'Verkeer - 1' niet zou zijn toegestaan, berust op een verkeerde lezing van de planregels. Er is dan ook geen reden voor te stellen de betreffende regeling te veranderen.

#### *Ad 5. Tuin 2*

Het entreeportaal in het noordelijke binnenhof is een (relatief grote) overkapping op kolommen. Het dagelijks bestuur deelt de mening van de adressant niet, dat het hier geen ondergeschikt deel van het gebouw betreft. Ten opzichte van de schaal van het gebouw, waarin The Grand is gevestigd, kan het entreeportaal worden beschouwd als een ondergeschikt element. Hiermee is artikel 23.2.2 van toepassing en mag dit bouwwerk geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

Bovendien is het entreeportaal geen gebouw maar een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het is niet gebruikelijk en niet wenselijk om bouwwerken, zoals overkappingen en luifels, op te nemen op de verbeelding. Het positief bestemmen (met bijvoorbeeld de bestemming 'Gemengd', of 'Tuin - 3') zou kunnen leiden tot het dichtbouwen van de gronden waarop deze bouwwerken staan, waarmee een ongewenste verdichting/intensivering van de binnenterreinen en hoven optreedt.

Het bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het renoveren/vernieuwen van dit bouwwerk.

#### **Beoordeling van onderdeel 5 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is een andere opvatting toegedaan over het entreeportaal van het hotel dan de adressant. Die andere opvatting maakt dat het dagelijks bestuur geen aanleiding ziet om de deelraad voor te stellen de bestemming van de betrokken gronden te veranderen.

#### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 100 hebben het dagelijks bestuur aanleiding gegeven de deelraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, voor zover het betreft de bezwaren in onderdeel 3 van de zienswijze.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren in onderdeel 3 gegrond te verklaren en de overige bezwaren ongegrond te verklaren.

## **101. Emmesgroep, Rokin 55. Gelijkluidend aan zienswijze 2**

### *1. Detailhandel op alle verdiepingen*

De adressant heeft het pand Rokin 55 verworven met het doel de locatie te herontwikkelen tot een tweetal detailhandelsgebouwen met detailhandel in de kelder, op de begane grond en op alle bovengelegen bouwlagen en met zelfstandige horeca op één of meer bovengelegen lagen.

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Centrum - 4'. In panden met deze bestemming is detailhandel op alle bouwlagen toegestaan. In artikel 6 wordt verwezen naar artikel 35.1, waarin straten worden genoemd waar winkels in alle bouwlagen zijn toegestaan. Rokin en de Nes ontbreken echter op deze lijst. De adressant verzoekt de regeling aan te passen, zodat in het pand Rokin 55 winkels op alle bouwlagen zijn toegestaan.

### *2. Steeg in plaats van onderdoorgang*

De adressant geeft aan dat op de verbeelding de Sint Pieterspoort als 'onderdoorgang' met een minimale vrije hoogte van 4 meter is aangegeven. In de planvorming wil adressant de toekomstige verbinding (steeg) tussen Rokin en Nes ter hoogte van de Sint Pieterspoortsteeg aanbrengen. De adressant verzoekt deze wijziging op de verbeelding op te nemen. De wijziging zal, naar de mening van de adressant een positieve invloed op de omgeving hebben. Er komt in plaats van een donkere overbouwde doorgang een volwaardige lichte steeg van circa 3 meter breedte, die open is naar de lucht.

### *3. Grotere bouwhoogte gewenst*

Als derde punt geeft de adressant aan dat de maximale toegestane goothoogte van 19 meter te laag is, aangezien vanaf de verdiepingvloer op 19 meter het dak begint. Om een goede dakrand te creëren is een goothoogte van 19,5 meter gewenst. De adressant verzoekt de maximale goothoogte op 20 meter te stellen.

## **Beantwoording**

De zienswijze is identiek aan de zienswijze van de adressant vermeld onder 2. De beantwoording door het dagelijks bestuur is eveneens identiek aan de reactie van hem op de zienswijze van de adressant vermeld onder 2. Het dagelijks bestuur verwijst daar dan ook naar.

## **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 101 hebben het dagelijks bestuur niet geleid naar een voorstel om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de wens van de adressant.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

## **102. N. Zaky**

In het pand Oudebrugsteeg 2 is een horeca 4 toegestaan op de eerste bouwlaag. Het pand heeft de bestemming 'Gemengd - 1.4'. De adressant geeft aan dat het pand al zeker tien jaar als snackbar in gebruik is en dat hiervoor al jaren een exploitatievergunning is afgegeven. De adressant overlegt een exploitatievergunningen uit oktober 2007, oktober 2010 en oktober 2013.

De adressant verzoekt in het bestemmingsplan het pand een horeca 1-bestemming te geven.

## **Beantwoording**

Het is juist dat voor Oudebrugsteeg 2 een exploitatievergunning voor een horeca 1 vestiging is verleend. Het dagelijks bestuur stelt daarom voor het ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur stelt daarom voor het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de verleende exploitatievergunning en aan de Oudebrugsteeg 2 de bestemming 'Gemengd - 1.1' toe te kennen.

## **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur is door de argumenten van de adressant overtuigd en stelt voor het ontwerpplan aan te passen, zodat alsnog de bestemming 'Gemengd - 1.1' aan het pand wordt gegeven.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 102 zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding geweest voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en alsnog aan het pand Oudebrugsteeg 2 de bestemming 'Gemengd - 1.1.' te geven.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **103. Tjeerd Kamper**

1. De adressant woont aan de Binnengasthuisstraat 32 en maakt hij bezwaar tegen de bestemming 'Overig - 2' van de monumenten op het Binnengasthuisterrein. De adressant ziet de rooilijnen van de bestaande bebouwing niet terug en hij stelt voor een gedetailleerde plattegrond voor het gebied op te nemen, waarin de huidige rooilijnen zijn opgenomen.

2. De adressant merkt op dat het groene hof tussen het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek is opgeofferd.

De adressant verzoekt de binnentuin de bestemming 'Tuin - 1' te geven, zodat het schaarse groen in deze buurt wordt beschermd.

3. Als derde punt geeft de adressant aan dat bewoners en omwonenden zeer regelmatig overlast van de horecagelegenheid op het Binnengasthuisterrein ondervinden. Het overlastgevende café heeft zeer ruime openingstijden, waardoor de nachtrust van de bewoners wordt verstoord. De adressant stelt voor de openingstijden van de mensa te beperken, zodat er na 22.00 uur geen overlast van lawaaiige bezoekers is. Tevens stelt de adressant voor om geen nieuwe horeca binnen dit gebied toe te staan.

De adressant verzoekt daarnaast een Milieu Effect Rapportage op te laten stellen, gezien het grote aantal bezoekers die de nieuwe bibliotheek verwacht te zullen ontvangen.

### **Beantwoording**

*Ad 1 en 2.* De inhoud van de door adressant genoemde punten 1 en 2 komt overeen met de inhoud van de punten 1 en 2. van de zienswijze van adressant genoemd onder 6. Voor een reactie op deze punten wordt dan ook verwezen naar de beantwoording van die zienswijze.

### **Beoordeling van onderdeel 1 en 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien het feit dat de ruimtelijke en functionele omstandigheden op en rond het Binnengasthuisterrein de afgelopen tien jaar vrijwel niet gewijzigd zijn, kan worden gesteld dat deze onderbouwning nog steeds valide is.

*Ad 3.* Openingstijden (van horeca, maar ook van detailhandel) worden niet geregeld in het bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan Binnengasthuisterrein is een horecavestiging toegelaten. Het dagelijks bestuur heeft de regeling van het bestemmingsplan voor het Binnengasthuisterrein in het ontwerpbestemmingsplan overgenomen en zal niet voorstellen dit te wijzigen.

### **Beoordeling van onderdeel 3 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Openingstijden regelt het bestemmingsplan niet. Het wegbestemmen van de in het geldende bestemmingsplan mogelijk gemaakte horecavestiging kan niet aan de orde zijn.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 103 hebben het dagelijks bestuur niet de overtuiging gegeven dat het moet voor stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren ongegrond te verklaren.

### **104. Stichting Akhnaton, Nieuwezijds Kolk 25-27, bij monde van Meester Advocaten**

De adressant geeft aan dat de panden aan de Nieuwezijds Kolk 25-27 de bestemming 'Gemengd - 1.2' hebben gekregen. De tweede bouwlaag is echter al jaren (met toestemming van de gemeente) als rookruimte in gebruik.

De adressant verwijst naar een schrijven van de gemeente van 2 oktober 2008 waarin wordt bevestigd dat op de eerste en tweede bouwlaag een horeca 3 bestemming rust.

De adressant is verheugd dat het jarenlange bestaande gebruik als horeca 2 nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, maar verzoekt de horeca 2 bestemming ook voor de tweede bouwlaag te laten gelden.

De adressant verwijst naar de nota van beantwoording zienswijzen bij het bestemmingsplan Westelijke binnenstad, waar het uitgangspunt is dat bestaand gebruik en bestaande bebouwing niet wegbestemd.

### **Beantwoording**

In het vigerende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 hebben de panden de bestemming Gemengde doeleinden met de nadere aanduiding 'horeca 3 in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan'. Het feitelijke vloeroppervlak van de tweede bouwlaag is slechts een fractie van het oppervlak van de begane grond (eerste bouwlaag). Op de tweede bouwlaag bevinden zich de toiletten en de rookruimte. Het grootste deel van de tweede bouwlaag bestaat uit de vide die zicht geeft op de begane grond. Het ligt in de rede om de voorzieningen op de tweede bouwlaag de aanduiding te geven die hoort bij het toegestane gebruik van de eerste bouwlaag, 'horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag'. Akhnaton opereert al enige tijd als horeca 2 en overeenkomstig beschikt de stichting ook over een exploitatievergunning voor horeca 2.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

De bezwaren van de adressant zijn voor het dagelijks bestuur aanleiding de deelraad voor te stellen alsnog een horeca 2 aanduiding voor de tweede bouwlaag aan te geven.

### **Conclusie**

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **105. A.H. van Es, The Old Church, Oudekerksplein 54**

De adressant exploiteert al jaren op de eerste bouwlaag van Oudekerksplein 54 een horecagelegenheid. De toiletten zijn op de tweede bouwlaag gevestigd. Het pand heeft de bestemming 'Gemengd - 1.4'. In verband hiermee verzoekt de adressant ook de tweede bouwlaag de bestemming horeca te geven.

### **Beantwoording**

Zowel in het vigerende bestemmingsplan Burgwallen als in het ontwerpbestemmingsplan heeft alleen de eerste bouwlaag de bestemming 'Gemengd - 1.4'. Uit de exploitatievergunning blijkt echter dat in het verleden toestemming is verleend voor het gebruik van de eerste verdieping (tweede bouwlaag) ten behoeve van horeca.

### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur acht grond aanwezig om de tweede bouwlaag de aanduiding 'horeca 4 toegestaan' te geven en zal voorstellen het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

### **Conclusie**

Het dagelijks bestuur stelt voor het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen om zo alsnog een horeca 4 aanduiding op de tweede bouwlaag te leggen.

Het dagelijks bestuur stelt voor de bezwaren gegrond te verklaren.

### **106. IEF Berlage Amsterdam (Nieuwendijk) B.V., bij monde van Verwey Vastgoed Management**

Hoewel de adressant zijn zienswijze te laat heeft ingebracht, wordt deze hier toch samengevat.

De adressant is eigenaar van het pand Nieuwendijk 174-176, waarin de Hema is gevestigd. De adressant heeft geconstateerd, dat de binnenplaats achter de Hema vestiging als 'Centrum - 1' zijn bestemd. De daaraan gelegen achterliggende aanbouw is bestemd als 'Gemengd'. Het is voor de Hema van belang dat de functies te allen tijde zonder enige restrictie mogelijk blijft.

Wat de bouwregels betreft zie de adressant een probleem met de uitbreidingsmogelijkheid in de diepte, gerelateerd aan de plannen van de Hema voor uitbreiding. De adressant vraagt dan ook om aanpassing van het bestemmingsplan zodat de uitbreiding van de Hema mogelijk blijft.

### **Beantwoording**

De adressant was te laat met het kenbaar maken van zijn zienswijze. Het dagelijks bestuur stelt dan ook voor de adressant niet ontvankelijk te verklaren en zal inhoudelijk niet ingaan op diens bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze.



## Conclusie

De adressant kan niet in zijn bezwaren zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze worden ontvangen.

### 107. Erik-Jan en Cecilia van Halteren

Hoewel de adressant zijn zienswijze te laat heeft ingebracht, wordt deze hier toch samengevat.

De adressant is eigenaar van het appartementsrecht Singel 467. Onderdeel van dit appartementsrecht is het dak dat is gelegen op het aangrenzende pand (Singel 469-485). Dit pand is een vrij nieuw gebouw waarvan het dak terugspringt ten opzichte van de rooilijn. Op dit dak zou de adressant graag een dakterras realiseren. Voor deze specifieke situatie wil de adressant een verruiming van de planregels, dan wel een verruiming van de afwijkingmogelijkheden.

Van het dakterras zal niemand last ondervinden, het zal niet zichtbaar zijn vanaf de straat.

## Beantwoording

De adressant was te laat met het kenbaar maken van zijn zienswijze. Het dagelijks bestuur stelt dan ook voor de adressant niet ontvankelijk te verklaren en zal inhoudelijk niet ingaan op diens bezwaren zoals die zijn verwoord in de zienswijze.

## Conclusie

De adressant kan niet in zijn bezwaren zoals die zijn verwoord in zijn zienswijze worden ontvangen.

### 108. Kennedy Van der Laan, namens Woonstichting Lieven De Key, De Principaal B.V. en Monumenten De Key B.V.

De adressant geeft een overzicht van de status van de herontwikkelingsplannen voor Tabak II, te weten voor de panden Spuistraat 199 en 217, Spuistraat 215, Wijdesteeg 4-20 en Keizerrijk 3-11. Al deze panden zijn eigendom van de adressant. De aanvraag omgevingsvergunning voor het project is in behandeling. De deelraad moet nog een verklaring van geen bedenkingen afgeven. Ondanks het vergevorderde stadium waarin de ontwikkeling van het project zich bevindt, heeft de adressant geconstateerd, dat dit alles niet is terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de panden rust de bestemming 'Gemengd - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. En de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - orde 2 of orde 3'.

#### 1. Tabak II

Het ontwerpbestemmingsplan sluit volgens de adressant niet aan op de panden van De Key. De bebouwing van Spuistraat 199 is aan de achterkant omvangrijker dan nu in het ontwerp is opgenomen. Spuistraat 215 heeft een orde 3 waardering gekregen, terwijl het pand in aanmerking komt voor sloop-nieuwbouw. De welstandscommissie heeft al in 2011 ingestemd met de sloop-nieuwbouw.

De orde waardering voor de panden in Tabak I, Spuistraat 227-229-231, is wel terug te vinden in het ontwerp en komt overeen met de huidige inzichten.

Het ontwerpplan houdt volgens de adressant houdt volgens de adressant ook op geen enkele wijze rekening met de vergevorderde herontwikkeling van Tabak II. Dat is in strijd met hetgeen eerder is besproken tussen stadsdeel en De Key. De adressant citeert uit een verslag van het overleg: 'De afwijkingen op het huidige bestemmingsplan worden vervolgens in het nieuw op te stellen bestemmingsplan 1012 meegenomen.'

De te realiseren goot- en bouwhoogte zijn niet terug te vinden in het ontwerpplan. Het ontwerp voorziet ook niet in de ondergrondse parkeervoorziening die in het bouwplan is opgenomen, anders dan via een wijzigingenbevoegdheid.

De adressant vindt het niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dat de voorziene en uitvoerig afgestemde herontwikkelingsplannen in het ontwerp niet zijn terug te vinden. Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen voor het vastleggen van de herontwikkeling in het ontwerpplan. De adressant wijst op de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag is gelegd aan de aanvraag om omgevingsvergunning.

#### 2. Tabak I

Voor Tabak I (Spuistraat 219-231 en Wijdesteeg 3-7) is een aantal omgevingsvergunningen afgegeven. De adressant gaat er vanuit dat het ontwerpplan volledig voorziet in een positief bestemde planologische basis voor de

vergunde planontwikkeling. Voor zover dit is niet is gebeurd, de adressant geeft niet zelf concreet aan of hiervan wel of niet sprake is, vraagt de adressant hierin alsnog te voorzien.

De adressant besluit met de constatering dat hij zich niet geheel kan verenigen met de inhoud van het ontwerpplan voor zover dit betrekking heeft op zijn panden.

### **Beantwoording**

#### *Ad 1. Tabak II*

Voor de sleutelprojecten, waarvan Tabak er één is, geldt het uitgangspunt dat de nieuwe situatie pas in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de omgevingsvergunning is verleend. Reden hiervoor is dat de belangenafweging en de discussie dan alleen plaatsvindt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning, hetgeen helder en eenduidig is. Daarnaast levert het in het ontwerpbestemmingsplan opnemen van de toekomstige situatie, die na het verlenen van de omgevingsvergunning gerealiseerd kan worden, een te groot risico op vertraging van de bestemmingsplanprocedure op. Zo lang de omgevingsvergunning niet is verleend, en dat is voor Tabak II het geval, wordt de situatie ter plaatse vastgelegd overeenkomstig de wijze waarop deze in het huidige bestemmingsplan Spuistraat e.o. is vastgelegd.

Het verslag van het overleg waarnaar adressant verwijst dateert van 20 september 2011. Het dagelijks bestuur wil hierover twee dingen opmerken. Allereerst is het goed denkbaar dat de leden van het projectteam op dat moment in de veronderstelling waren dat vergunningverlening voor Tabak II voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012, haalbaar was. Ten tweede staat in het verslag dat een projectafwijkingbesluit, passend op het ingediende plan noodzakelijk is, waarna vervolgens de afwijkingen in het nieuw op te stellen ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen. Van een projectafwijkingbesluit is nog geen sprake, dus kan hieraan ook geen gevolg worden gegeven in het ontwerpbestemmingsplan.

Adressant meent dat het niet opnemen in het ontwerpbestemmingsplan van het voorziene plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het klopt dat de aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Niettemin is op dit moment de vergunningverlening nog onzeker en is het dagelijks bestuur van mening dat deze niet kan worden opgenomen in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

### **Beoordeling van onderdeel 1 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Het dagelijks bestuur ziet geen aanleiding in hetgeen de adressant aandraagt de deelraad voor te stellen de situatie in het ontwerpbestemmingsplan betreffende de locatie Tabak in overeenkomst te brengen met de situatie zoals deze via een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

#### *Ad 2. Tabak I*

Het ontwerpplan voorziet, zoals adressant het formuleert, in een positief bestemde planologische basis voor de vergunde planontwikkeling. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Spuistraat e.o. zijn de ordewaarderingen voor de te slopen panden geschrapt. Overige aanpassingen waren niet nodig.

### **Beoordeling van onderdeel 2 van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Gezien het feit dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de juiste regeling voor de vergunde planontwikkeling betreffende Tabak I, zal het dagelijks bestuur niet aan de deelraad voorstellen het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen.

### **Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressant vermeld onder 108 hebben het dagelijks bestuur de overtuiging gegeven dat het de deelraad niet moet voorstellen het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie Tabak gewijzigd vast te stellen.



## Nota van wijzigingen bijhorende bij de raadsvoordracht tot vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Postcodegebied 1012

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen.

### *Verbeelding*

In afwijking van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen op de verbeelding (plankaart) aangebracht.

Adres	Huisnr.	Wijziging van de Verbeelding
Dam	3-5 A-K	Het bestemmingsvlak dat nu de bestemming 'Gemengd - 1.3' heeft is gewijzigd in 'Centrum - 1' waaraan is toegevoegd de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Dam	7 A-K	Het bestemmingsvlak dat nu de bestemming 'Gemengd - 1.3' heeft is gewijzigd in 'Centrum - 1' waar aan is toegevoegd de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Damrak	41	De bestemming is gewijzigd van 'Gemengd - 1.4' in 'Gemengd - 1.1'.
Damrak	61	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Damstraat	4	De functieaanduiding 'horeca toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Damstraat	9 t/m13	De horecagelegenheid die feitelijk is gevestigd op Damstraat 9 tot en met 13 is aangegeven met de bestemming 'Gemengd - 2.4' voor het bestemmingsvlak dat aan de noordzijde deels wordt begrensd door de Pijlsteeg en deels door de bestemmingsgrens met de bestemming 'Centrum - 2', aan de zuidzijde met de Damstraat en aan de westzijde en de oostzijde door de bestemmingsgrens met de bestemming 'Centrum - 2'. Aan dit vlak is toegevoegd de functieaanduiding 'horeca 5 toegestaan in de tweede tot en met de zevende bouwlaag'.
Damstraat	21	De horeca 4 gelegenheid die feitelijk is gevestigd op Damstraat 21, is aangegeven met de bestemming 'Gemengd - 2.4' voor het bestemmingsvlak dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Pijlsteeg, aan de zuidzijde grenst aan de Damstraat ter plaatse van Damstraat 17 en aan de west- en oostzijde wordt begrensd door de bestemmingsgrens met de bestemming 'Centrum - 2'. Aan dit vlak is toegevoegd de functieaanduiding 'horeca 5 toegestaan in de tweede tot en met de zevende bouwlaag'.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Damstraat	23	De souvenirwinkel die feitelijk is gevestigd op Damstraat 23, is aangegeven met de functieaanduiding 'souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' voor het bestemmingsvlak dat aan de westzijde en noordzijde wordt begrensd door de bestemmingsgrens met de bestemming 'Gemengd - 2.4' en aan de oostzijde door de grens tussen Damstraat 23 en 25.
Damstraat	25 t/m 31	Aan het functieaanduidingsvlak dat aan de westzijde wordt begrensd door de lijn tussen Damstraat 23 en 25, aan de noordzijde door de Pijlsteeg, aan de zuidzijde door de Damstraat en aan de oostzijde door Oudezijds Voorburgwal (minus het trappenhuis op Oudezijds Voorburgwal 236) is toegevoegd de functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in de kelder'.
Hasselaerssteeg	14	In het bestemmingsvlak dat de bestemming 'Centrum - 2' heeft, is de functieaanduiding gewijzigd in 'horeca 5 toegestaan in de kelder en de tweede tot en met de vierde bouwlaag'.
Hasselaerssteeg	16 t/m 28	In het bestemmingsvlak dat de bestemming 'Centrum - 2' heeft, is de functieaanduiding gewijzigd in 'horeca 5 toegestaan in de kelder en de tweede tot en met de vierde bouwlaag'.
Hasselaerssteeg	6, 8 en 12	In het bestemmingsvlak dat de bestemming 'Centrum - 2' heeft, is de functieaanduiding gewijzigd in 'horeca 5 toegestaan in de kelder en de tweede tot en met de zevende bouwlaag'.
Hekelveld	8, 9, 10	De bestemming 'Gemengd - 2.5' is gewijzigd in 'Gemengd - 1'.
Korte Korsjespoortsteeg 5		De bestemming 'Centrum - 3' is gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1.4'.
Molensteeg	2	De maatvoering van het aantal werkruimtes is gewijzigd in 2/1: 2/2.
Nes	45	De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' is geschrapt.
Nes	63	De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' is geschrapt.
Nes	71	De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' is geschrapt.
Nes	75	De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' is geschrapt.
Nes	104	De aanduiding 'wro - zone - ontheffingsgebied' is geschrapt.
Nieuwendijk	15	De functieaanduiding 'minisupermarkt toegestaan in eerste bouwlaag' is geschrapt.
Nieuwendijk	22	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag en de kelder' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag en kelder'.
Nieuwendijk	22 (achter)	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in eerste en tweede bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste en de tweede bouwlaag'.
Nieuwendijk	26	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in eerste bouwlaag en kelder' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag en de kelder'.
Nieuwendijk	50	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.1'.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Nieuwendijk	100	In het bestemmingsvlak Nieuwendijk 100 is een functiescheidingslijn aangebracht. Het deel van het bestemmingsvlak dat grenst aan de Nieuwendijk heeft de bestemming 'Gemengd - 1.5' gekregen met de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan op eerste bouwlaag' voor een deel van de begane grond. Het overgebleven deel heeft de bestemming 'Gemengd - 1.5' gekregen.
Nieuwendijk	57-59	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Nieuwezijds Kolk	14	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.3' met de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag'.
Nieuwezijds Kolk	25-27	De functieaanduiding 'horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Oude Doelstraat	10	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Oudebrugsteeg	1	De functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Oudebrugsteeg	2	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.1'.
Oudebrugsteeg	7	De functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede en de derde en bouwlaag' is toegevoegd.
Oudebrugsteeg	13	De bestemming 'Gemengd - 2.2' is toegevoegd aan de noordelijk gelegen zalen en de trappenhuizen van de Beurs van Berlage.
Oudebrugsteeg	16	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.3' met de functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in het souterrain en de derde bouwlaag' en 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	10	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	40	De functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - raamprostitutie toegestaan in de eerste bouwlaag' is toegevoegd en bij de maatvoering is de maat '½' verwijderd.
Oudezijds Achterburgwal	41	De maatvoering van het aantal werkruimten is gewijzigd in '3/1'.
Oudezijds Achterburgwal	46	De maatvoering van het aantal werkruimten '2/k:2/1' is toegevoegd.
Oudezijds Achterburgwal	46 B	De maatvoering van het aantal werkruimten is geschrapt.
Oudezijds Achterburgwal	52	De functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Oudezijds	54	De functieaanduiding is gewijzigd in 'seksinrichting toegestaan in

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Achterburgwal		de eerste tot en met de zesde bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	56	De maatvoering van het aantal werkruimten is gewijzigd in '1/k : 2/2'
Oudezijds Achterburgwal	76	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	78	De functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' is toegevoegd.
Oudezijds Achterburgwal	84	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	97	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.3' en de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd en de functieaanduiding is gewijzigd in 'seksinrichting toegestaan in de kelder tot en met de tweede bouwlaag'.
Oudezijds Achterburgwal	164A	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.3'.
Oudezijds Achterburgwal	106-108	De bestemming is gewijzigd van 'Gemengd - 1' in 'Gemengd - 1.3' en de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Oudezijds Voorburgwal	88	De functieaanduiding 'souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is toegevoegd.
Oudezijds Voorburgwal en Sint Jansstraat 52	206	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.4'.
Oudezijds Voorburgwal	236	De functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in de kelder' is toegevoegd.(zie ook Damstraat 25 tot en met 31).
Prins Hendrikkade	13	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.5'.
Prins Hendrikkade	33	De functieaanduiding 'horeca 5 toegestaan in de tweede tot en met de vijfde bouwlaag' is toegevoegd.
Rokin	65	De bestemmingsgrens van 'Gemengd - 2' is uitgebreid ten koste van de bestemming 'Verkeer - 3'.
Spui	6	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Spuistraat	281abc	In het bestemmingsvlak Spuistraat 281 is een functiescheidingslijn aangebracht. Het deel van het bestemmingsvlak dat grenst aan de Spuistraat heeft de bestemming 'Gemengd - 2' gekregen met de functieaanduiding 'horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag' (niet de gehele begane grond). Het resterende deel heeft de bestemming 'Gemengd - 2'.
Warmoesstraat	31	De functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag' is toegevoegd.
Warmoesstraat	57	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.1'.
Warmoesstraat	62	De functieaanduiding 'sekswinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' is gewijzigd in de functieaanduiding 'seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag'.
Warmoesstraat	70	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.3'.
Zeedijk	2a	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.5' en er is een functiescheidingslijn aangebracht tussen Zeedijk 2a en Sint Olofspoort 3 tot en met 7.
Zeedijk	4-6 A-E en 8	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.5' en de functieaanduiding 'horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag' is toegevoegd.
Zeedijk	16	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.5'.
Zeedijk	44	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.4'.
Zeedijk	80	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1'.
Zeedijk	88-90	De bestemming is gewijzigd in 'Gemengd - 1.4' .

In het bouwblok omsloten door Singel, Heiligeweg, Handboogstraat en Spui:

- is de bestemming 'Tuin - 2' geschrapt;

- is ter plaatse van Handboogstraat 12 de maximale bouwhoogte van '5 meter' geschrapt;

- is ter plaatse van Singel 425 de 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' geschrapt;

- is ter plaatse van een pand in de Handboogstraat, gelegen tussen de nummers 12 en 24 de 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' geschrapt.

*Regels*

In afwijking van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn naar aanleiding van de zienswijzen de volgende wijzigingen in de regels aangebracht.

In artikel 1 'Begripsbepalingen' zijn in lid 1.25 'detailhandel' de woorden 'grootschalige detailhandel' geschrapt.

In artikel 3 'Centrum - 1' is in lid 3.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 3 'Centrum - 1' is in lid 3.1 onder v. het woord 'sekswinkel' vervangen door het woord 'seksinrichting'.

In artikel 3 'Centrum - 1' is artikellid '3.5.10' geschrapt

Tengevolge hiervan zijn de daarop volgende artikelleden vernummerd van '3.5.11' tot en met '3.5.15' tot '3.5.10' tot en met '3.5.14'.

In artikel 3 'Centrum - 1' is aan artikellid 3.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '3.7.4' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'3.7.4 Uitsterfregeling massagesalon, minisupermarkt, seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de tweede bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de kelder en eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 1' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 4 'Centrum - 2' is in artikellid 4.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 4 'Centrum - 2' is aan artikellid 4.7 wijzigingsbevoegdheid een artikellid '4.7.4' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'4.7.4 Uitsterfregeling massagesalon, minisupermarkt, seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 2' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 2' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 5 'Centrum - 3' is in artikellid 5.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 5 'Centrum - 3' is in artikellid 5.1 sublid 'q.' geschrapt.

Ten gevolge hiervan zijn de subleden 'q' tot en met 'x' vernummerd tot 'q' tot en met 'w'.

In artikel 5 'Centrum - 3' is artikellid '5.5.11' geschrapt.

Tengevolge hiervan zijn de daarop volgende artikelleden vernummerd van '5.5.12' tot en met '5.5.16' tot '5.5.11' tot en met '5.5.15'.

In artikel 5 'Centrum - 3' is aan artikellid 5.7 wijzigingsbevoegdheid een artikellid '5.7.5' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'5.7.5 Uitsterfregeling massagesalon, minisupermarkt, seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 3' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 3' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of



b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 6 'Centrum - 4' is in artikellid 6.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 6 'Centrum - 4' is aan artikellid 6.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '6.7.4.' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'6.7.4 Uitsterfregeling massagesalon, minisupermarkt, seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Centrum - 4' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Centrum - 4' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 7 'Gemengd - 1' is in artikellid 7.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 7 'Gemengd - 1' is in artikellid 7.1 sublid 'ee.' geschrapt.

Ten gevolge hiervan zijn de daarop volgende subleden vernummerd van 'ff' tot en met 'll' tot 'ae' tot en met 'al'.

In artikel 7 'Gemengd - 1' is artikellid '7.5.11' geschrapt.

Ten gevolge hiervan zijn de daarop volgende artikelleden vernummerd van '7.5.11' tot en met '7.5.17' tot '7.5.11' tot en met '7.5.16'.

In artikel 7 'Gemengd - 1' is in artikellid 7.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '7.7.6' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'7.7.6 Uitsterfregeling massagesalon, minisupermarkt, seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 8 'Gemengd -1.1' is in artikellid 8.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is in artikellid '10.5.5' aan de vermelde adressen toegevoegd 'Nieuwezijds Kolk 4'.

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is in artikellid 10.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '10.7.5' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'10.7.5 Uitsterfregeling seksinrichting, souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.3' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' en/of 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -

souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1.3' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is in artikellid 11.1 onder f. het woord 'sekswinkels' geschrapt.

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is aan artikellid 11.7 wijzigingsbevoegdheid een artikellid '11.7.5' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'11.7.5 Uitsterfregeling souvenirwinkel*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.4' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in de kelder' en/of met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd -1.4' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is aan artikellid 12.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '12.7.4' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'12.7.4 Uitsterfregeling minisupermarkt*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 1.5' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1.5' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 13 'Gemengd - 2' is in artikellid 13.1 onder e. de zinsnede toegevoegd: 'met dien verstande dat in afwijking van de uitzondering in het gebouw Nieuwezijds Voorburgwal 182 één souvenirwinkel is toegestaan;'

In artikel 13 'Gemengd - 2' is in artikellid 13.1 een sublid h. tussengevoegd dat luidt als volgt: 'horeca 3 in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag';'

Ten gevolge hiervan zijn de subleden h.' tot en met 'p.' vernummerd tot 'i.' tot en met 'q'.

In artikel 17 'Gemengd - 2.5' is in artikellid 17.7 Wijzigingsbevoegdheid een artikellid '17.7.4' tussengevoegd dat luidt als volgt:

*'17.7.4 Uitsterfregeling seksinrichting*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2.5' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2.5' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

Ten gevolge hiervan is artikellid '17.7.4' vernummerd tot '17.7.5'.

In artikel 21 'Overig - 2' is artikellid '21.2.1 Situering bebouwing' geschrapt.

Hierdoor zijn de daarop volgende artikelleden vernummerd van '21.2.2' tot en met '21.2.14' naar '21.2.1' tot en met '21.2.13'.

In artikel 21 'Overig - 2' is in de tweede zin van artikel 21.2.2 onder a.: 'Indien de vloer van de eerste verdieping (...) gehandhaafd dient te worden' en het deel na de komma van artikel 21.2.2 onder b.: 'met dien verstande dat (...) bouwhoogte is aangegeven' geschrapt.

In artikel 21 'Overig - 2' is artikellid 21.2.5 (21.2.6 oud) geschrapt en vervangen door een artikellid '21.2.5' dat luidt als volgt:

*'21.2.5 Bouwvolume ondergronds*

'Het construeren van twee ondergrondse bouwlagen is toegestaan, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.'

In artikel 21 'Overig - 2' zijn in artikellid 21.2.6 (21.2.7 oud) de subleden 'a', 'b' en 'd' geschrapt, waardoor de overgebleven subleden niet meer zijn genummerd.

In artikel 21 'Overig - 2' zijn in artikellid 21.4.5 zijn de subleden 'a.' en 'b.' geschrapt en vervangen door de zin: 'tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte';

In artikel 21 'Overig - 2' is in artikellid 21.4.7 sublid 'a.' geschrapt. Hierdoor is de nummering van sublid 'b.' komen te vervallen.

In artikel 21 'Overig - 2' is in artikellid 21.5.1 het woord 'brutovloeroppervlak' vervangen door de woorden 'bovengrondse programma' en is na de cijfers 12.700 m<sup>2</sup> het woord 'brutovloeroppervlak' toegevoegd.

In artikel 21 'Overig - 2' is artikellid 21.5.3 geschrapt. Hierdoor is het navolgende artikellid vernummerd van '21.5.4' tot 21.5.3.'

In artikel 21 'Overig - 2' is in artikellid 21.6. een artikellid '21.6.3' tussengevoegd dat luidt als volgt:

*'21.6.3 Orde 1*

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 1' te schrappen indien en voor zover het besluit tot het schrappen van het rijksmonument van de monumentenlijst onherroepelijk is geworden.'

Ten gevolge hiervan is artikellid '21.6.3' vernummerd tot '21.6.4'.

In artikel 23 'Tuin - 2' is in artikellid 23.1 onder c. toegevoegd de zinsnede: 'en laden en lossen, uitsluitend ter plaatse waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - laden en lossen toegestaan' voorkomt;'

In artikel 23 'Tuin - 2' is in artikellid 23.4.1 een bepaling toegevoegd die luidt als volgt: 'Bedrijfsmatig gebruik in de vorm van laden en lossen is toegestaan, uitsluitend ter plaatse waar op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - laden en lossen toegestaan' voorkomt.'

In artikel 23 'Tuin - 2' is in artikellid 23.4.2 de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – laden en lossen' gevoegd tussen de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin - parkeren' en specifieke vorm van tuin – horecaterras toegestaan'.

In artikel 25 'Verkeer - 1' is in artikellid 25.1 onder i. de zinsnede toegevoegd: 'met een maximale vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.'

Naar aanleiding van de zienswijzen is de plantoelichting op een aantal plaatsen aangevuld.

## Ambtshalve wijzigingen

### *Verbeelding*

In afwijking van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen zijn ambtshalve de volgende wijzigingen op de verbeelding aangebracht:

De bestemming van de steeg ten noorden van het pand Damrak 35 is gewijzigd van 'Tuin - 2' in 'Gemengd - 1.4', met een bouwhoogte van 4 meter en met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3';

De bestemming van de steeg ten zuiden van het pand Damrak 35 is gewijzigd van 'Tuin - 2' in 'Gemengd - 1.4', met een bouwhoogte van meter en met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3';

Op het pand Damrak 45 is de aanduiding 'horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag' toegevoegd.

Bij Heiligeweg 4-6 is voor een hoekje aan de achterzijde van het perceel de 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' gewijzigd in 'specifieke bouwaanduiding - orde 2.'

De bestemming van het pand Martelaarsgracht 24 A is gewijzigd van 'Gemengd - 1' in 'Gemengd - 1.4'.

Van het pand Oudezijds Voorburgwal 160 is de bestemming 'Gemengd - 1' gewijzigd in 'de bestemming 'Gemengd - 1.4'.

Op het pand Spuistraat 37 is de aanduiding 'raamprostitutiebedrijf toegestaan in de eerste bouwlaag' toegevoegd.

De bestemming van twee éénlaagse aanbouwen aan het pand Turfdragsterpad 17, aan de zijde van het Turfdragsterpad, is gewijzigd van 'Verkeer - 1' in 'Gemengd - 2', met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1'.

De bestemming van het pand Voetboogstraat 2 is gewijzigd van 'Gemengd - 2' in 'Gemengd - 1'.

De bestemming van het pand Warmoesstraat 70 is gewijzigd van 'Gemengd - 1.4' in de bestemming 'Gemengd - 1.3'.

### *Regels*

In afwijking van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn ambtshalve de volgende wijzigingen in de planregels aangebracht:

In artikel 1 is in lid 1.52 de zinsnede toegevoegd: 'niet zijnde een raamprostitutiebedrijf;'

In artikel 1 is in lid 1.56 in de definitie het woord 'handelingen' geschrapt en is toegevoegd de zinsnede: 'Onder een seksinrichting wordt tevens begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op detailhandel in seksartikelen;'

In artikel 1 is lid '1.57' geschrapt. De daaropvolgende artikelleden zijn daardoor vernummerd.

In artikel 3 'Centrum - 1' is in lid 3.1 sublid 'w' geschrapt.

In artikel 3 'Centrum - 1' is in lid 3.1 na sublid aa. een nieuw sublid 'ab.' ingevoegd dat luidt als volgt: 'ab. inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;'

De oude subleden 'bb.' en 'cc.' zijn daardoor vernummerd tot 'ab' en 'ac.'.

In artikel 3 'Centrum - 1' is artikellid '3.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '3.2.7' dat luidt als volgt: '3.2.7 Geen bouwvolume ondergronds

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 3 'Centrum - 1' is in artikellid 3.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 3 'Centrum - 1' zijn in artikellid 3.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door 'aan het Damrak'.

In artikel 3 'Centrum - 1' is artikellid '3.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '3.4.2' dat luidt als volgt:

*'3.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 3.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 3.2.2 onder b en 3.2.3 onder a, voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 3 'Centrum - 1' is in artikellid 3.4.11 het cijfer '1.' toegevoegd en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 3.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 4 'Centrum - 2' is artikellid 4.2.7 geschrapt en vervangen door een artikellid '4.2.7' dat luidt als volgt:

*'4.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 4 'Centrum - 2' is in artikellid 4.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 4 'Centrum - 2' is artikellid '4.2.16' geschrapt.

In artikel 4 'Centrum - 2' is artikellid '4.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '4.4.2' dat luidt als volgt:

*'4.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 4.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 4.2.2 onder b. en 4.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 4 'Centrum - 2' is in artikellid 4.4.11 het cijfer '1.' toegevoegd en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 4.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 4 'Centrum - 2' is een artikellid '4.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'4.6.3 Detailhandel of consumentverzorgende dienstverlening in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 4.1 onder f. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 5 'Centrum - 3' is artikellid '5.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '5.2.7' dat luidt als volgt: '5.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 5 'Centrum - 3' is in artikellid 5.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 5 'Centrum - 3' zijn in artikellid 5.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan de Nieuwezijds Voorburgwal, de Paleisstraat en de Spuistraat'.

In artikel 5 'Centrum - 3' is artikellid '5.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '5.4.2' dat luidt als volgt: '5.4.2 *Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 5.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 5.2.2 onder b. en 5.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 5 'Centrum - 3' is een artikellid '5.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

'5.6.3 *Detailhandel of consumentverzorgende dienstverlening in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 5.1 onder f. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening in de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 6 'Centrum - 4' is artikellid '6.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '6.2.7' dat luidt als volgt: '6.2.7 *Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 6 'Centrum - 4' is in artikellid 6.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a., mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 6 'Centrum - 4' is een artikellid '6.2.16' toegevoegd dat luidt als volgt:

'6.2.16 *Wet geluidhinder*

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor nieuwe woonbebouwing van 63 (dB) wordt aan de Paleisstraat en het Rokin 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 over minimaal een geluidsouwe zijde te beschikken.'

In artikel 6 'Centrum - 4' is artikellid '6.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '6.4.2' dat luidt als volgt:

*'6.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 6.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 6.2.2 onder b. en 6.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 7 'Gemengd - 1' is artikellid '7.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '7.2.7' dat luidt als volgt:

*'7.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 7 'Gemengd - 1' is in artikellid 7.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 7 'Gemengd - 1' zijn in artikellid 7.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan het Damrak, de Nieuwezijds Voorburgwal, de Prins Hendrikkade, de Paleisstraat, het Singel en de Spuistraat'.

In artikel 7 'Gemengd - 1' is artikellid '7.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '7.4.2' dat luidt als volgt:

*'7.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 7.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 7.2.2 onder b. en 7.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 7 'Gemengd - 1' is in artikellid 7.4.11 het cijfer '1.' toegevoegd en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 7.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 7.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '7.5.1' vernummerd tot artikellid '7.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '7.5.3 tot en met 7.5.17' tot '7.5.3 tot en met 7.5.19' en is een artikellid '7.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'7.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 7.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 7.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '7.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'7.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 7.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 8 'Gemengd - 1.1' is artikellid '8.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '8.2.7' dat luidt als volgt:

*'8.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 8 'Gemengd - 1.1' is in artikellid 8.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 8 'Gemengd - 1.1' zijn in artikellid 8.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan het Damrak en de Spuistraat'.

In artikel 8 'Gemengd - 1.1' is artikellid '8.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '8.4.2' dat luidt als volgt:

*'8.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 8.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 8.2.2 onder b. en 8.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 8 'Gemengd - 1.1' is in artikellid 8.4.11 het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 8.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 8.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '8.5.1' vernummerd tot artikellid '8.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '8.5.3 tot en met 8.5.7' tot '8.5.3 tot en met 8.5.9' en is een artikellid '8.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'8.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 8.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpikkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 8.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '8.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'8.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 8.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 9 'Gemengd - 1.2' is artikellid '9.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '9.2.7' dat luidt als volgt:

*'9.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'



In artikel 9 'Gemengd - 1.2' is in artikellid 9.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 9 'Gemengd - 1.2' is artikellid '9.2.16' geschrapt.

In artikel 9 'Gemengd - 1.2' is artikellid '9.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '9.4.2' dat luidt als volgt:

*'9.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 9.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 9.2.2 onder b. en 9.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 9.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '9.5.1' vernummerd tot artikellid '9.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '9.5.3 tot en met 9.5.8' tot '9.5.3 tot en met 9.5.10' en is een artikellid '9.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'9.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 9.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 9.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '9.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'9.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 9.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is artikellid '10.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '10.2.7' dat luidt als volgt:

*'10.2.7 Geen bouwvolume ondergronds een nieuwe artikellid dat luidt als volgt:*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is in artikellid 10.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' zijn in artikellid 10.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan de Nieuwezijds Voorburgwal, de Prins Hendrikkade, de Paleisstraat, het Rokin, het Singel en de Spuistraat'.

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is artikellid '10.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '10.4.2' dat luidt als volgt:

*'10.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 10.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 10.2.2 onder b. en 10.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is in artikellid 10.4.11 het cijfer '1.' toegevoegd en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 10.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 10.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '10.5.1' vernummerd tot artikellid '10.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '10.5.3 tot en met 7.5.10' tot '10.5.3 tot en met 10.5.12' en is een artikellid '10.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'10.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 10.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 10.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '10.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'10.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 10.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 10 'Gemengd - 1.3' is een artikellid '10.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'10.6.3 Horeca 3 of 4 in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 10.1 onder h. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van horeca 3 of horeca 4 in de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van horeca een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is artikellid '11.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '11.2.7' dat luidt als volgt:

*'11.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is in artikellid 11.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' zijn in artikellid 11.2.16 de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan het Damrak, de Nieuwezijds Voorburgwal, de Paleisstraat, het Rokin, het Singel en de Spuistraat'.

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is artikellid '11.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '11.4.2' dat luidt als volgt:

*'11.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 11.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 11.2.2 onder b. en 11.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover

uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.'

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is in artikellid 11.4.11 het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt: '2. het bepaalde in artikel 11.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 11.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '11.5.1' vernummerd tot artikellid '11.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '11.5.3 tot en met 11.5.8' tot '11.5.3 tot en met 7.5.10' en is een artikellid '11.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'11.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 11.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 11.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '11.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'11.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 11.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 11 'Gemengd - 1.4' is een artikellid '11.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'11.6.3 Horeca 3 of 4 in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 11.1 onder h. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van horeca 3 of horeca 4 de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van horeca een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is artikellid '12.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '12.2.7' dat luidt als volgt:

*'12.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is in artikellid 12.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' zijn in artikellid de woorden 'aan enkele straten/straatdelen' geschrapt en vervangen door de woorden 'aan het Damrak, de Nieuwezijds Voorburgwal, de Prins Hendrikkade, het Rokin, het Singel en de Spuistraat'.

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is artikellid '12.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '12.4.2' dat luidt als volgt:

*'12.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 12.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 12.2.2 onder b. en 12.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is in artikellid 12.4.11 het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt: '2. het bepaalde in artikel 12.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 12.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '12.5.1' vernummerd tot artikellid '12.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '12.5.3 tot en met 12.5.9' tot '12.5.3 tot en met 12.5.11' en is een artikellid '12.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'12.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 12.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, woningen, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 12.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '12.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'12.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 12.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang, woningen, of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 12 'Gemengd - 1.5' is een artikellid '12.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'12.6.3 Horeca 3 of 4 in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 12.1 onder k. en m. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van horeca 3 of horeca 4 de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van horeca een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 13 'Gemengd - 2' is artikellid '13.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '13.2.7' dat luidt als volgt:

*'13.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 13 'Gemengd - 2' is in artikellid 13.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 13 'Gemengd - 2' is artikellid '13.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '13.4.2' dat luidt als volgt:

*'13.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 13.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 13.2.2 onder b. en 13.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en

water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 13.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '13.5.1' vernummerd tot artikellid '13.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '13.5.3 tot en met 13.5.8' tot '13.5.3 tot en met 13.5.10' en is een artikellid '13.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'13.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 13.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 13.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '13.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'13.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 13.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 13 'Gemengd - 2' is aan artikellid 13.7 wijzigingsbevoegdheid een artikellid '13.7.6' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'13.7.6 Uitsterfregeling massagesalon*

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Gemengd - 2' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 2' zonder deze aanduiding(en) en voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding(en) is gestaakt en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van tenminste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.'

In artikel 14 'Gemengd - 2.2' is artikellid '14.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '14.2.7' dat luidt als volgt:

*'14.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 14 'Gemengd - 2.2' is in artikellid 14.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 14 'Gemengd - 2.2' is artikellid '14.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '14.4.2' dat luidt als volgt:

*'14.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 14.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 14.2.2 onder b. en 14.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 14 'Gemengd - 2.2' is in artikellid '14.4.10' het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt: '2. het bepaalde in artikel 14.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;

c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 14.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '14.5.1' vernummerd tot artikellid '14.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '14.5.3 tot en met 14.5.6' tot '14.5.3 tot en met 14.5.8' en is een artikellid '14.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'14.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 14.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 14.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '14.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'14.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 14.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 15 'Gemengd - 2.3' is artikellid '15.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '15.2.7' dat luidt als volgt:

*'15.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 15 'Gemengd - 2.3' is in artikellid 15.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 15 'Gemengd - 2.3' is artikellid '15.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '15.4.2' dat luidt als volgt:

*'15.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 15.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 15.2.2 onder b. en 15.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 15 'Gemengd - 2.3' is in artikellid '15.4.10' het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 15.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 15.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '15.5.1' vernummerd tot artikellid '15.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '15.5.3 tot en met 15.5.6' tot '15.5.3 tot en met 15.5.8' en is een artikellid '15.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'15.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 15.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 15.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '15.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'15.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 15.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 15 'Gemengd - 2.3' is een artikellid '15.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'15.6.3 Horeca 3 of 4 in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 15.1 onder g. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van horeca 3 of horeca 4 de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- a. de uitbreiding van horeca een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- b. de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- c. het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.'

In artikel 16. 'Gemengd - 2.4' is artikellid '16.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '16.2.7' dat luidt als volgt:

*'16.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 16 'Gemengd - 2.4' is in artikellid 16.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 16 'Gemengd - 2.4' is artikellid 16.4.2 geschrapt en vervangen door het volgende artikellid:

*'16.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 16.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 16.2.2 onder b. en 16.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 16 'Gemengd - 2.4' is in artikellid '16.4.10' het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt:

'2. het bepaalde in artikel 16.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- b. de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- c. de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 16.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '16.5.1' vernummerd tot artikellid '16.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '16.5.3 tot en met 16.5.5' tot '16.5.3 tot en met 16.5.7' en is een artikellid '16.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'16.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 16.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 16.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '16.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*16.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 16.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 16 'Gemengd - 2.4' is een artikellid '16.6.3' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'16.6.3 Horeca 3 of 4 in tweede bouwlaag*

het bepaalde in artikel 16.1 onder g. voor het bouwen en het gebruik van de tweede bouwlaag ten behoeve van horeca 3 of horeca 4 in de Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat en Warmoesstraat.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer:

- de uitbreiding van horeca een bijdrage levert aan de transformatie van het plangebied;
- de uitbreiding de functiemenging in de gevelwand ten goede komt;
- het woon- en leefklimaat door de uitbreiding niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- op de boven de tweede bouwlaag gelegen bouwlagen zelfstandige woningen worden gerealiseerd.

In artikel 17 'Gemengd - 2.5' is artikellid '17.2.7' geschrapt en vervangen door een artikellid '17.2.7' dat luidt als volgt:

*'17.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 17 'Gemengd - 2.5' is in artikellid 17.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 17 'Gemengd - 2.5' is artikellid '17.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '17.4.2' dat luidt als volgt:

*'17.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 17.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 17.2.2 onder b. en 17.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

In artikel 17 'Gemengd - 2.5' is in artikellid '17.4.10' het cijfer '1.' en is een sublid '2.' toegevoegd dat luidt als volgt: '2. het bepaalde in artikel 17.2.13, voor zover het betreft de Kalverstraat en de Nieuwendijk, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de samenvoeging dient uitsluitend voor de ontsluiting van woningen op de hogere bouwlagen;
- de samenvoeging is de enige mogelijkheid om de woningen op de hogere bouwlagen te ontsluiten;
- de samenvoeging verbindt twee naast elkaar gelegen panden met elkaar, dan wel een (hoek)pand met een pand in een aangrenzende steeg.'

In artikel 17.5 'Specifieke gebruiksregels' is artikellid '17.5.1' vernummerd tot artikellid '17.5.3' en zijn de daarna volgende artikelliden vernummerd van '17.5.3 tot en met 17.5.8' tot '17.5.3 tot en met 17.5.10' en is een artikellid '17.5.1' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'17.5.1 Niet toegestaan gebruik winkelstraten*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 17.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kantoren zonder baliefunctie, bedrijven, voorzieningen, kinderdagopvang, inpandige fietsenstallingen of inpandige parkeervoorzieningen is niet toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Kalverstraat, Nieuwendijk, Damrak, Dam, Rokin, Heiligeweg, Oudebrugsteeg, Haringpakkersteeg, Hasselaerssteeg, Damstraat, Oude Doelenstraat, Oude Hoogstraat.'

In artikel 17.5 'Specifieke gebruiksregels' is een artikellid '17.5.2' ingevoegd dat luidt als volgt:

*'17.5.2 Niet toegestaan gebruik overige straten/stegen*

Het gebruik van de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen van de onder 17.1 vermelde bebouwing ten behoeve van kinderdagopvang of inpandige parkeervoorzieningen is niet



toegestaan, voor zover het betreft bebouwing in Warmoesstraat, Zeedijk, Langebrugsteeg, Grimburgwal, Korte Kolksteeg, Korsjespoortsteeg, Korte Lijnbaanssteeg, Molsteeg, Torensteeg, Raamsteeg, Rosemarijnsteeg, Heisteeg, Raadhuisstraat en Paleisstraat.'

In artikel 19 'Maatschappelijk' is artikellid 19.2.7 geschrapt en vervangen door een artikellid '19.2.7' dat luidt als volgt:

*'19.2.7 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 19 'Maatschappelijk' is in artikellid 19.2.13 na a. de volgende bepaling toegevoegd:

'b. In afwijking van het bepaalde onder a, mogen doorbraken die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en die tevens onherroepelijk vergund zijn, worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.'

Hierdoor is de bepaling onder b. vernummerd naar c.

In artikel 19 'Maatschappelijk' is artikellid '19.4.2' geschrapt en vervangen door een artikellid '19.4.2' dat luidt als volgt:

*'19.4.2 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 19.2.7 en voor zover van toepassing in de artikelen 19.2.2 onder b. en 19.2.3 onder a., voor uitbreiden of creëren van bouwvolume ondergronds tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam;'

'Artikel 20 'Overig - 1' is hernoemd tot 'Artikel 20 Koninklijk Paleis'.

In artikel 20 'Koninklijk Paleis' is artikellid '20.2.4' geschrapt en vervangen door een artikellid '20.2.4' dat luidt als volgt:

*'20.2.4 Geen bouwvolume ondergronds*

Het is niet toegestaan om bouwvolume ondergronds uit te breiden of te creëren.'

In artikel 20 'Koninklijk Paleis' is artikellid '20.4.1' geschrapt en vervangen door een artikellid '20.4.1' dat luidt als volgt:

*'20.4.1 Ondergrondse bouwlagen*

het bepaalde in artikel 20.2.4 voor de bouw van een kelder tot een maximum van twee bouwlagen, indien en voor zover uit geohydrologisch onderzoek blijkt dat de kelder geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en water) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam.'

'Artikel 21 'Overig - 2' is hernoemd tot 'Artikel 21 Onderwijs en Wonen'.

In artikel 37 'Algemene regels bij omgevingsvergunning afwijken' is in artikellid 37.5 onder d. de maat van '0,60 meter' voor de diepte van luifels geschrapt en vervangen door een maat van '2 meter'.

In artikel 38 'Algemene wijzigingsregels' is artikellid '38.1' vernummerd tot '38.3' en is een artikellid '38.1' toegevoegd dat luidt als volgt:

*'Voorwaarden*

Toepassing van een wijzigingbevoegdheid 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 toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een bestemmingswijziging inhoudt, blijven aanduiding op het betreffende bestemmingsvlak aanwezig en worden de daarbij behorende regels van kracht bij de nieuwe bestemming.'

In artikel 38 'Algemene wijzigingsregels' is na artikellid 38.1 een artikellid '38.2' toegevoegd dat luidt als volgt:  
'38.2 Wijziging horeca 2

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan te wijzigen teneinde in panden aan het Damrak, Rokin, Nieuwezijds Voorburgwal, Martelaarsgracht, Prins Hendrikkade en Dam in totaal drie horeca 2 vestigingen mogelijk te maken, met dien verstande dat de vestigingen een open uitstraling hebben en ook overdag voor horecadoeleinden, niet zijnde horeca 1, worden gebruikt en het maximum vloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden'.

Ambtshalve zijn op enkele plaatsen in de toelichting redactionele verbeteringen aangebracht.



**Besluit over** Herstelbesluit bestemmingsplan Postcodegebied 1012  
**Toelichting te vinden in** Publicaties Stadsdeelbestuur 2014, Bestuurskalender, Vergadering  
28 januari *in raadsvoordracht* bij agendapunt **13**

De raad heeft op 28 januari 2014 het volgende besluit genomen:

De stadsdeelraad,

Besluit:

Vast te stellen het ontwerp Herstelbesluit bestemmingsplan Postcodegebied 1012, luidende als volgt:

### Planregels

#### 1. In artikel 3 'Centrum - 1'

wordt in lid 3.1 na sublid i een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'j. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.12';

2. wordt in lid 3.1 in sublid o toegevoegd tweemaal het woord 'eerste' (bouwlaag);

3. wordt in lid 3.1 na sublid t (oud) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'u. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.13';

wordt tengevolge hiervan de nummering van de subleden aangepast;

4. worden in

lid 3.5.7 de subleden b en c geschrapt,  
lid 3.5.8 de subleden b en c geschrapt,  
lid 3.5.9 de subleden b en c geschrapt,  
lid 3.5.11 de subleden b en c geschrapt';

5. wordt na lid 3.5.11 een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

'3.5.12 headshop

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

6. wordt na lid 3.5.12 (nieuw) een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

'3.5.13 seedshop

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

wordt ten gevolge hiervan de nummering van de overige leden van 3.5 aangepast;

7. worden in lid 3.7.4 in de titel toegevoegd de woorden 'headshop, seedshop' en worden in de bepaling toegevoegd de zinsneden: 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of' en 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of';

#### **8. In artikel 4 'Centrum - 2'**

wordt in lid 4.1. na sublid h een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'i. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.11';

9. wordt in lid 4.1 na sublid l (oud) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'u. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.12';

wordt tengevolge hiervan de nummering van de subleden aangepast;

10. worden in

lid 4.5.5 de subleden b en c geschrapt,

lid 4.5.6 de subleden b en c geschrapt,

lid 4.5.7 de subleden b en c geschrapt,

lid 4.5.9 de subleden b en c geschrapt;

11. wordt na lid 4.5.10 een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

*'4.5.11 headshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

12. wordt na lid 4.5.11 (nieuw) een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

*'4.5.12 seedshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

wordt ten gevolge hiervan de nummering van de overige leden van 4.5 aangepast;

13. worden in lid 4.7.4 in de titel toegevoegd de woorden 'headshop, seedshop' en worden in de bepaling toegevoegd de zinsneden: 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of' en 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of';

#### **14. In artikel 5 Centrum - 3'**

worden in

lid 5.5.6 de subleden b en c geschrapt,

lid 5.5.7 de subleden b en c geschrapt,

lid 5.5.9 de subleden b en c geschrapt,

lid 5.5.12 de subleden b en c geschrapt;

15. worden in lid 5.7.6 in de titel toegevoegd de woorden 'en souvenirwinkel' en wordt in de bepaling toegevoegd de zinsnede: 'en/of met de aanduiding specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag';

**16. In artikel 6 'Centrum - 4'**

worden in

lid 6.5.4 de subleden b en c geschrapt,

lid 6.5.5 de subleden b en c geschrapt;

**17. In artikel 7 'Gemengd - 1'**

wordt in lid 7.1 na sublid h een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

i. headshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.16';

18. wordt in lid 7.1 na sublid i (nieuw) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt"

'j. horeca 1 in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag';

19. wordt in lid 7.1 na sublid z (oud) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'ac. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.17';

20. wordt in lid 7.1 na sublid af (oud) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'aj. Souvenirwinkel in het souterrain en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.5.14.';

wordt tengevolge hiervan de nummering van de subleden aangepast;

21. worden in lid 7.5.8 de subleden b en c geschrapt,

lid 7.5.9 de subleden b en c geschrapt,

lid 7.5.12 de subleden b en c geschrapt,

lid 7.5.14 de subleden b en c geschrapt;

22. wordt na lid 7.5.15 een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

'7.5.16 headshop

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

23. wordt na lid 7.5.16 (nieuw) een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

'7.5.17 seedshop

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.';

wordt ten gevolge hiervan de nummering van de overige leden van 7.5 aangepast;

24. worden in lid 7.7.6 in de titel toegevoegd de woorden 'headshop, seedshop' en worden in de bepaling toegevoegd de zinsneden: 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of' en 'met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of';

**25. In artikel 10 'Gemengd - 1.3'**

worden in

lid 10.5.8 de subleden b en c geschrapt,

lid 10.5.9 de subleden b en c geschrapt;

26. wordt in lid 10.7.5 éénmaal de zinsnede 'met de aanduiding specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag' geschrapt;

**27. In artikel 11 'Gemengd - 1.4'**

worden in

lid 11.5.7 de subleden b en c geschrapt;

**28. In artikel 12 'Gemengd - 1.5'**

worden in

lid 12.5.8 de subleden b en c geschrapt;

**29. In artikel 13 'Gemengd - 2'**

worden in

lid 13.5.8 de subleden b en c geschrapt;

**30. In artikel 17 'Gemengd - 2.5'**

wordt in lid 17.1 na sublid o (oud) een sublid ingevoegd dat luidt als volgt:

'p. seedshop in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' en met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.5.9;

31. wordt lid 17.5.8 sub b en c geschrapt;

32. wordt na lid 17.5.8 een lid toegevoegd dat luidt als volgt:

*'17.5.9 seedshop*

Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot.;

wordt ten gevolge hiervan de nummering van de overige leden van 17.5 aangepast;

33. wordt in lid 17.7.5 in de titel toegevoegd het woord 'seedshop' en wordt in de bepaling toegevoegd de zinsnede: 'met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag en/of';

**34. In artikel 21 Onderwijs en wonen**

wordt in lid 21.2.5 in de titel het woord 'bovengronds' gewijzigd in 'ondergronds';

35. wordt lid 21.4.1 in zijn geheel geschrapt;

36. wordt aan lid 21.4.7 een sublid a toegevoegd dat luidt als volgt:

'a. het bepaalde in artikel 21.2.8' en wordt de bestaande bepaling vernummerd tot sublid b dat dan luidt als volgt: 'b. het bepaalde in artikel 21.2.8 ten behoeve van een berging, indien het om aantoonbare reden niet mogelijk is om de berging op een andere plek te situeren.;

**Verbeelding**

**1. Bij de bestemming Centrum - 1**

wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum horeca 5 toegestaan in de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag' opgenomen voor Damrak 34;

2. Bij de **bestemming Centrum - 2**

wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - seedshop toegestaan in de eerste bouwlaag' geschrapt voor Damstraat 16;

3. wordt de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag' vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' voor Oude Hoogstraat 3;

4. Bij de **bestemming Gemengd - 1**

wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag' geschrapt en vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - souvenirwinkel toegestaan in het souterrain en de eerste bouwlaag' voor Stromarkt 5;

5. wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag' toegevoegd voor Kolksteeg 2;

6. wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - smartshop toegestaan in de eerste bouwlaag' toegevoegd voor Kolksteeg 4;

7. wordt de bestemming veranderd in de bestemming 'Gemengd - 1.4' met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag' voor Oudezijds Voorburgwal 177-179;

8. Bij de **bestemming Gemengd - 1.3.**

wordt de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder' geschrapt voor Oudezijds Achterburgwal 61;

9. De **bestemming Gemengd - 1.3**

wordt vervangen door de bestemming 'Gemengd - 1.4' voor Warmoesstraat 35-37;

10. Bij de **bestemming Gemengd - 1.4**

wordt het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag' vergroot tot de totale oppervlakte van de tweede bouwlaag voor Damrak 45.

**Zienswijze van mevrouw M. Topman**

Adressante, mevrouw Topman heeft bezwaar tegen de wijze waarop de door haar geëxploiteerde winkel aan Zoutsteeg 13 in het bestemmingsplan is opgenomen. Anders dan het bestemmingsplan aangeeft, exploiteert adressante naar eigen zeggen namelijk geen headshop, maar een smartshop. Adressante heeft de winkel met het volgens haar bestaande gebruik in 2010 overgenomen van de vorige exploitant. Adressante verwijst naar correspondentie tussen de vorige exploitant en de gemeente waar uit blijkt dat de gemeente kennis had van de producten die ter plekke werden verkocht. Adressante beroept zich dan ook op de overgangsbepalingen van het voorgaande bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001. Zelfs voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, namelijk bij de inspraakbijeenkomst over de tweede wijziging van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o., werd Zoutsteeg 13 genoemd als smartshop.

**Beantwoording**

De adressante stelt dat in de winkel Zoutsteeg 13 al in 1996 allerhande producten, zoals voedingssupplementen, reform en natuurproducten werden verkocht. Niet duidelijk is vanaf welke datum psychoactieve producten werden verkocht. Uit de door adressante meegestuurde correspondentie zou blijken

dat er voor de inwerkingtreding van het bestemmingplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 al smartproducten werden verkocht. Deze documenten wijzen evenals de inschrijving in de registers van de Kamer van Koophandel in de richting van verkoop van die producten. Dit alles betekent evenwel niet dat deze verkoop onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat uit 1986 en uit 2001 e.o. valt.

Afgaande op de aangehaalde notulen van eind 1998 van de inspraakbijeenkomst over de tweede wijziging van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. uit 1986 lijkt het alsof de gemeente toentertijd het gebruik van de winkel als smartshop heeft aangeduid. Adressante gaat echter voorbij aan de omstandigheid dat in het kort daarop vastgestelde wijzigingsplan, waarin de toegestane positief bestemde smartshops zijn opgenomen, de winkel aan Zoutsteeg 13 ontbreekt. Sedert die tweede wijziging geldt in het plangebied het beleid voor smartshops dat alleen de als zodanig aangewezen smartshops worden opgenomen in het bestemmingsplan en dat uitbreiding van het aantal smartshops in het plangebied niet is toegestaan. Adressante is niet in beroep gegaan tegen het ontbreken van Zoutsteeg 13 als smartshop in het vastgestelde wijzigingsplan.

In het daaropvolgende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 is Zoutsteeg 13 evenmin als smartshop opgenomen.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 heeft de adressante in het geheel niet te kennen heeft gegeven dat ter plekke een smartshop werd gedreven. De adressante heeft ook anderszins niet geageerd tegen het niet opnemen van dit adres als zijnde een locatie waar een smartshop wordt geëxploiteerd, terwijl dit gelet op het gestelde gebruik van de winkel in het verleden, gelet op het niet voorkomen in het vastgestelde wijzigingsplan uit 1999 en gelet op het beperkte aantal smartshops dat is toegelaten in het plangebied en gezien het belang van de adressante wel voor de hand had gelegen.

De vorige exploitant wijst op correspondentie met de gemeente. Deze exploitant stelt dat er een gemeentelijke lijst zou bestaan waarop adressen zijn vermeld waar smartproducten mogen worden verkocht. Deze lijst is bij de gemeente niet bekend. Belangrijker is dat Zoutsteeg 13 niet als smartshop in het vermelde wijzigingsplan en niet in het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 opgenomen. De vorige exploitant heeft in een brief aan de gemeente ook zelf aangegeven dat Zoutsteeg 13 niet als smartshop op de door hem aangehaalde lijst staat vermeld. Uit de correspondentie blijkt daarnaast dat de gemeente in 2008 de exploitant heeft aangeschreven het gebruik van het pand Zoutsteeg 13 als smartshop te staken. In de aanschrijving werd uitdrukkelijk aangegeven dat de verkoop van producten met een psychotrope werking op grond van het bestemmingsplan op deze locatie niet is toegestaan.

Er werden in het verleden kennelijk psychoactieve stoffen verkocht in de winkel.

Als er al sprake zou zijn van overgangsrecht, dan is in ieder geval door de gemeente duidelijk gemaakt dat het gebruik niet zal worden toegestaan.

Uit het voorgaande is gebleken dat het uitdrukkelijk de bedoeling van de gemeente is geweest om Zoutsteeg 13 niet als smartshop aan te merken. De verkoop van psychoactieve stoffen in de winkel Zoutsteeg 13 maakt de winkel Zoutsteeg 13 geen smartshop in de zin van het bestemmingsplan. Psychoactieve stoffen mogen uitsluitend worden verkocht in als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen en bestemde smartshops. Zoutsteeg 13 is niet als smartshop in de tweede wijziging (uit 1999) van het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. uit 1986 en niet in het bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat e.o. 2001 opgenomen. Er is geen reden om deze winkel nu wel als smartshop op te nemen in het bestemmingsplan Postcodegebied 1012.

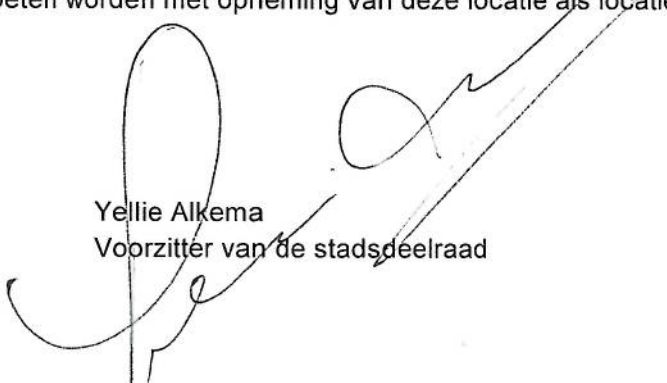
### **Beoordeling van de zienswijze door het dagelijks bestuur**

Er zijn naar de mening van het dagelijks bestuur geen redenen aanwezig om aan te nemen dat er bij de adressant een gerechtvaardigd vertrouwen kon zijn dat de verkoop van smartproducten op de betrokken locatie blijvend zou zijn toegestaan. Het dagelijks bestuur stelt dan ook niet voor Zoutsteeg 13 alsnog op te nemen in het bestemmingsplan als locatie waar een smartshop is toegestaan.

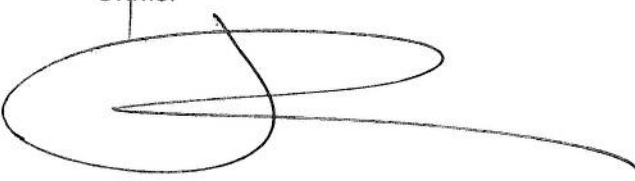


**Conclusie**

De aard en de strekking van de bezwaren zoals deze zijn verwoord in de zienswijze van de adressante hebben het dagelijks bestuur er niet van overtuigd dat het gebruik van de betrokken winkel onder de overgangsbepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan Nieuwendijk-Kalverstraat 2001 e.o. valt en dat het bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden met opname van deze locatie als locatie waar een smartshop is toegestaan.



Yellie Alkema  
Voorzitter van de stadsdeelraad



Rietje Dujardin-van Hove  
Griffier

# Uitspraak 201306110/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 25 februari 2015  
Tegen: de deelraad van het stadsdeel Centrum  
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig  
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201306110/1/R1.

Datum uitspraak: 25 februari 2015

## AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend te Amsterdam,
  2. [appellant sub 2], wonend te Amsterdam, en anderen,
  3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RL Properties B.V. en anderen, gevestigd dan wel wonend te Amsterdam,
  4. [appellant sub 4], wonend te Amsterdam, en anderen,
  5. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Magazijn "De Bijenkorf" B.V., gevestigd te Amsterdam,
  6. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The New Bulldog B.V., gevestigd te Amsterdam, en anderen,
  7. [appellant sub 7], wonend te [woonplaats],
  8. [appellant sub 8], wonend te Monnickendam, gemeente Waterland,
  9. [appellant sub 9], wonend te Amsterdam,
  10. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Otah B.V., gevestigd te Amsterdam, en anderen,
  11. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The Grand Real Estate B.V., gevestigd te Amsterdam,
  12. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel de L'Europe B.V., gevestigd te Amsterdam,
  13. [appellant sub 13] en anderen, wonend te Amsterdam,
  14. [appellant sub 14], wonend te Amsterdam,
- appellanten,

en

de deelraad van het stadsdeel Centrum (thans de raad van de gemeente Amsterdam),  
verweerder.

## Procesverloop

Bij besluit van 4 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" vastgesteld (hierna: het oorspronkelijke besluit).

Tegen dit besluit hebben appellanten beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 28 januari 2014 heeft de raad het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" op enkele onderdelen gewijzigd (hierna: het herstelbesluit).

De Afdeling heeft de behandeling van de beroepen van de vereniging Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein en omgeving en de publiekrechtelijke rechtspersoon Universiteit van Amsterdam afgesplitst van deze procedure. De behandeling van deze beroepen zal onder zaak nr. [201306110/9/R1](#) worden voortgezet.

Een aantal partijen heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 oktober 2014, waar appellanten in persoon zijn verschenen en/of zich hebben doen vertegenwoordigen. Een aantal appellanten is niet verschenen en heeft zich evenmin doen vertegenwoordigen. De raad heeft zich doen vertegenwoordigen. Voorts is een aantal belanghebbenden als partij gehoord.

## Overwegingen

### De procedure

1. Het plan voorziet in een transformatie van postcodegebied 1012 met als doel de realisering van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu. Hieraan ligt het beleid ten grondslag, neergelegd in de nota "Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam" (hierna: de Strategienota), vastgesteld door de raad op 25 juni 2009.

2. In het herstelbesluit staat dat het betrekking heeft op enkele artikelen behorend bij de bestemmingen "Centrum - 1", "Centrum - 2", "Centrum - 3", "Centrum - 4", "Gemengd - 1", "Gemengd - 1.3", "Gemengd - 1.4", "Gemengd - 1.5", "Gemengd - 2", "Gemengd - 2.5" en "Onderwijs en Wonen". Ook zijn wijzigingen op de verbeelding aangebracht.

3. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

4. De Afdeling merkt het herstelbesluit aan als een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb, nu het oorspronkelijke besluit daarmee op enkele punten is herzien, en daartegen beroepen aanhangig zijn. Gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb dienen de beroepen van appellanten tegen het oorspronkelijke besluit te worden geacht mede te zijn gericht tegen het herstelbesluit. De beroepen van alle appellanten zijn echter gericht tegen planonderdelen waarop het herstelbesluit geen betrekking heeft. Ook ontbreekt een ruimtelijke samenhang tussen deze planonderdelen en de planonderdelen die bij het herstelbesluit zijn gewijzigd. Artikel 6:19, eerste lid, van de Awb heeft derhalve voor de beroepen geen betekenis.

#### Toetsingskader

5. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

#### Het beroep van RL Properties en anderen

6. Het beroep van RL Properties en anderen richt zich tegen de planregeling voor de percelen Molensteeg 1 en 3 en Oudezijds Achterburgwal 30, 86 en 93 en 95.

7. Wat betreft het verzoek van RL Properties en anderen om de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening een deskundigenrapport te laten opstellen naar aanleiding van hun beroepschrift en de overige beroepschriften, overweegt de Afdeling dat zij zich aan de hand van de stukken en hetgeen ter zitting is gezegd voldoende geïnformeerd acht. Zij ziet derhalve geen aanleiding om de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening als deskundige te benoemen.

#### Automatenhal

8. Ter zitting hebben RL Properties en anderen hun betoog dat ten onrechte geen kantoor is toegestaan op de tweede bouwlaag van het pand Molensteeg 1 ingetrokken.

9. RL Properties en anderen betogen dat ten onrechte geen automatenhal is toegestaan in het pand Molensteeg 3. Volgens hen maakt het pand Molensteeg 3 al tientallen jaren deel uit van de automatenhal, zodat van een uitbreiding van het vloeroppervlak voor de automatenhal geen sprake zal zijn. Ook wijzen zij erop dat de gebruiksvergunning van 21 januari 2005 tevens is verleend voor Molensteeg 3, hetgeen uit het bijbehorende kaartmateriaal blijkt. Ook zijn Molensteeg 1 en 3 volgens hen dusdanig bouwkundig met elkaar verbonden dat deze een

geheel vormen. Ter onderbouwing daarvan hebben zij een bouwvergunning van 7 november 2000 overgelegd.

9.1. De raad stelt zich op het standpunt dat voor het pand Molensteeg 3 geen vergunning voor een automatenhal is verleend en dat zich ter plaatse voor zover bekend ook geen automatenhal bevindt.

9.2. Aan het perceel Molensteeg 3 is de bestemming "Gemengd - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.61, van de planregels moet onder voorzieningen worden verstaan voorzieningen die voorzien in een basisbehoefte zoals onderwijs, gezondheidszorg, politie/brandweer en welzijnsvoorzieningen (openbare voorzieningen) en bijzondere voorzieningen zoals sport-, recreatieve en culturele voorzieningen. Voorzieningen kunnen zowel commercieel zijn als niet-commercieel.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder h, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor een automatenhal in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag".

Ingevolge lid 7.1, aanhef en onder d, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang, en met uitzondering van automatenhallen, tenzij op de verbeelding aangeduid.

Ingevolge lid 7.5, aanhef en onder 7.5.6, gelden voor de gronden met de bestemming "Gemengd - 1" de volgende gebruiksregels voor automatenhallen:

- a. Het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, mag niet worden vergroot;
- b. Deze functie mag niet worden hervat nadat deze is beëindigd en een van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd;
- c. Deze functie mag eveneens niet worden hervat indien de ruimte waarin deze functie wordt uitgeoefend tenminste een jaar lang feitelijk niet ten behoeve van deze functie is gebruikt.

9.3. In de gebruiksvergunning die op 21 januari 2005 is verleend, maar inmiddels is vervallen, wordt uitsluitend Molensteeg 1 genoemd. Op het kaartmateriaal dat hoort bij de gebruiksvergunning staan de panden Molensteeg 1 en 3 afgebeeld. In Molensteeg 3 bevinden zich volgens het kaartmateriaal de toiletten voor de automatenhal, een berging met personeelstoilet en drie van buitenaf te bereiken telefooncellen. Niet weersproken is dat deze voorzieningen ook feitelijk aanwezig zijn.

9.4. Ter zitting heeft de raad verklaard dat hetgeen in Molensteeg 3 aanwezig is onder 'voorzieningen' in de zin van artikel 7, lid 7.1, onder d, van de planregels valt en derhalve uit dien hoofde is toegestaan. De Afdeling acht dit juist. De raad heeft aan Molensteeg 3 niet de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag" willen toekennen om zo uitbreiding van de automatenhal naar dit pand te voorkomen. Het huidige gebruik is volgens de raad als zodanig bestemd. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling in hetgeen RL Properties heeft aangevoerd geen aanleiding om het beroep gegrond te verklaren.

Het betoog faalt.

10. RL Properties en anderen betogen voorts dat het plan ten onrechte voorziet in een uitsterfregeling voor automatenhallen. De raad heeft volgens hen onvoldoende gemotiveerd waarom een dergelijke regeling voor deze legale activiteiten nodig is, nu in het plangebied slechts enkele automatenhallen aanwezig zijn. Volgens hen is niet aangetoond dat automatenhallen bijdragen aan een monocultuur of dat daarmee overlast wordt veroorzaakt. Voorts betogen zij dat de regeling rechtsonzeker is, omdat niet duidelijk is wanneer de termijn van één jaar in gaat, de toepassing van de regeling afhankelijk is gesteld van externe factoren en onduidelijk is wat onder de zinsnede "deze functie" moet worden verstaan. Zij wijzen erop dat de automatenhallen op de percelen Molensteeg 1 en 3 en Oudezijds Voorburgwal 30 ten tijde van de vaststelling van het plan niet werden gebruikt omdat geen gebruiksvergunning was verleend. De omstandigheid dat zij thans geen gebruiksvergunning voor de automatenhallen hebben, is volgens hen te wijten aan overmacht.

10.1. Ter zitting heeft de raad gezegd dat hij op basis van voortschrijdend inzicht tot de conclusie is gekomen dat artikel 7, lid 7.5, aanhef en onder 7.5.6, van de planregels kan komen te vervallen, omdat deze regeling mede gelet op de mate van leegstand niet nodig is.

De Afdeling overweegt dat nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft dit onderdeel niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

10.2. In hetgeen RL Properties en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 7, lid 7.5, aanhef en onder 7.5.6, van de planregels is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Bestemming "Tuin - 3"

11. Volgens RL Properties en anderen is ten onrechte de bestemming "Tuin - 3" toegekend aan een deel van de percelen Molensteeg 1 en 3, nu daarmee de automatenhal in de aldaar aanwezige bebouwing niet als zodanig is bestemd. Zij wijzen erop dat voornoemde percelen vrijwel geheel zijn bebouwd.

11.1. Aan een deel van de percelen Molensteeg 1 en 3 is de bestemming "Tuin - 3" toegekend. Aan de hoofdgebouwen is de bestemming "Gemengd - 1" toegekend, met ter plaatse van het pand Molensteeg 1 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - automatenhal toegestaan in de eerste bouwlaag". De bebouwing ter plaatse van de bestemming "Tuin - 3" is in gebruik als automatenhal.

Ingevolge artikel 24, lid 24.1, aanhef en onder a, van de planregels zijn de voor "Tuin - 3" aangewezen gronden bestemd voor tuinen en erven.

Ingevolge lid 24.2 mogen op deze gronden uitsluiten gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Ingevolge lid 24.2.1 mogen gebouwen die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan worden gehandhaafd en in zijn geheel worden vernieuwd, maar mogen deze niet worden vergroot. Dit betekent ook dat bebouwing niet ondergronds mag worden uitgebreid. Behoudens in geval van nieuwbouw na teniet gaan van de hoofdbebouwing door een calamiteit, mogen ingeval van nieuwbouw van de hoofdbebouwing op hetzelfde perceel de genoemde gebouwen, op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd.

Ingevolge lid 24.4.2 mogen de gebouwen worden gebruikt ten dienste van een van de toegestane functies in hoofdbebouwing op hetzelfde bouwperceel, met uitzondering van parkeervoorzieningen. De gebouwen mogen geen zelfstandige functie bevatten. De maximale bedrijfsvloeroppervlakten zoals die zijn bepaald voor genoemde bestemmingen, zijn onverkort en van overeenkomstige toepassing.

11.2. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat hij de bestemming "Tuin - 3" aan de bebouwing achter de hoofdgebouwen voor Molensteeg 1 en 3 heeft toegekend, om zo mogelijk te maken dat na sloop van de bebouwing op deze percelen ter plaatse tuinen en erven worden gerealiseerd. De Afdeling acht dit uitgangspunt niet onredelijk. Wat betreft het gebruik van de bebouwing ter plaatse van de bestemming "Tuin - 3" overweegt de Afdeling dat ingevolge artikel 24, lid 24.4.2, van de planregels de bebouwing achter het pand Molensteeg 1 als automatenhal gebruikt mag worden. Voor de bebouwing die achter het pand Molensteeg 3 ligt geldt dit echter niet, omdat het pand Molensteeg 3 voor die gronden het hoofdgebouw is en dit pand niet als automatenhal gebruikt mag worden. Nu de raad heeft beoogd om het gebruik van de bebouwing achter het pand Molensteeg 3 als automatenhal toe te staan ziet de Afdeling

aanleiding voor het oordeel dat het plan in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid.

Het betoog slaagt.

11.3. In hetgeen RL Properties en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Tuin - 3" voor de gronden voor de automatenhal achter het pand Molensteeg 3 is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Gelet op de samenhang tussen het plandeel met de bestemming "Tuin - 3" voor de gronden voor de automatenhal achter het pand Molensteeg 3 en het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor het pand Molensteeg 3 zal de Afdeling ook die gronden in de vernietiging betrekken. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

Horeca

12. RL Properties en anderen betogen dat voor het perceel Oudezijds Achterburgwal 93 en 95 ten onrechte niet het bestaande en toegestane gebruik als zodanig is bestemd. Het gebruik van nummer 93 bestaat volgens hen op de begane grond uit een café dat ook voor anderen dan hotelgasten bedoeld is. Het beroepschrift, zoals ter zitting toegelicht, spitst zich wat nummer 95 betreft toe op het toestaan van het huidige gebruik ter plaatse voor opslag en kantoor ten behoeve van het hotel op nummer 93. Voorts wensen RL Properties en anderen het hotel op nummer 93 uit te kunnen breiden naar nummer 95.

12.1. Volgens de raad is voor het pand Oudezijds Achterburgwal 93 voor de eerste bouwlaag een gebruiksvergunning verleend voor gebruik voor horeca 4, derhalve als restaurant. Gebruik als café is volgens de raad in strijd met de gebruiksvergunning en het voorheen geldende bestemmingsplan en dient niet als zodanig bestemd te worden. De raad wijst erop dat in het plangebied al 277 cafés aanwezig zijn. Wat betreft de gewenste hotelbestemming voor nummer 95 stelt de raad dat dit gebruik onder het voorheen geldende bestemmingsplan niet mogelijk was en dat hij nieuwe hotels in het plangebied niet wenselijk vindt. Dit lijkt slechts uitzondering wanneer er sprake is van een uitzonderlijk hotelconcept dat een unieke bijdrage levert aan de maatschappelijke, culturele of economische ambities van de gemeente Amsterdam. Volgens de raad is niet gebleken dat daarvan sprake is.

12.2. Aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 93 is de bestemming "Gemengd - 1.4" toegekend, met de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca van categorie 5 toegestaan in de tweede t/m vijfde bouwlaag". Aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 95 is de bestemming "Gemengd - 1" toegekend. Op nummer 93 is een budgethotel met één ster gevestigd.



Ingevolge artikel 1, lid 1.38, van de planregels moet onder horeca 3 worden verstaan 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 cafés en eetcafés.

Ingevolge lid 1.39, moet onder horeca 4 worden verstaan 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.

Ingevolge lid 1.40 moet onder horeca 5 worden verstaan hotels.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder o en p, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor horeca 5 in de tweede en derde bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag" en voor horeca 5 in de tweede, derde en vierde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde en vierde bouwlaag". Voor het overige is horeca 5 niet op deze gronden toegestaan.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, aanhef en onder d, h en q, zijn de voor "Gemengd - 1.4" aangewezen gronden bestemd voor voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, horeca 4 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain) en horeca 5 in de tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede, derde, vierde en vijfde bouwlaag".

12.3. In het voorheen geldende bestemmingsplan "Burgwallen" dat op 24 november 2005 is vastgesteld en op 4 juli 2006 gedeeltelijk is goedgekeurd (hierna: het voorheen geldende bestemmingsplan) was aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 93 de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend, met de aanduidingen "horeca IV in bouwlaag 1 toegestaan" en "hotel in de bouwlagen 2-5 toegestaan". Aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 95 was de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.26, van de voorschriften van het voorheen geldende bestemmingsplan moest onder horeca IV worden verstaan restaurants, waaronder onder andere ook koffiehuisen, lunchrooms en ijssalons worden begrepen.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, aanhef en onder h, waren de gronden bestemd als "Gemengde doeleinden" aangewezen voor hotels, uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "hotel in de aangegeven bouwlaag" voorkomt.

Ingevolge het eerste lid, aanhef en onder i, waren voornoemde gronden aangewezen voor horeca, uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart horeca van de aangegeven categorie is toegestaan, met dien verstande dat horeca uitsluitend mogelijk is in de op de plankaart aangegeven bouwlagen.

12.4. In de plantoelichting staat dat van de 577 cafés in de binnenstad er 277 in het plangebied zijn gevestigd. Voorts staat er dat gezien de reeds aanwezige horeca, toevoeging van nieuwe horeca in principe niet aan de orde is. Zolang een voorziening zoals een bar enkel en alleen voor de eigen gasten toegankelijk is, wordt deze gezien als onderdeel van het hotel. De overweging om zelfstandige horeca in hotels toe te staan komt onder meer voort uit het verzoek van enkele nieuwe hotelinitiatieven voor een zelfstandige horecavoorziening. Bij grotere hotels past een goed restaurant dat ook toegankelijk is voor bezoekers die niet in het hotel overnachten. In het Hotelbeleid 2012-2015 staat als beleidsregel: het bevorderen van de interne en externe functiemenging (in het pand). Zelfstandige horeca in een hotel van 1.000 m<sup>2</sup> of groter kan een bijdrage leveren aan de interne functiemenging. Een dergelijk hotel komt in aanmerking voor zelfstandige horeca 3 en 4 en is toegestaan op alle bouwlagen, aldus de plantoelichting.

Omtrent hotels staat in de plantoelichting dat de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van bestaande hotels vrijwel altijd in strijd is met het bestemmingsplan, en alleen mogelijk is als aan de geldende beleidsregels uit het Hotelbeleid Binnenstad wordt voldaan. Voorts vermeldt de toelichting dat in het nieuwe hotelbeleid dat in het postcodegebied 1012 nieuwe hotels niet worden toegestaan, omdat dit leidt tot een monocultuur en ten koste gaat van een gevarieerd en levendig stadshart. Nieuwe initiatieven worden slechts gehonoreerd als het uitzonderlijke, unieke en/of vernieuwende concepten zijn, die bovendien bijdragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en daarmee aan de transformatie van het gebied.

12.5. De Afdeling overweegt dat de raad zich terecht op het standpunt stelt dat het toestaan van gebruiksmogelijkheden voor een zelfstandig café aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 93 in strijd is met zijn beleid voor horeca. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. RL Properties en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat de raad in dit geval niet aan zijn beleid heeft kunnen vasthouden. Daarbij betreft de Afdeling dat ingevolge het voorheen geldende bestemmingsplan geen café ter plaatse was toegestaan en dat niet is gebleken dat voor het perceel Oudezijds Achterburgwal 93 een gebruiksvergunning voor een café is verleend. Wat betreft de wens van RL Properties en anderen om het hotel ter plaatse van Oudezijds Voorburgwal 93 uit te breiden naar nummer 95, overweegt de Afdeling dat de raad zich terecht op het standpunt stelt dat het toestaan van gebruiksmogelijkheden voor een hotel aan het perceel Oudezijds Achterburgwal 95 in strijd is met zijn beleid voor hotels. RL Properties en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van bijzondere omstandigheden in dit geval op grond waarvan de raad dit beleid redelijkerwijs niet heeft kunnen toepassen.

De betogen falen.

Wat betreft het gebruik van Oudezijds Achterburgwal 95 voor opslag en kantoor voor het hotel op nummer 93, overweegt de Afdeling dat de raad ter zitting heeft toegelicht dat dit gebruik ingevolge de bestemming "Gemengd - 1" ter plaatse is toegestaan. De Afdeling acht dit juist. Het betoog van RL Properties mist derhalve in zoverre feitelijke grondslag.

Openbare toiletten

13. RL Properties en anderen betogen voorts dat onduidelijk is of ter plaatse van Oudezijds Achterburgwal 86 openbare toiletten zijn toegestaan.

13.1. Aan het pand Oudezijds Achterburgwal 86 is de bestemming "Gemengd - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 1, lid 1.47, van de planregels wordt onder nutsvoorziening verstaan 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.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder ak, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor openbare nutsvoorzieningen.

13.2. Ter zitting heeft de raad gezegd dat ter plaatse van Oudezijds Achterburgwal 86 openbare toiletten zijn toegestaan, omdat dit gebruik onder voorzieningen of openbare nutsvoorzieningen valt. De Afdeling acht dit juist. Gelet hierop mist het betoog van RL Properties en anderen feitelijke grondslag.

Conclusie

14. In hetgeen RL Properties en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van artikel 7, lid 7.5, aanhef en onder 7.5.6, van de planregels en het plandeel met de bestemming "Tuin - 3" voor de gronden voor de automatenhal achter het pand Molensteeg 3 is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd. Gelet op de samenhang tussen het plandeel met de bestemming "Tuin - 3" voor de gronden voor de automatenhal achter het pand Molensteeg 3 en het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor het pand Molensteeg 3 zal de Afdeling ook die gronden in de vernietiging betrekken.

De beroepen van [appellant sub 8], [appellant sub 9] en Otah en anderen

15. [appellant sub 8] is exploitant van de [coffeeshop] aan de [locatie 1]. [appellant sub 9] is eigenaresse van de percelen [locatie 2] en [locatie 3], waar een coffeeshop werd of wordt geëxploiteerd. Otah en anderen zijn eigenaren van de percelen Oudebrugsteeg 16 en Nieuwezijds Voorburgwal 57-59, waar de coffeeshop "The Grasshopper" wordt geëxploiteerd.

[appellant sub 8], [appellant sub 9] en Otah en anderen voeren aan dat het doel van het plan - een transformatie van postcodegebied 1012 met als doel de realisering van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu - niet kan worden bereikt met de toegekende bestemmingen "Gemengd - 1.3" dan wel "Gemengd - 1.4" aan hun percelen. Ook voeren zij aan dat deze bestemmingen niet voorzien in voldoende mogelijkheden om de schade te compenseren die het gevolg zal zijn van het in hun ogen onrechtmatige beleid om de exploitatie van de coffeeshopfunctie op hun percelen te beëindigen door niet langer gedoogbeschikkingen te verlenen. [appellant sub 8], [appellant sub 9] en Otah en anderen voeren aan dat ten onrechte geen aanleiding is gezien horeca 3 (café) toe te staan.

[appellant sub 9] voert voorts aan dat ten onrechte geen aanleiding is gezien het oorspronkelijke bouwvolume voor het perceel [locatie 2] aan de zijde van het Damrak te herstellen en dat ten onrechte geen aanleiding is gezien horeca 3 (café), horeca 5 (hotel) en short stay toe te staan op alle bouwlagen van dit pand.

Otah en anderen betogen verder dat ten onrechte geen rekening is gehouden met hun voornemen voor de realisering van een luifel boven het gebouwde terras aan de west- en noordzijde van hun pand aan de Oudebrugsteeg 16.

15.1. Blijkens de verbeelding is aan de percelen [locatie 1], [locatie 2], [locatie 3], Nieuwezijds Voorburgwal 57 en Nieuwezijds Voorburgwal 59 de bestemming "Gemengd - 1.4" toegekend. Aan het perceel [locatie 3] is daarnaast voorzien in de functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag". Aan het perceel Oudebrugsteeg 16 is de bestemming "Gemengd - 1.3" met de functieaanduidingen "horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag" en "horeca 4 toegestaan in het souterrain en de derde bouwlaag".

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, van de planregels, zijn de voor "Gemengd - 1.3" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kantoren;
- c. kantoren met baliefunctie;

d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen;

e. galeries;

f. detailhandel in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, [...]; voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule;

[...];

h. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain), met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.6;

[...];

k. horeca 3 in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "horeca 3 toegestaan in de tweede bouwlaag", met inachtneming van het bepaalde in artikel 10.5.6;

Ingevolge lid 10.5.6, zijn in de bouwlagen waar horeca 3 is toegestaan naast horeca 3 ook horeca 4-gelegenheden toegestaan.

Ingevolge artikel 11, lid 11.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 1.4" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

b. kantoren;

c. kantoren met baliefunctie;

d. voorzieningen met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en automatenhallen;

e. galeries;

f. detailhandel in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, [...]; voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule;

[...];

m. horeca 4 in de tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de tweede bouwlaag";

[...].

Ingevolge artikel 37, lid 37.5, aanhef en onder d, mag toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken 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 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, is het dagelijks bestuur (lees: bevoegd gezag) bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van regels van dit plan, voor balkons en andere ondergeschikte delen van bouwwerken. Het overschrijden van bestemmingsgrenzen voor luifels is mogelijk, met inachtneming van het volgende: luifels zijn slechts toegestaan als de samenhang van de onderpui met de hogere bouwlagen niet verloren gaat en mits de overschrijding van de bestemmingsgrens niet meer dan 0,60 m bedraagt. Er wordt alleen bij omgevingsvergunning afgeweken voor een openbare of bijzondere voorziening. Voor luifels aan en/of over gebouwde terrassen wordt niet bij omgevingsvergunning afgeweken.

15.2. Voor zover [appellant sub 9], [appellant sub 8] en Otah en anderen betogen dat op basis van onrechtmatig beleid de beslissing is genomen om de exploitatie van de coffeeshopfunctie op hun percelen te beëindigen door niet langer een gedoogverklaring af te geven, overweegt de Afdeling dat niet valt in te zien wat zij met dit betoog in de aan de orde zijnde procedure willen bereiken. Hierbij is van belang dat een bestemmingsplan niet de mogelijkheid kan bieden om drugs te gebruiken of de aanwezigheid van drugs kan regelen, omdat dit zich niet verdraagt met het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van de Opiumwet. Dit is reeds overwogen in de uitspraak van de Afdeling van 16 januari 2008 in zaak nr. [200700091/1](#).

De raad heeft zich voorts in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de diverse functies die het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1.3" dan wel "Gemengd - 1.4" mogelijk maakt, voldoende mogelijkheden bieden voor een rendabele exploitatie van de panden die als coffeeshop werden of worden geëxploiteerd. De keuze van de raad om geen café mogelijk te maken op voornoemde percelen en geen hotel of short stay toe te staan op het perceel [locatie 2] is in overeenstemming met het beleid dat de bestaande monocultuur moet worden doorbroken, onder meer door het grote aantal café's en hotels in het plangebied terug te dringen. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. [appellant sub 9], [appellant sub 8] en Otah en anderen hebben geen feiten of omstandigheden aangevoerd op grond waarvan moet worden geoordeeld dat de raad ten aanzien van hen niet aan zijn beleid heeft kunnen vasthouden. Dit volgt ook niet uit de omstandigheid dat de burgemeester aan exploitanten van coffeeshops heeft laten weten dat hij zich met de coffeeshophouders zal inspannen om de gewenste transformatie van postcodegebied 1012 te bewerkstelligen.

Met betrekking tot het betoog van [appellant sub 9] dat ten onrechte geen aanleiding is gezien het bouwvolume voor het perceel [locatie 2] aan de zijde van het Damrak te vergroten, stelt de raad dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk is. De raad heeft dit aspect in de

belangenafweging in redelijkheid van groter gewicht kunnen achten dan de belangen van [appellant sub 9] bij de vergroting van het bouwvolume.

Met betrekking tot het betoog van Otah en anderen dat ten onrechte niet is voorzien in de realisering van een luifel boven het gebouwde terras aan de west- en noordzijde van hun pand aan de Oudebrugsteeg 16, stelt de raad dat zich reeds een grote luifel bevindt boven het terras en dat hij een verdere verruiming dan mogelijk is op basis van artikel 37, lid 37.5, van de planregels voor de realisering van een grotere luifel niet wenselijk vindt. Hiertoe stelt hij dat dit leidt tot een forse inbreuk op de samenhang van de onderste pui met de hogere bouwlagen. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Het betoog dat ten onrechte geen medewerking is verleend aan het bouwvoornemen van Otah en anderen wat betreft de luifel, faalt.

15.3. De beroepen van [appellant sub 8], [appellant sub 9] en Otah en anderen zijn ongegrond.

Het beroep van [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen

16. [appellant sub 4] en anderen betogen dat in de reactie op hun zienswijze onvoldoende is ingegaan op de door hen geuite bezwaren over de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met souvenirshops.

16.1. De Afdeling overweegt dat de raad in reacties op zienswijzen van andere indieners dan [appellant sub 4] en anderen genoegzaam is ingegaan op de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met souvenirshops. Reeds hierom leidt dit betoog niet tot vernietiging van het bestreden besluit. Het betoog faalt.

17. The New Bulldog en anderen voeren aan dat de raad ten onrechte niet is ingegaan op hun aanvullende zienswijze die op 3 juni 2013 is ingediend. Verder voeren zij aan dat in de reactie op hun zienswijze voorbij is gegaan aan hun bezwaar dat een seedshop ten onrechte niet is toegestaan op de percelen Oudezijds Voorburgwal 88 en 90.

17.1. Het ontwerpplan heeft met ingang van 25 januari 2013 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. The New Bulldog en anderen hebben binnen deze termijn bij de raad een gemotiveerde zienswijze ingebracht tegen het ontwerpplan. Naar het oordeel van de Afdeling bestond - gelet op het vergevorderde stadium van de besluitvorming - voor de raad geen aanleiding om ook de brief van 3 juni 2013, in zijn besluitvorming te betrekken, daargelaten de vraag of de raad dit heeft gedaan.

Voorts wordt overwogen dat de raad in reacties op zienswijzen van anderen dan The New Bulldog en anderen genoegzaam is ingegaan op de wijze waarop in het plan wordt omgegaan met seedshops. Reeds hierom leidt dit betoog niet tot vernietiging van het bestreden besluit. Het betoog faalt.

18. [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen betogen dat geen overwegend ruimtelijk relevant argument ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan. Daaraan ligt volgens hen vooral ten doel bestrijding van criminaliteit. Zij betogen dat de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan niet met dit doel aan de raad is verleend. [appellant sub 4] en anderen achten de vaststelling van het plan om deze reden in strijd met het in artikel 3:3 van de Awb neergelegde verbod van détournement de pouvoir.

18.1. De raad stelt dat het plan is vastgesteld met het oog op de doorbreking van de monocultuur en een verbetering van de functiemenging in postcodegebied 1012. Dit leidt volgens hem tot een toename van de sociale veiligheid en een beter ondernemers- en woon- en leefklimaat in het gebied dan in de bestaande situatie. De Afdeling stelt vast dat deze argumenten voor de vaststelling van het plan ook in de plantoelichting zijn gegeven. De raad stelt terecht dat dit ruimtelijk relevante argumenten zijn. Er bestaat derhalve geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zijn bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan in strijd met artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), gelezen in samenhang met artikel 3:3 van de Awb heeft gebruikt voor een ander doel dan waarvoor die bevoegdheid aan hem is verleend. De omstandigheid dat niet-ruimtelijke argumenten mede een rol hebben gespeeld, leidt niet tot het oordeel dat de raad het plan niet in overeenstemming met artikel 3.1 van de Wro heeft vastgesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het betoog faalt

19. [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen voeren aan dat niet is aangetoond dat er in de bestaande situatie overlast en een verstoorde functiebalans is, veroorzaakt door de aanwezigheid van coffeeshops en andere 'laagwaardige' functies.

19.1. De raad stelt dat sprake is van een overconcentratie van coffee-, smart-, en seedshops in postcodegebied 1012 en dat deze functies enkele van de criminogene en laagwaardige functies zijn die overlast veroorzaken in postcodegebied 1012. Dit betreft volgens hem zowel specifieke overlast alsook overlast in algemene zin, die wordt veroorzaakt door de aanzienlijke bezoekers- en toeristenstromen die onder meer deze functies in dit gebied genereren. In dit verband wijst de raad erop dat deze stromen leiden tot een grote druk op het ondernemers- en het woon- en leefklimaat alsmede tot een zeer intensief gebruik van de openbare ruimte. De Afdeling ziet in hetgeen is aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ten onrechte stelt dat de aanwezigheid van coffee-, smart-, en seedshops leidt tot overlast voor en een verstoring van de functiebalans in de omgeving. Het betoog faalt.

20. Nu in het plan laagwaardige functies niet als zodanig zijn bestemd ten gunste van hoogwaardige functies, betogen [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen dat het plan ingrijpt in de concurrentieverhouding. Zij achten dit in strijd met de uitspraak van de Afdeling van 14 juli 2010 in zaak nr. [200903773/1/R1](#) waarin is overwogen dat een bestemmingsplan geen instrument is om concurrentieverhoudingen te regelen of anderszins in te grijpen in de economische marktwerking binnen een plangebied.



20.1. Zoals hiervoor in 1 is overwogen voorziet het plan in een transformatie van postcodegebied 1012 met als doel de realisering van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu. De raad stelt dat niet is beoogd het plan als instrument te laten fungeren om concurrentieverhoudingen te regelen of anderszins in te grijpen in de economische markwerking. De Afdeling acht dit niet onjuist. Reeds hierom is geen sprake van een onrechtmatig ingrijpen in de concurrentieverhoudingen. Het enkele feit dat het doel van het plan om een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu te realiseren als neveneffect met zich brengt dat de concurrentieverhoudingen wijzigen, is hiervoor onvoldoende. Het betoog faalt.

21. [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen betogen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is verzekerd. Zij vrezen dat de kosten voor planschade hoger zullen zijn dan het bedrag dat hiervoor in de gemeentelijke begroting is opgenomen. Zij wijzen erop dat het tegendeel niet blijkt uit de paragraaf in de plantoelichting over de financiële uitvoerbaarheid. Verder wijzen zij er onder meer op dat het tekort aan financiële middelen voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Herbestemmen Raambordelen" zijn weerslag zal hebben op de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

21.1. In de plantoelichting staat dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders waarmee de vestiging van een aantal ongewenste functies beëindigd kan worden. Beëindiging van een ongewenste functie is mogelijk nadat deze is vervangen door een wenselijke functie, dan wel nadat het pand waarin de ongewenste functie gevestigd is, een jaar heeft leeggestaan. Dit betekent voor de eigenaren dat zij schade kunnen lijden in de vorm van inkomstenderving of een vermindering van de waarde van hun onroerende zaak. Derhalve moet rekening worden gehouden met aanvragen om een financiële tegemoetkoming van die eigenaren, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor hun rekening behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet anderszins is verzekerd, zo staat in de plantoelichting.

21.2. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het bestemmingsplan dusdanige kosten met zich brengt dat dit niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar, ook niet vanwege een tekort voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Herbestemmen Raambordelen". Hierbij is van belang de toelichting van de raad ter zitting dat, zo de kosten die zijn geraamd in het kader van het bestemmingsplan "Herbestemmen Raambordelen" al hoger zullen uitvallen, dit niet ten koste zal gaan van de financiële middelen die voor het voorliggende bestemmingsplan beschikbaar worden gesteld. Het betoog faalt.

22. [appellant sub 4] en anderen richten zich tegen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6, lid 6.7.4, van de planregels, behorend bij de bestemming "Centrum - 4", voor zover daarmee mogelijk wordt gemaakt dat de souvenirwinkels aan de [locatie 4] en [locatie 5], nadat het gebruik wordt gestaakt, niet meer als zodanig worden bestemd.

22.1. Blijkens de verbeelding, is aan de percelen [locatie 4] en [locatie 5] de bestemming "Centrum - 3" onderscheidenlijk "Centrum - 4" toegekend met de aanduiding "specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, van de planregels, zijn de voor "Centrum - 3" aangewezen gronden bestemd voor:

a. wonen;

b. kantoren;

c. kantoren met baliefunctie;

d. voorzieningen, met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en met uitzondering van automatenhallen [...];

e. galeries;

f. detailhandel in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1;

voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1;

[...];

s. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag" en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.5.12;

t. bedrijven [...];

[...].

Ingevolge lid 5.5.12, mag het bedrijfsvloeroppervlak van de functie souvenirwinkel, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet worden vergroot.

Ingevolge lid 5.7.6, is het dagelijks bestuur (lees: het college) bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, de bestemming "Centrum - 3" met de aanduiding

"specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag" te wijzigen in de bestemming "Centrum - 3" zonder deze aanduiding voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding is gestaakt en één van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van ten minste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

Ingevolge artikel 6, lid 6.1, zijn de voor "Centrum - 4" aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. kantoren;
  - c. kantoren met baliefunctie;
  - d. voorzieningen, met inbegrip van additionele horeca, met uitzondering van kinderdagopvang en met uitzondering van automatenhallen [...];
  - e. galleries;
  - f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1;
- voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefontelefooncentrales en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1;
- [...];
- i. souvenirwinkel in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag" en met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.5.5;
  - j. bedrijven [...];
- [...].

Ingevolge lid 6.5.5, mag het bedrijfsvloeroppervlak van de functie souvenirwinkel, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet worden vergroot.

Ingevolge lid 6.7.4, is het dagelijks bestuur (lees: het college) bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro de bestemming "Centrum - 4" met de aanduiding "specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag" te wijzigen in de bestemming "Centrum - 4" zonder deze aanduiding voor zover:

- a. het gebruik overeenkomstig deze aanduiding is gestaakt en één van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd of
- b. het gebruik overeenkomstig deze aanduidingen voor de duur van ten minste één jaar feitelijk is gestaakt en geen van de overige toegelaten functies binnen de bestemming is gerealiseerd.

22.2. De raad stelt dat vermindering van het aantal souvenirwinkels - waarvan er ten tijde van het opstellen van de Strategienota '97 in postcodegebied 1012 aanwezig waren - een belangrijke bijdrage levert aan de verwezenlijking van de doelstellingen in de Strategienota, inhoudend dat de omvang en (over)concentratie van economisch laagwaardige functies in postcodegebied 1012 moeten worden verminderd, de functiebalans in het gebied dient te worden hersteld en een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied moet worden gerealiseerd. De Afdeling ziet is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat er een overconcentratie van souvenirwinkels is die leidt tot verstoring van de functiebalans in de omgeving. De raad heeft dan ook in redelijkheid de wijzigingsbevoegdheid in artikel 5, lid 5.7.6, onderscheidenlijk artikel 6, lid 6.7.4, van de planregels kunnen toekennen aan de percelen [locatie 4] en [locatie 5]. Dit betoog faalt.

23. [appellant sub 4] en anderen richten zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor het perceel [locatie 6], voor zover de sinds 2001 aanwezige belwinkel niet als zodanig is bestemd.

23.1. Blijkens de verbeelding, is aan het perceel [locatie 6] de bestemming "Gemengd - 1" toegekend.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, aanhef en onder f, van de planregels, zijn de voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening in de eerste bouwlaag, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefontelefooninrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid.

Blijkens de plankaart van het bestemmingsplan Burgwallen van 2005 was aan het perceel [locatie 6] de bestemming "Gemengde doeleinden" toegekend.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan Burgwallen waren de gronden die op de plankaart waren bestemd voor "Gemengde doeleinden", aangewezen voor:

[...];

1g. winkels, met uitzondering van smartshops en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening [...].

[...];

1p. telefoneerinrichtingen, uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "afwijkend gebruik telefoneerinrichting" voorkomt, met dien verstande dat deze functie alleen mogelijk is in de op de plankaart aangegeven bouwlaag [...].

Ingevolge artikel 17, lid 1, was het verboden de gronden of bebouwing binnen het plangebied te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

Blijkens de plankaart van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde" van 9 februari 1995 was aan het perceel [locatie 6] de bestemming "Gemengde bebouwing 5" toegekend.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, aanhef en onder f, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde", was de voor "Gemengde bebouwing" aangewezen gronden bestemd voor telefoneerinrichtingen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10 van dit artikel.

Ingevolge lid 10, onder a, gold met betrekking tot telefoneerinrichtingen dat deze uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag en uitsluitend daar waar dit op kaart 1 was aangegeven.

Ingevolge artikel 12, eerste lid, was het verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming of de daarbij behorende voorschriften.

23.2. Zoals [appellant sub 4] en anderen hebben aangegeven, is de belwinkel op het perceel [locatie 6] aanwezig sinds 2001. De Afdeling overweegt dat dit gebruik is aangevangen in strijd met het bestemmingsplan "Derde herziening bestemmingsplan Burgwallen Oude Zijde" van 1995. Dit volgt uit het bepaalde in artikel 3, lid 10, onder a, van de planvoorschriften van dat plan en de omstandigheid dat voor het perceel [locatie 6] op kaart 1 van dat plan niet was aangegeven dat het gebruik als telefoneerinrichting was toegestaan. Het gebruik was evenmin toegestaan ten tijde van de werking van het bestemmingsplan "Burgwallen" van 2005. Dit volgt uit het bepaalde in de artikelen 3, eerste lid, aanhef en onder 1g en 1p, en 17, lid 1, van

de planvoorschriften van het bestemmingsplan "Burgwallen" en de omstandigheid dat aan het perceel niet de aanduiding "afwijkend gebruik telefooninrichting" was toegekend. Het standpunt van de raad dat het vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is het illegaal aangevangen gebruik ten behoeve van een belwinkel als zodanig te bestemmen, is niet onredelijk. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat het beleid van de raad is gericht op een vermindering van het aantal belwinkels, waarvan er ten tijde van het opstellen van de Strategienota volgens de raad teveel in postcodegebied 1012 aanwezig waren. Hiermee wordt volgens de raad een bijdrage geleverd aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de Strategienota, inhoudend dat de omvang en (over)concentratie van economisch laagwaardige functies in postcodegebied 1012 moeten worden verminderd, de functiebalans in het gebied dient te worden hersteld en een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied moet worden gerealiseerd. Hetgeen is aangevoerd geeft geen aanleiding tot het oordeel dat de raad ten onrechte stelt dat er een overconcentratie van belwinkels in postcodegebied 1012 is die leidt tot een verstoring van de functiebalans in de omgeving. Het betoog faalt.

24. [appellant sub 4] en anderen betogen dat onvoldoende is gemotiveerd waarom de keuze is gemaakt om het gebruik van hun panden als headshop, seedshop en growshop - anders dan in het vorige plan - niet toe te staan.

24.1. Zoals [appellant sub 4] en anderen in hun beroepschrift hebben aangegeven, is geen van hun panden in gebruik als headshop, seedshop of growshop. Het standpunt van de raad dat het vanuit ruimtelijk oogpunt onwenselijk is dit gebruik in het voorliggende plan mogelijk te maken, acht de Afdeling niet onredelijk. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het beleid van de raad is gericht op vermindering van het aantal headshops, seedshops en growshops in postcodegebied 1012. Ook hiermee wordt volgens de raad een bijdrage geleverd aan de verwezenlijking van de doelstellingen van de Strategienota, inhoudend dat de omvang en (over)concentratie van criminogene en economisch laagwaardige functies in postcodegebied 1012 moeten worden verminderd, de functiebalans in het gebied dient te worden hersteld en een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied moet worden gerealiseerd. Het aangevoerde geeft geen aanleiding tot het oordeel dat de raad ten onrechte stelt dat er een overconcentratie van headshops, seedshops en growshops in postcodegebied 1012 is die leidt tot een verstoring van de functiebalans in de omgeving. Het betoog faalt.

25. The New Bulldog en anderen exploiteren een coffeeshop aan de Oudezijds Voorburgwal 220. Appellanten stellen dat het pand, ongeschikt aan de verkoop en het gebruik van softdrugs, tevens in gebruik is als smart- en seedshop. The New Bulldog en anderen richten zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2.4" voor het perceel Oudezijds Voorburgwal 220, voor zover het bestaand legaal ongeschikt gebruik als smart- en seedshop niet is toegestaan. De raad heeft volgens hen ten onrechte niet onderbouwd waarom dit gebruik - waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode van tien jaar zal zijn beëindigd - opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht.

The New Bulldog en anderen richten zich tevens tegen de bestemming voor de percelen Oudezijds Voorburgwal 88 en 90 en Spuistraat 7, voor zover het ondergeschikt gebruik als seedshop niet is toegestaan. Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat voornoemde percelen niet in gebruik zijn als seedshop, betogen The New Bulldog en anderen dat dit standpunt feitelijk onjuist is en te wijten is aan een gebrekkige vergaring van de nodige kennis omtrent de relevante feiten bij de voorbereiding van het besluit. Zij betogen dat het besluit in zoverre derhalve is voorbereid in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Voorts heeft de raad volgens hen ten onrechte niet onderbouwd waarom dit gebruik - waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode van tien jaar zal zijn beëindigd - opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht.

25.1. Niet in geschil is dat de percelen Oudezijds Voorburgwal 220, Oudezijds Voorburgwal 88 en 90 en Spuistraat 7 in hoofdzaak in gebruik zijn als coffeeshop of tot voor kort als zodanig in gebruik waren. Voorts is niet in geschil dat voor deze functie niet langer een gedoogbeschikking wordt verleend. Over de stelling van The New Bulldog en anderen dat het aan de coffeeshop ondergeschikte gebruik ten behoeve van een smart- en/of seedshop legaal is aangevangen, daargelaten of deze stelling juist is, overweegt de Afdeling dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat dit gebruik zal moeten worden beëindigd op het moment dat The New Bulldog en anderen geen gedoogbeschikking meer hebben. Door beëindiging van de coffeeshopfunctie is aan die functie ondergeschikt gebruik als smart- en seedshop immers niet meer mogelijk. Het thans aanwezige ondergeschikte gebruik rechtvaardigt niet dat op de percelen een zelfstandige smart- of seedshop mogelijk wordt gemaakt. Hierbij is van belang dat het beleid is gericht op het tegengaan van deze criminogene en economisch laagwaarde functies. De Afdeling acht dit beleid niet onredelijk. Het betoog van The New Bulldog en anderen faalt.

26. The New Bulldog en anderen voeren aan dat in de (voormalige) coffeeshops op de percelen Oudezijds Voorburgwal 88, 90 en 220 en Spuistraat 7 ten onrechte een restaurant mogelijk is gemaakt en niet een café, omdat het gebruik als café - bijvoorbeeld wat betreft de mate van overlast en de wijze van exploitatie - meer overeenkomt met het gebruik als coffeeshop. Bovendien biedt een café, in tegenstelling tot een restaurant, nog enige mogelijkheden voor een rendabele exploitatie voor het geval de coffeeshopfunctie zal moeten worden beëindigd. Indien op voornoemde percelen een café niet bij recht mogelijk kan worden gemaakt, betogen The New Bulldog en anderen dat een wijzigingsbevoegdheid moet worden toegekend. Zij menen aan een toezegging van de burgemeester dan wel andere in het verleden gedane toezeggingen gerechtvaardigd vertrouwen te kunnen ontleenen dat na sluiting van de coffeeshops een café zou worden toegestaan.

26.1. De raad stelt dat de plansystematiek erop is gericht aan te sluiten bij de bestemming in het vorige bestemmingsplan, hetgeen voor de percelen Oudezijds Voorburgwal 88, 90 en 220 en Spuistraat 7 met zich brengt dat een restaurant wordt toegestaan. Het standpunt van The New Bulldog en anderen dat een café mogelijk moet worden gemaakt, deelt de raad niet. In

dit verband wijst hij er op dat in het plangebied reeds 277 café's zijn gevestigd en dat met het plan nu juist wordt beoogd de bestaande monocultuur te doorbreken. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het niet wenselijk is om op voornoemde percelen een nieuw café mogelijk te maken. The New Bulldog en anderen hebben niet aannemelijk gemaakt dat in het verleden door de burgemeester toezeggingen zijn gedaan waaraan het gerechtvaardigd vertrouwen kon worden ontleend dat na sluiting van coffeeshops een café zou worden toegestaan. Het betoog faalt.

26.2. De beroepen van [appellant sub 4] en anderen en The New Bulldog en anderen zijn ongegrond.

De beroepen van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen

27. [appellant sub 1] is eigenaresse van de combinatie van souvenirshop en smartshop aan de [locatie 7]. [appellant sub 2] en anderen zijn eigenaren van de smartshop aan de [locatie 8]. Zij richten zich tegen de planregeling voor het perceel [locatie 7] onderscheidenlijk [locatie 8], voor zover het bestaand legaal gebruik als smartshop niet is toegestaan. De raad heeft volgens hen ten onrechte niet onderbouwd waarom dit gebruik - waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode van tien jaar zal zijn beëindigd - opnieuw onder het overgangsrecht is gebracht, terwijl andere legale smartshops, bijvoorbeeld de smartshop aan de Kolksteeg 4, als zodanig in het plan zijn bestemd.

27.1. Het plandeel met de bestemming "Centrum - 4" laat op het perceel [locatie 7] diverse functies toe. Met een functieaanduiding is tevens het gebruik als souvenirwinkel in de eerste bouwlaag mogelijk gemaakt. Het plandeel met de bestemming "Centrum - 1" laat op het perceel [locatie 8]s diverse functies toe. Met functieaanduidingen is tevens een head- en seedshop mogelijk gemaakt in de eerste bouwlaag. Op beide percelen mag op grond van het plan geen smartshop worden geëxploiteerd.

27.2. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen hebben zich op het standpunt gesteld dat de exploitatie van hun smartshop legaal is aangevangen. Hiertoe hebben zij een accountantsverklaring en facturen overgelegd waarmee een begin van bewijs is geleverd dat het gebruik als smartshop legaal is aangevangen ten tijde van het vanaf 1995 geldende bestemmingsplan. De Afdeling is niet gebleken dat de raad het standpunt van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] heeft onderzocht en in zijn besluitvorming heeft betrokken. Gelet hierop is het bestreden besluit in zoverre onvoldoende draagkrachtig gemotiveerd en onzorgvuldig genomen. De betogen slagen.

28. In hetgeen [appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit, voor zover geen aanduiding is toegekend op grond waarvan het gebruik als smartshop op de percelen [locatie 7] en [locatie 8] is toegestaan, is genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb. De beroepen van



[appellant sub 1] en [appellant sub 2] en anderen zijn gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

28.1. De Afdeling ziet in zoverre aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb op te dragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Het beroep van [appellant sub 14]

29. De raad betoogt dat het beroep van [appellant sub 14] ruim na afloop van de beroepstermijn is ingesteld en derhalve niet-ontvankelijk is.

29.1. Ingevolge artikel 6:7 van de Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een beroepschrift zes weken. Ingevolge artikel 6:8, vierde lid, van de Awb vangt de beroepstermijn voor een geval als hier aan de orde aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, ter inzage is gelegd.

De terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 14 juni 2013. De beroepstermijn is derhalve aangevangen op 15 juni 2013 en geëindigd op 26 juli 2013. Het beroep van [appellant sub 14] is ingekomen op 22 mei 2014 en derhalve niet binnen de termijn ingesteld.

29.2. Ingevolge artikel 3.8, derde lid, van de Wro is in afwijking van artikel 3:1, eerste lid, onder b, van de Awb op een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan artikel 3:44 van de Awb van toepassing. Op grond van artikel 3:44, eerste lid, onder b, van de Awb geschiedt de mededeling van het besluit dat is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 door toezending van een exemplaar van het besluit aan degenen die over het ontwerp van het besluit zienswijzen naar voren hebben gebracht. [appellant sub 14] heeft over het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze naar voren gebracht, zodat de raad gehouden was aan hem een exemplaar van het vaststellingsbesluit toe te zenden.

29.3. De hoogste bestuursrechters hanteren alle als uitgangspunt (zie voor een uitspraak van de Afdeling de uitspraak van 18 augustus 2010 in zaak nr. [201000189/1/H3](#)) dat, in het geval van niet aangetekende verzending van een besluit of een ander rechtens van belang zijnd document, het bestuursorgaan aannemelijk dient te maken dat het desbetreffende stuk is verzonden. De omstandigheid dat per post verzonden stukken in de regel op het daarop vermelde adres van de geadresseerde worden bezorgd, rechtvaardigt het vermoeden van ontvangst van het besluit of ander relevant document op dat adres. Dit brengt mee dat het bestuursorgaan in eerste instantie kan volstaan met het aannemelijk maken van verzending naar het juiste adres.

Indien het bestuursorgaan de verzending naar het juiste adres aannemelijk heeft gemaakt, ligt het vervolgens op de weg van de geadresseerde om voormeld vermoeden te ontzenuwen.

Hiertoe dient de geadresseerde feiten te stellen op grond waarvan de ontvangst redelijkerwijs kan worden betwijfeld.

29.4. [appellant sub 14], die blijkens de nota van zienswijzen mondeling een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren heeft gebracht, voert aan dat hij daarna geen bericht meer heeft ontvangen van het gemeentebestuur en acht de termijnoverschrijding om die reden verschoonbaar.

29.5. In het verweerschrift en het nader stuk van de raad van 1 juli 2014 staat dat [appellant sub 14] evenals alle andere indieners van een zienswijze bij de niet aangetekend verzonden brief van 19 juni 2013 inhoudende een kennisgeving, en bij de op gelijke wijze verzonden brief inhoudende een uitnodiging voor de behandeling in de raadscommissie, is geïnformeerd over de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan en dat deze brieven telkens zijn verzonden met hetzelfde, tot de stukken behorende, adressenbestand, waarop ook het juiste adres van [appellant sub 14] voorkomt.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad daarmee de verzending van deze brieven naar het juiste adres van [appellant sub 14] aannemelijk gemaakt en ligt het op de weg van [appellant sub 14] feiten te stellen op grond waarvan de ontvangst redelijkerwijs kan worden betwijfeld.

De enkele ontkenning van de ontvangst van deze brieven vormt geen omstandigheid, op grond waarvan redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat [appellant sub 14] in verzuim is geweest, reeds omdat de bewering dat twee brieven niet door [appellant sub 14] zijn ontvangen zich slecht verhoudt met het hiervoor door de Afdeling aanvaarde uitgangspunt dat per post verzonden stukken in de regel op het daarop vermelde adres van de geadresseerde worden bezorgd. [appellant sub 14] heeft zich niet beroepen op feiten of omstandigheden die zouden kunnen meebrengen dat de overschrijding van de beroepstermijn hem niet valt toe te rekenen, terwijl van onvolkomenheden in de postbezorging gedurende deze periode niet is gebleken.

Het beroep van [appellant sub 14] is niet-ontvankelijk.

Het beroep van Hotel de l'Europe

30. Hotel de L'Europe richt zich tegen het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2.5" voor de gronden aan de Nieuwe Doelenstraat 2-14, voor zover het gebruik van de zalen die worden benut voor het verstrekken van etenswaren en dranken - al dan niet in samenhang met een (besloten) feest of bijeenkomst -, niet als zodanig zijn bestemd door toekenning van een aanduiding die horeca 2 toelaat. De uitleg van de raad dat horeca 2-activiteiten als aan de hotelbestemming ondergeschikte activiteiten zijn toegelaten, acht Hotel de L'Europe rechtsonzeker.

Hotel de L'Europe voert verder aan dat horeca 3 (café) in de lobby moet worden toegestaan in verband met het huidige gebruik.

30.1. Blijkens de verbeelding is aan de percelen Doelenstraat 2-14 de bestemming "Gemengd - 2.5" toegekend.

Ingevolge artikel 17, lid 17.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd - 2.5" aangewezen gronden bestemd voor:

[...];

j. horeca 5 in alle bouwlagen;

[...].

Ingevolge artikel 1, lid 1.37, is 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.

Ingevolge lid 1.40, is horeca 5: hotels.

30.2. De raad stelt dat bij wijze van omissie de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag" is toegekend aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 2-8. De aanduiding die had moeten worden toegekend is volgens hem de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag". De raad stelt voorts dat bij wijze van omissie ten onrechte geen horeca 4 (restaurant) mogelijk is gemaakt in de eerste en tweede laag van de bebouwing aan de Nieuwe Doelenstraat 10-12. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2.5" voor de gronden aan de Nieuwe Doelenstraat 2-12 is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond.

30.3. In hetgeen Hotel de l'Europe heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag" is toegekend aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 2-8, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het bestreden besluit is voorts vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb voor zover geen aanduiding is toegekend aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 10-12 die gebruik van de zalen mogelijk maakt om te worden benut voor het verstrekken van etenswaren en dranken, al dan niet in samenhang met

een (besloten) feest of bijeenkomst. Het bestreden besluit dient in zoverre te worden vernietigd.

30.4. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door toekenning van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag" aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 2-8 en door te bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

30.5. De Afdeling ziet geen aanleiding het plan zelfvoorzienend te wijzigen wat betreft het gebruik van de zalen die worden benut voor het verstrekken van etenswaren en dranken, al dan niet in samenhang met een (besloten) feest of bijeenkomst. Hierbij is van belang dat ter zitting is gebleken dat Hotel de L'Europe en de raad van mening verschillen over de vraag of hiertoe een aanduiding moet worden toegekend die horeca 4 dan wel horeca 2 mogelijk maakt. De Afdeling ziet in zoverre wel aanleiding de raad met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb op te dragen om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Het beroep van The Grand Real Estate

31. The Grand Real Estate richt zich tegen het plandeel met de bestemming 'Gemengd - 2.5' voor de gronden aan de Oudezijds Voorburgwal 195-199/Prinsenhofsteeg 10, voor zover haar bestaande legale

horeca 2-activiteiten niet als zodanig zijn bestemd.

31.1. De raad stelt dat bij wijze van omissie niet de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag" is toegekend aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 195/Prinsenhofsteeg 10. Hij stelt voorts dat bij wijze van omissie niet de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag" is toegekend aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 197-199. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit wat betreft het plandeel met de bestemming "Gemengd - 2.5" voor de gronden aan de Oudezijds Voorburgwal 195-199/Prinsenhofsteeg 10 is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd.

31.2. In hetgeen The Grand Real Estate heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding om voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover niet de aanduiding "specifieke vorm van

gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag" is toegekend aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 195/Prinsenhofsteeg 10 en voor zover niet de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag" is toegekend aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 197-199, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Het beroep van The Grand Real Estate is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

31.3. Nu niet aannemelijk is dat derde-belanghebbenden in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien wat betreft toekenning van de aanduidingen "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag" en "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag" aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 195/Prinsenhofsteeg 10 onderscheidenlijk de percelen Oudezijds Voorburgwal 197-199 en te bepalen dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd.

32. The Grand Real Estate richt zich voorts tegen het plandeel met de bestemming "Tuin - 2", voor zover haar entreeportaal niet als zodanig is bestemd.

32.1. Aan de gronden ter plaatse van het entreeportaal is de bestemming "Tuin - 2" toegekend.

Ingevolge artikel 23, lid 23.1, van de planregels zijn de voor

"Tuin - 2" aangewezen gronden bestemd voor:

a. tuinen en erven;

[...].

Ingevolge lid 23.2, mogen op de tot "Tuin - 2" bestemde gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

Ingevolge lid 23.2.2, mogen 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 geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

32.2. De raad stelt met verwijzing naar zijn reactie op de zienswijze van The Grand Real Estate dat het entreeportaal als zodanig is bestemd als zijnde "ander ondergeschikt deel van een gebouw" als bedoeld in artikel 23, lid 23.2.2, van de planregels. Hij stelt dat dit gebouw derhalve geheel mag worden vernieuwd, maar niet mag worden vergroot. De Afdeling acht dit juist. Dit betoog faalt.

Het beroep van [appellant sub 7]

33. Voor zover [appellant sub 7] betoogt dat de raad in de nota van zienswijzen ten onrechte niet is ingegaan op zijn zienswijze omtrent het plandeel voor het perceel [locatie 9], overweegt de Afdeling dat de raad bij de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze van [appellant sub 7] heeft kunnen volstaan met de verwijzing naar de beantwoording van een zienswijze van een ander. Het betoog faalt.

34. [appellant sub 7] betoogt dat het plan voor de [locatie 10] ten onrechte niet voorziet in het bestaande gebruik van het souterrain als seksinrichting.

34.1. Het plan voorziet voor de [locatie 10] in de bestemming "Centrum-3" en de aanduiding "specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag".

Ingevolge artikel 5, lid 5.1, aanhef en onder p, van de planregels zijn de voor "Centrum-3" aangewezen gronden bestemd voor een seksinrichting in de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van centrum - seksinrichting toegestaan in de eerste bouwlaag" en met inachtneming van het bepaalde in lid 5.5.9.

Ingevolge lid 5.5.9 mag het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, niet worden vergroot.

34.2. Het voorheen geldende bestemmingsplan "Burgwallen" uit 2005 voorzag voor de [locatie 10] in de bestemming "Gemengde doeleinden" en een aanduiding voor een seksinrichting in uitsluitend de eerste bouwlaag. Voorts heeft [appellant sub 7] niet aannemelijk gemaakt dat het gebruik van het souterrain als seksinrichting bij dat plan per abuis onder het overgangsrecht is gebracht en door het thans voorliggende plan voor een tweede maal onder het overgangsrecht wordt gebracht. Daarbij overweegt de Afdeling dat [appellant sub 7] zijn stelling, dat niet kan worden afgegaan op het voorheen geldende bestemmingsplan "Burgwallen" zonder kennis te nemen van het daarvoor geldende bestemmingsplan, eerst ter zitting naar voren heeft gebracht en niet met stukken heeft onderbouwd.

Voor zover [appellant sub 7] betoogt dat het gebruik van het souterrain als seksinrichting als een nieuw gewenste functie dient te worden aangemerkt, wordt overwogen dat het gemeentelijk beleid is gericht op het terugdringen van de overconcentratie van sekswinkels en seksinrichtingen. Geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad niet in redelijkheid aan dit beleid heeft kunnen vasthouden.

Het betoog faalt.

35. [appellant sub 7] betoogt dat het plan voor de kelder van de [locatie 11] ten onrechte niet voorziet in een horecabestemming.

35.1. Het plan voorziet voor de [locatie 11] in de bestemming "Gemengd-1.3" en de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca van categorie 3 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag".

Ingevolge artikel 1 van de planregels wordt onder "bijzondere bouwlaag" verstaan kelders, souterrains en kappen.

Ingevolge artikel 10, lid 10.1, zijn de voor "Gemengd-1.3" aangewezen gronden bestemd voor:

h. horeca 3 in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag (kelder, souterrain);

l. horeca 3 in de tweede en derde bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de tweede en derde bouwlaag".

35.2. Ingevolge artikel 10, lid 10.1, aanhef en onder h, van de planregels is horeca 3 toegestaan in de kelder van de [locatie 11]. Het betoog mist feitelijke grondslag.

36. [appellant sub 7] beoogt dat het plan voor de [locatie 12] ten onrechte niet voorziet in het bestaande gebruik als sekswinkel met de verkoop van media in de vorm van video en boeken.

36.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het gemeentebestuur het gebruik als sekswinkel nimmer heeft erkend en bij brief van 13 september 2013 heeft aangegeven dat het huidige gebruik onder detailhandel valt en in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

36.2. Het plan voorziet voor [locatie 12] in de bestemming "Gemengd-1" zonder een aanduiding voor een seksinrichting.

Ingevolge artikel 7, lid 7.1, van de planregels zijn de voor "Gemengd-1" aangewezen gronden bestemd voor:

f. detailhandel, in de eerste bouwlaag.

s. seksinrichting in de kelder en de eerste bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de kelder en de eerste bouwlaag';

t. seksinrichting in de eerste en tweede bouwlaag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - seksinrichting toegestaan in de eerste en tweede bouwlaag';

Ingevolge artikel 1, lid 1.25, wordt onder 'detailhandel' verstaan 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.

Ingevolge lid 1.56 wordt onder 'seksinrichting' verstaan een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op vertoningen van seksuele en/of seksgerelateerde aard. 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; onder een seksinrichting wordt tevens begrepen een gebouw of gedeelte van een gebouw waarin de bedrijfsvoering geheel of voor een aanmerkelijk deel is gericht op detailhandel in seksartikelen.

36.3. Het geschil spitst zich toe op de vraag of de winkel van [appellant sub 7] aan de [locatie 12] dient te worden aangemerkt als detailhandel in seksartikelen. Niet in geschil is dat het gebruik van [appellant sub 7] niet verder strekt dan de verkoop van seksvideo's en -boeken. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich terecht op het standpunt gesteld dat dit gebruik dient te worden aangemerkt als detailhandel als bedoeld in artikel 1, lid 1.25, van de planregels en niet als detailhandel in seksartikelen als bedoeld in lid 1.56. Het betoog dat het plan niet voorziet in een bestemming van de winkelruimte die de verkoop van seksvideo's en -boeken toestaat mist feitelijke grondslag.

37. Gelet op het voorgaande is het beroep van [appellant sub 7] ongegrond.

Het beroep van De Bijenkorf

Bestaande horecafunctie

38. De Bijenkorf is exploitant van het gelijknamige warenhuis aan de Dam in Amsterdam en voert in beroep aan dat het plan ten onrechte niet voorziet in de bestaande horecafunctie van De Bijenkorf.

38.1. Het plan voorziet voor De Bijenkorf in de bestemming "Centrum 1".

Ingevolge artikel 1, lid 1.25, van de planregels wordt onder 'detailhandel' verstaan 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; onder grootschalige detailhandel wordt niet begrepen een warenhuis of detailhandel kleiner dan 1500 m<sup>2</sup>.



Ingevolge lid 1.45 wordt onder 'mengformule' verstaan het in een detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:

1. de openingstijden van het eet- en /of drinkgedeelte van de mengformule overeenkomen met de openingstijden van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening;
2. de netto verkoopvloeroppervlak van het eet- en/of drinkgedeelte ten hoogste 20% bedraagt, met een maximum van 20 m<sup>2</sup>. (Dit maximum brengt met zich mee dat het schenken van alcohol is uitgesloten);
3. het eet- en/of drinkgedeelte niet is geplaatst aan de gevel waar de ingang van de detailhandel of vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening zich bevindt;
4. het eet- en/of drinkgedeelte past binnen de categorie koffie- en theeschenkerij, lunchroom en dergelijke;
5. het eet- en/of drinkgedeelte geen eigen ingang aan de straat heeft;
6. het eet- en/of drinkgedeelte geen terras heeft;
7. het eet- en/of drinkgedeelte op geen enkele wijze een horeca-uitstraling heeft.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, zijn de voor "Centrum - 1" aangewezen gronden bestemd voor:

f. detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1; voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van automatenhallen, geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van het bepaalde in artikel 35.1.

38.2. De raad heeft in het verweerschrift, gelezen in samenhang met zijn brief van 15 mei 2014, erkend dat De Bijenkorf onbedoeld onder de definitie voor een mengformule is komen te vallen. De raad verzoekt de Afdeling om zelf in de zaak te voorzien door te bepalen dat de definitiebepaling voor 'detailhandel' uit artikel 1, onder 1.25, van de planregels en de aanhef van de definitiebepaling voor 'mengformule' uit artikel 1, onder 1.45, komen te luiden overeenkomstig een door de raad gegeven tekstvoorstel.

Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben

gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

#### Verplaatsing roltrappen

39. De Bijenkorf betoogt dat het plan ten onrechte niet voorziet in haar voornemen om de roltrappen te verplaatsen in het kader van de beoogde revitalisatie van het warenhuis. Dit klemt temeer, nu dit concrete plan en de daarbij behorende tekeningen al geruime tijd bekend zijn bij het gemeentebestuur, aldus De Bijenkorf.

39.1. Ingevolge artikel 3, lid 3.2.12, van de planregels dienen in geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen 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.

Ingevolge lid 3.4, aanhef en onder 3.4.10, is het bevoegd gezag bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.12, mits de tweede en hogere bouwlagen van het desbetreffende gebouw in voldoende mate bereikbaar blijven.

Voorts mag ingevolge lid 3.4, aanhef, toepassing van een bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken 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.

39.2. Niet gebleken is van omstandigheden die aanleiding geven voor een ander oordeel dan dat de ontsluiting naar de tweede en hogere bouwlagen met de voorgenomen verplaatsing behouden blijft. Derhalve brengt een redelijke uitleg van artikel 3, lid 3.2.12, van de planregels met zich dat voor de door De Bijenkorf voorgenomen verplaatsing van de roltrappen geen omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in lid 3.4, aanhef en onder 3.4.10. Het betoog mist feitelijke grondslag.

#### Specifieke bouwaanduiding - orde 3

40. De Bijenkorf betoogt dat het plan voor het warenhuis ten onrechte voorziet in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3". Volgens haar staat artikel 31, lid 31.2, onder c, van de planregels in de weg aan verbouwwerkzaamheden.

40.1. De raad heeft toegelicht dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" is toegekend aan gebouwen die niet zijn aangewezen als monument, maar waarvan monumentale waarden op voorhand niet kunnen worden uitgesloten. Eerst bij een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets kan dit worden nagegaan, aldus de raad.

40.2. Het plan voorziet voor de gronden van het warehouse in de dubbelbestemming "Waarde - cultuurhistorie". Voor een deel van de gronden van het warehouse, grenzend aan de Warmoesstraat, voorziet het plan in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3".

Ingevolge artikel 31, lid 31.1, onder a, van de planregels zijn de voor "Waarde - cultuurhistorie" aangewezen gronden 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 bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.

Ingevolge lid 31.1, onder b, is de bestemming "Waarde - cultuurhistorie" primair ten opzichte van onder meer de bestemming "Centrum -1".

Ingevolge lid 31.2, onder c, wordt in geval van een ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" namens het bevoegd gezag een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd. Getoetst wordt de mate van bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden. Ingrijpende verbouwing kan slechts worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd. De wijze van aanpak van de ingrijpende wijziging wordt als dan in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning aan de daarvoor geldende regels getoetst.

40.3. In het verweerschrift heeft de raad aangegeven dat het benodigde onderzoek naar de monumentale waarden, van het gedeelte van het warehouse waaraan de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" is toegekend, reeds is uitgevoerd. Ter zitting heeft de raad desgevraagd niet kunnen aangegeven dat uit dat onderzoek blijkt dat ter plaatse beschermenswaardige waarden aanwezig zijn. De Afdeling leidt hieruit af dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" ter plaatse van de gronden van de Bijenkorf niet nodig is. Gelet hierop is het plan in zoverre onzorgvuldig vastgesteld.

De Afdeling ziet af van het bespreken van hetgeen De Bijenkorf voor het overige tegen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" heeft aangevoerd.

## Conclusie

41. In hetgeen De Bijenkorf heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid als bedoeld in artikel 3:2 van de Awb, voor zover het betreft de definitiebepaling voor 'detailhandel' uit artikel 1, onder 1.25, van de planregels en de aanhef van de definitiebepaling voor 'mengformule' uit artikel 1, onder 1.45, van de planregels, en

voor zover is voorzien in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" voor een gedeelte van de gronden van de Bijenkorf.

Het beroep van De Bijenkorf is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre dient te worden vernietigd.

42. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien door te bepalen dat:

- de definitiebepaling voor 'detailhandel' uit artikel 1, onder 1.25, van de planregels komt te luiden: "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. Ten aanzien van een warenhuis geldt dat aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca hiervan onderdeel mag uitmaken.";

- de aanhef van de definitiebepaling voor 'mengformule' uit artikel 1, onder 1.45, van de planregels komt te luiden: "in een detailvestiging, niet zijnde een warenhuis, of in een vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling vertrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:".

De Afdeling zal bepalen dat deze uitspraak ten aanzien van dit punt in de plaats treedt van het bestreden besluit voor zover dit is vernietigd. Niet aannemelijk is dat derde belanghebbenden in hun belangen worden geschaad, nu daarmee louter bestaande rechten als zodanig worden bestemd.

Het beroep van [appellant sub 13] en anderen

Ontvankelijkheid

43. Ingevolge artikel 6:4, derde lid, van de Awb geschiedt het instellen van beroep bij een bestuursrechter door het indienen van een beroepschrift bij die rechter.

Ingevolge artikel 6:5, eerste lid, aanhef, wordt een beroepschrift ondertekend.

Ingevolge artikel 6:6, voor zover hier van belang, kan het beroep niet-ontvankelijk worden verklaard, indien niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Ingevolge artikel 8:24, eerste lid, kunnen partijen zich door een gemachtigde laten vertegenwoordigen.

Ingevolge het tweede lid, gelezen in verbinding met het derde lid, kan de bestuursrechter van een gemachtigde, niet zijnde een advocaat, een schriftelijke machtiging verlangen.

43.1. Het beroepschrift van [appellant sub 13] en anderen is door [appellant sub 13A] ingediend namens een lijst indieners. Uit de stukken blijkt echter niet dat [appellant sub 13A] gemachtigd is beroep in te stellen namens de op die lijst genoemde indieners [11 appellanten sub 13].

De Afdeling heeft [appellant sub 13A] bij aangetekende brief van 29 juli 2013 verzocht de gestelde vertegenwoordiging aan te tonen. Hij is tot en met 26 augustus 2013 hiertoe in de gelegenheid gesteld. Daarbij is vermeld dat, indien niet binnen de gestelde termijn een ondertekende verklaring van degenen die worden vertegenwoordigd wordt toegezonden, er rekening mee moet worden gehouden dat het beroep in zoverre niet-ontvankelijk wordt verklaard. De gestelde vertegenwoordiging is niet binnen voornoemde termijn aangetoond. Niet is gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat [appellant sub 13] en anderen in verzuim zijn geweest. Gelet hierop is het beroep niet-ontvankelijk voor zover het beweerdelijk is ingediend namens [11 appellanten sub 13]. Voor de overige 50 indieners is tijdig een ondertekende verklaring toegezonden.

44. De raad stelt zich op het standpunt dat niet alle indieners van het beroep als belanghebbende kunnen worden aangemerkt, omdat zij op een te grote afstand van het bestreden plandeel wonen.

44.1. Gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die het bestreden plandeel voor het Compagnietheater mogelijk maakt, de binnenstedelijke aard van het plangebied, de tussengelegen bebouwing, het gebrek aan zicht vanuit de woningen op het Compagnietheater, en nu niet gebleken is van feiten of omstandigheden in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat desondanks een objectief en persoonlijk belang van hen rechtstreeks door het besluit zou worden geraakt, wonen een aantal indieners van het beroep op een te grote afstand om een rechtstreeks bij het bestreden besluit betrokken belang te kunnen aannemen. Het gaat in dit verband om [4 appellanten sub 13].

De conclusie is dat zij geen belanghebbende zijn bij het bestreden besluit als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb en dat zij daartegen ingevolge artikel 8:1 van de Awb, in samenhang gelezen met artikel 8:6 van de Awb en artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb, geen beroep kunnen instellen.

Gelet op het vorenstaande is het beroep van [appellant sub 13] en anderen eveneens niet-ontvankelijk, voor zover ingediend door [4 appellanten sub 13].

Inhoudelijk

45. [appellant sub 13] en anderen betogen dat het plan ten onrechte culturele horeca mogelijk maakt voor het Compagnietheater aan de Kloveniersburgwal 50 te Amsterdam. Zij voeren diverse redenen aan waarom het Compagnietheater hiervoor op grond van beleid niet in aanmerking komt en vrezende voor overlast.

45.1. Het plan voorziet voor het Compagnietheater aan de Kloveniersburgwal 50 in de bestemming "Gemengd-2" met de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied".

Ingevolge artikel 13, lid 13.1, aanhef en onder c, van de planregels, gelezen in samenhang met artikel 1, lid 1.61, zijn de voor "Gemengd - 2" aangewezen gronden bestemd voor onder meer culturele voorzieningen.

Ingevolge artikel 36, lid 36.2, is het bevoegd gezag bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van horeca 6 in gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding "wro-zone-ontheffingsgebied", indien:

- a. de exploitatie van het gebouw geschiedt door een instelling met een culturele of museale doelstelling, met dien verstande dat de exploitatie van het gebouw in de Nes ook mag geschieden door en ten behoeve van een theater;
- b. de verlening van de omgevingsvergunning bijdraagt aan een mix van verschillende activiteiten binnen het gebouw, waarbij de horecacomponent ondergeschikt is en blijft aan de culturele activiteiten;
- c. het woon- en leefklimaat in de omgeving van het gebouw niet in onevenredige mate wordt aangetast;
- d. de horeca-activiteiten alleen binnen het gebouw mogen plaatsvinden; het exploiteren van een (dak)terras of het gebruik van tuinen voor horeca-activiteiten is niet toegestaan.

De toestemming om ten behoeve van horeca 6 af te wijken die bij omgevingsvergunning is gegeven, vervalt van rechtswege wanneer de primair culturele of museale activiteiten, dan wel voor zover het de Nes betreft de primaire activiteiten door en ten behoeve van het theater, geheel of gedeeltelijk worden beëindigd.

Ingevolge artikel 1, lid 1.41, wordt onder 'horeca 6' verstaan de uitoefening van horeca-activiteiten in een gebouw dat primair voor culturele of museale activiteiten wordt gebruikt (culturele horeca).

45.2. In het Horecabeleidsplan 2008 is voor Amsterdam de nieuwe categorie 'culturele horeca' geïntroduceerd. Het beleidsdocument "Horeca in culturele instellingen en musea" uit 2010 (hierna: het Beleidsplan culturele horeca 2010) is een uitwerking daarvan. Oogmerk is om culturele instellingen de mogelijkheid te bieden om inkomsten te vergaren uit een vorm van

horeca die omvangrijker is dan additionele horeca, zonder dat de cultuurfunctie in gevaar komt. Daarom is gekozen voor een horecacategorie waarbij de horecafunctie niet langer mag worden uitgevoerd als de culturele instelling uit het pand vertrekt. Met dit voorstel komen hoogstwaarschijnlijk meer dan de elf culturele instellingen uit het Horecabeleidsplan 2008 en de acht door de deelraad met naam genoemde musea in aanmerking voor een aanduiding "Horeca 6" op de bestemmingsplankaart, aldus het Beleidsplan culturele horeca 2010.

Voorts stelt het Beleidsplan culturele horeca 2010 aan culturele instellingen, samengevat weergegeven, de volgende voorwaarden om voor culturele horeca in aanmerking te komen:

- theaters en bioscopen komen niet in aanmerking;
- het betreft een gebouw waarin culturele of museale activiteiten plaatsvinden;
- de exploitatie van het gebouw geschiedt door een instelling met een culturele of museale doelstelling;
- de verlening van ontheffing draagt bij aan een mix van verschillende activiteiten binnen het gebouw, waarbij de horecacomponent ondergeschikt is en blijft aan de culturele activiteiten;
- het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig geschaad;
- de verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld;
- de exploitatie vindt alleen in het gebouw plaats.

Zo nodig kunnen daartoe waarborgen worden opgenomen in de ontheffingsvoorwaarden, aldus het Beleidsplan culturele horeca 2010.

45.3. Voor zover [appellant sub 13] en anderen betogen dat het plan ten onrechte culturele horeca mogelijk maakt voor het Compagnietheater overweegt de Afdeling dat thans de vraag aan de orde is of de raad met de aanduiding "wro zone - ontheffingsgebied" heeft kunnen voorzien in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee daarin onder voorwaarden kan worden voorzien.

Ten aanzien van het betoog dat het Compagnietheater niet is genoemd in de beleidsdocumenten, overweegt de Afdeling dat in het Beleidsplan culturele horeca 2010 staat dat hoogstwaarschijnlijk meer instellingen dan de concreet genoemde culturele instellingen in aanmerking komen voor culturele horeca. Het beleid sluit culturele horeca voor niet genoemde culturele instellingen dan ook niet uit. Voorts kan ingevolge het Beleidsplan culturele horeca 2010 niet worden voorzien in culturele horeca voor een theater. De raad heeft evenwel toegelicht dat in het Compagnietheater diverse culturele activiteiten plaatsvinden waardoor het gebruik het karakter van een theater overstijgt. [appellant sub 13] en anderen

hebben het tegendeel niet aannemelijk gemaakt. Voorts heeft de raad in overeenstemming met het beleid het wenselijk kunnen achten dat de exploitant van het Compagnietheater inkomsten uit culturele horeca vergaart, nu deze inkomsten kunnen bijdragen aan de culturele activiteiten. Gelet op het vorenstaande heeft de raad het Compagnietheater in potentie een gepaste locatie kunnen achten voor culturele horeca als bedoeld in het Beleidsplan culturele horeca 2010.

De toetsing of daadwerkelijk aan alle eisen wordt voldaan zal plaatsvinden bij de eventuele verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, waartegen belanghebbenden rechtsmiddelen kunnen aanwenden. Overigens is het door [appellant sub 13] en anderen gevreesde buitenterras ingevolge artikel 36, lid 36.2, aanhef en onder d, van de planregels niet toegestaan. Verder kunnen voor zover nodig bij de omgevingsvergunning voorschriften worden gesteld met het oog op onder andere het woon- en leefklimaat.

Gelet op het hiervoor overwogene heeft de raad in redelijkheid kunnen voorzien in de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied" voor het Compagnietheater aan de Kloveniersburgwal 50. Het betoog faalt.

45.4. Gelet op het vorenstaande is het beroep van [appellant sub 13] en anderen ongegrond.

Opdracht [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

46. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen de hierna in de beslissing nader aangeduide onderdelen van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Proceskosten

47. De raad dient ten aanzien van RL Properties en anderen, [appellant sub 1], [appellant sub 2] en anderen, Hotel de L'Europe, The Grand Real Estate, en De Bijenkorf op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

48. Ten aanzien van [appellant sub 8], [appellant sub 9] en Otah en anderen, [appellant sub 4] en anderen, The New Bulldog en anderen, [appellant sub 14], [appellant sub 7] en [appellant sub 13] en anderen bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:



I. verklaart niet-ontvankelijk de beroepen tegen het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" van:

- [appellant sub 14];
- [appellant sub 13] en anderen, voor zover het beroep is ingediend door [15 appellanten sub 13];

II. verklaart gegrond de beroepen tegen het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" van:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RL Properties B.V. en anderen;
- [appellant sub 1];
- [appellant sub 2] en anderen;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel de L'Europe B.V.;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The Grand Real Estate B.V.;
- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Magazijn "De Bijenkorf" B.V.;

III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" voor zover het betreft:

- a. artikel 7, lid 7.5, aanhef en onder 7.5.6, van de planregels;
- b. het plandeel met de bestemming "Tuin - 3" voor de gronden voor de automatenhal achter het pand Molensteeg 3 en het plandeel met de bestemming "Gemengd - 1" voor het pand Molensteeg 3;
- c. het niet toekennen van een aanduiding op grond waarvan het gebruik als smartshop op de percelen [locatie 7] en [locatie 8] is toegestaan;
- d. de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag" voor de percelen Nieuwe Doelenstraat 2-8;
- e. het niet toekennen van een aanduiding aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 10-12 die gebruik van de zalen mogelijk maakt om te worden benut voor het verstrekken van etenswaren en dranken, al dan niet in samenhang met een (besloten) feest of bijeenkomst;

f. het niet toekennen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag" aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 195/Prinsenhofsteeg 10;

g. het niet toekennen van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag" aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 197-199;

h. de definitiebepaling voor 'detailhandel' uit artikel 1, onder 1.25, van de planregels en de aanhef van de definitiebepaling voor 'mengformule' uit artikel 1, onder 1.45, van de planregels;

i. de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 3" voor een gedeelte van de gronden van de Bijenkorf;

IV. verklaart ongegrond de beroepen tegen het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" van:

- [appellant sub 8];

- [appellant sub 9];

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Otah B.V. en anderen;

- [appellant sub 4] en anderen;

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The New Bulldog B.V.;

- [appellant sub 7];

- [appellant sub 13] en anderen

V. bepaalt dat:

a. op de verbeelding aan de percelen Nieuwe Doelenstraat 2-8 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag" wordt toegekend;

b. op de verbeelding aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 195/Prinsenhofsteeg 10 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de eerste, de tweede en de derde bouwlaag" wordt toegekend;

c. op de verbeelding aan de percelen Oudezijds Voorburgwal 197-199 de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - horeca 2 toegestaan in de tweede bouwlaag" wordt toegekend;

d. de definitiebepaling voor 'detailhandel' uit artikel 1, onder 1.25, van de planregels komt te luiden: "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. Ten aanzien van een warenhuis geldt dat aan de detailhandelsfunctie ondergeschikte horeca hiervan onderdeel mag uitmaken.";

e. de aanhef van de definitiebepaling voor 'mengformule' uit artikel 1, onder 1.45, van de planregels komt te luiden: "in een detailvestiging, niet zijnde een warenhuis, of in een vestiging voor consumentverzorgende dienstverlening tegen betaling vertrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij:";

VI. bepaalt dat deze uitspraak voor zover het betreft het onder V genoemde in de plaats treedt van het in zoverre vernietigde besluit van 4 juni 2013;

VII. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen 26 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen wat betreft het vermelde onder III.c en III.e. een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VIII. draagt de raad van de gemeente Amsterdam op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdelen III.a, III.b, III.i en V worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl);

IX. veroordeelt de raad van de gemeente Amsterdam tot vergoeding van:

- bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RL Properties B.V. en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- bij [appellant sub 1] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

- bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel de L'Europe B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

- bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The Grand Real Estate B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 490,00 (zegge: vierhonderdnegentig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

- bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Magazijn "De Bijenkorf" B.V. in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 980,00 (zegge: negenhonderdtachtig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

X. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroepen betaalde griffierecht vergoedt:

- € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid RL Properties B.V. en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- € 160,00 (zegge: honderdzesentwintig euro) voor [appellant sub 1];

- € 160,00 (zegge: honderdzesentwintig euro) voor [appellant sub 2] en anderen, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de anderen;

- € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hotel de L'Europe B.V.;

- € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid The Grand Real Estate B.V.;

- € 318,00 (zegge: driehonderdachtien euro) voor de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Magazijn "De Bijenkorf" B.V.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. R. Uylenburg en mr. G.T.J.M. Jurgens, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, griffier.

w.g. Van Buuren w.g. Hupkes  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 februari 2015

635, 646, 655.

# Uitspraak 201306110/9/R1

Datum van uitspraak: woensdag 25 februari 2015  
Tegen: de deelraad van het stadsdeel Centrum  
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig  
Rechtsgebied: Ruimtelijke-ordeningskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

201306110/9/R1.

Datum uitspraak: 25 februari 2015

## AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. de vereniging Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein en omgeving (hierna: VOLBG), gevestigd te Amsterdam,
  2. de publiekrechtelijke rechtspersoon Universiteit van Amsterdam (hierna: de UvA), gevestigd te Amsterdam,
- appellanten,

en

de deelraad van het stadsdeel Centrum (thans de raad van de gemeente Amsterdam),  
verweerder.

### Procesverloop

Bij besluit van 4 juni 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" vastgesteld (hierna: het plan).

Tegen dit besluit hebben VOLBG en de UvA beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 28 januari 2014 heeft de raad het plan op enkele onderdelen gewijzigd (hierna: het herstelbesluit).

De Afdeling heeft de behandeling van de beroepen van VOLBG en de UvA afgesplitst van zaak nr. 201306110/1/R1. De behandeling van deze beroepen is onder voormeld zaaknummer voortgezet.

VOLBG en de UvA hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 oktober 2014, waar VOLBG, vertegenwoordigd door L. Vlieger en P. Veer, de UvA, vertegenwoordigd door mr. J.C. van Oosten, advocaat te Amsterdam, en de raad, vertegenwoordigd door drs. A. Hoogeveen, ing. I.M. Klarenbeek en P. Swijter, allen werkzaam bij de gemeente, bijgestaan door mr. T. Grundmeijer, advocaat te Amsterdam, zijn verschenen.

Buiten bezwaren van partijen is ter zitting nog een stuk overgelegd.

## Overwegingen

### De procedure

1. Het plan voorziet in een transformatie van postcodegebied 1012 met als doel de realisering van een aantrekkelijk hoogstedelijk milieu. Hieraan ligt het beleid ten grondslag, neergelegd in de nota "Strategienota Coalitieproject 1012, Hart van Amsterdam" (hierna: de Strategienota), vastgesteld door de raad op 25 juni 2009.

2. Ter zitting heeft de UvA haar beroep tegen het besluit van 4 juni 2013 ingetrokken.

3. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.

3.1. De Afdeling merkt het herstelbesluit aan als een besluit als bedoeld in artikel 6:19 van de Awb, nu het oorspronkelijke besluit daarmee op enkele punten is herzien, en daartegen beroepen aanhangig zijn. Gelet op artikel 6:19, eerste lid, van de Awb dienen de beroepen van appellanten tegen het plan te worden geacht mede te zijn gericht tegen het herstelbesluit.

Het herstelbesluit voorziet in enkele wijzigingen in artikel 21 van de planregels, die betrekking hebben op het door VOLGB bestreden studiecentrum van de UvA. Het beroep van VOLGB is derhalve van rechtswege mede gericht tegen het herstelbesluit.

Bij het herstelbesluit is tegemoet gekomen aan het beroep van de UvA, zodat voor de UvA geen beroep van rechtswege tegen dit besluit is ontstaan, omdat zij daarbij onvoldoende belang heeft.

### Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De Afdeling toetst deze beslissing terughoudend. Dit betekent dat de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden beoordeelt of aanleiding bestaat voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat

het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Voorts beoordeelt de Afdeling aan de hand van de beroepsgronden of het bestreden besluit anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht.

Cultuurhistorische waarden en woon- en leefklimaat

5. VOLBG betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in een nieuw studiecentrum voor de UvA aan het Binnengasthuisterrein. Volgens haar biedt het plan onvoldoende kaders om de cultuurhistorische waarden te beschermen. Het plan maakt mogelijk dat de aanwezige Rijksmonumenten gesloopt of ingrijpend verbouwd worden en dat het groene, rustige binnenhof verdwijnt. Hierdoor zal volgens haar de historische hovenstructuur verloren gaan. Volgens VOLBG is het plan dan ook in strijd met de aanwijzing van de gebouwen als Rijksmonument en het beschermd stadsgezicht.

Voorts betoogt VOLBG dat de raad niet heeft kunnen voorzien in het studiecentrum zonder te onderzoeken in hoeverre dit leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Hierbij voert zij aan dat de hoofdingang en de entree van de fietsenkelder uit een oogpunt van geluidsoverlast op ongunstige locaties zijn voorzien en dat vrachtauto's materialen zullen aan- en afvoeren.

5.1. De raad heeft toegelicht dat de UvA werkt aan clustering van verwante wetenschappelijke disciplines. De gebouwen op en rond het Binnengasthuisterrein en de Oudemanshuispoort zullen tezamen de campus van de Faculteit der Geesteswetenschappen vormen. Voor de verwezenlijking van de campus is de bouw van een studiecentrum met bibliotheek noodzakelijk. Gekozen is om de als Rijksmonument aangewezen gebouwen van het voormalige Zusterhuis en de voormalige Tweede Chirurgische Kliniek (hierna: de monumentale gebouwen) te transformeren naar een studiecentrum. Anders dan oorspronkelijk was beoogd, zullen de monumentale gebouwen overeenkomstig het Structuurontwerp van 1 juli 2012 zoveel mogelijk behouden blijven. Voorts wordt ernaar gestreefd het groene binnenhof als overdekte binnenplaats te behouden. Het structuurontwerp is gericht op een kwalitatief hoogwaardig plan uit de oogpunten van functionaliteit, flexibiliteit, toekomstwaarde, restauratie en herbestemming van de monumentale waarden, aldus de raad.

5.2. Het plan voorziet in het studiecentrum ter plaatse van de monumentale gebouwen, het daar tussen gelegen binnenhof en de thans onbebouwde gronden op de hoek Vendelstraat/Binnengasthuisstraat. Het plan voorziet daartoe in de bestemming "Onderwijs en wonen", de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", een aanduiding voor een maximum goot- en bouwhoogte van 18 m onderscheidenlijk 22 m en gedeeltelijk in de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - orde 1".

Ingevolge artikel 21, lid 21.1, van de planregels zijn de voor "Onderwijs en wonen" aangewezen gronden bestemd voor:



- a. voorzieningen ten behoeve van een universiteit, waaronder in ieder geval een bibliotheek wordt begrepen;
- b. woningen;
- e. ondergrondse parkeervoorziening;
- f. ondergrondse fietsenstalling.
- g. verkeer.

Ingevolge lid 21.2.2 bedraagt de goot- en bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als "specifieke bouwaanduiding - orde 1" ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goot- en bouwhoogte.

Lid 21.3 voorziet in een regeling voor nadere eisen aan de situering en afmetingen waaronder het aantal bouwlagen en de dakconstructie vanwege de karakteristiek van het stadsgezicht.

Ingevolge artikel 31, lid 31.1, onder a, zijn de voor "Waarde - cultuurhistorie" aangewezen gronden 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 bouwwerken zijn op de verbeelding aangeduid met de specifieke bouwaanduidingen orde 1, orde 2 en orde 3.

5.3. Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument zonder omgevingsvergunning verboden.

5.4. Ingevolge artikel 36, eerste lid, van de Monumentenwet 1988 stelt de gemeenteraad ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro).

5.5. Ingevolge artikel 3.3 van de Wro kan om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen, bij het bestemmingsplan worden bepaald dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

5.6. De Afdeling stelt voorop dat geen wettelijke grondslag bestaat om een absoluut verbod in een bestemmingsplan op te nemen om gebouwen te slopen. Ingevolge artikel 3.3 van de Wro bestaat onder omstandigheden wel de mogelijkheid om te bepalen dat het binnen een bij het bestemmingsplan aangegeven gebied verboden is om zonder omgevingsvergunning bouwwerken te slopen.

In artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wabo is echter reeds bepaald dat het verboden is om beschermde monumenten zonder omgevingsvergunning te slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. Niet gebleken is van ruimtelijke belangen die nopen tot een verbodsbepaling. De raad heeft dan ook kunnen volstaan met de bepalingen die zijn neergelegd in artikel 21, lid 21.2.2, en lid 21.3, van de planregels.

Verder blijkt uit het Structuurontwerp dat een ontwerp van het studiecentrum mogelijk is waarbij de cultuurhistorische waarden van de monumentale gebouwen grotendeels behouden blijven. Gelet hierop heeft VOLBG niet aannemelijk gemaakt dat het plan niet uitvoerbaar is in verband met strijd met de Monumentenwet 1988, gelezen in samenhang met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder f, van de Wabo. Het betoog faalt.

5.7. Het betoog van de VOLGB, dat een eventuele vermindering van de cultuurhistorische waarden van de monumentale gebouwen en het verdwijnen van het binnenhof als groene binnenplaats in strijd is met het beschermd stadsgezicht als bedoeld in artikel 36 van de Monumentenwet 1988, faalt.

Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de voorafgaand aan deze wet geldende Monumentenwet uit 1961, blijkt dat het geenszins in de bedoeling ligt stads- en dorpsgezichten door de bescherming te "bevrozen" in de toestand waarin zij zich bevinden. Het streven moet erop gericht zijn, dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen slechts geschieden op een zodanige wijze dat het aspect van het geheel niet, of althans zo weinig mogelijk, schade lijdt (Kamerstukken II, 1955/56, 4115, nr. 3). Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de Monumentenwet 1988 kan niet worden afgeleid dat met deze wet is beoogd om op dit uitgangspunt terug te komen. Bovendien is het niet zonder meer verboden een monument of een bouwwerk binnen een beschermd stadsgezicht te slopen; hiervoor kan een vergunning worden verleend.

5.8. Wat betreft het woon- en leefklimaat overweegt de Afdeling dat diverse gebouwen aan het Binnengasthuisterrein, waaronder een belangrijk gedeelte van de tot het studiecentrum te transformeren monumentale gebouwen, behoudens tijdelijke leegstand in verband met renovatie, reeds worden gebruikt voor aan de UvA verbonden functies. Verder heeft de raad in aanmerking genomen dat een studiecentrum en de daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen niet ongebruikelijk zijn in een binnenstedelijk gebied met veel voorzieningen. Op grond hiervan heeft de raad zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de voorgenomen transformatie van de monumentale gebouwen naar een studiecentrum geen onevenredige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. De Afdeling ziet bevestiging voor de juistheid van dit standpunt in het rapport "Akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling ten gevolge van stemgeluid ter plaatse van de hoofdentree en ter plaatse van de entree fietsenstalling" dat op 23 september 2014 door Peutz is uitgebracht. Daarin staat dat op basis van de rekenresultaten en de gemeten omgevingsgeluidniveaus mag worden verondersteld dat na realisatie van de UB (lees: het studiecentrum) er ter plaatse en in de

nabijheid daarvan geen relevante toename van het omgevingsgeluidniveau zal zijn en dat, mede ook gelet op de stedelijke omgeving, er vanuit akoestisch oogpunt sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. VOLBG heeft niet aannemelijk gemaakt dat het akoestisch onderzoek zodanige gebreken of leemtes in kennis bevat dat niet van deze conclusie kan worden uitgegaan. Het betoog faalt.

5.9. Gelet op het hiervoor overwogene, en nu wordt gestreefd om het binnenhof als overdekte binnenplaats te behouden, heeft de raad in redelijkheid een groter gewicht kunnen toekennen aan de belangen van de UvA bij de bouw van een studiecentrum aan het Binnengasthuisterrein dan aan de belangen van VOLBG om gevrijwaard te blijven van een eventuele vermindering van de cultuurhistorische waarden van de monumentale gebouwen, het verdwijnen van het binnenhof als groene binnenplaats en de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat. Het betoog faalt.

#### Verkeersveiligheid

6. VOLBG betoogt dat de raad niet heeft kunnen voorzien in het studiecentrum zonder te onderzoeken in hoeverre dit leidt tot gevolgen voor de verkeersveiligheid.

6.1. De raad stelt zich op het standpunt dat sprake is van een bestaande fietsroute en dat geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat de nieuwe fietsenkelder leidt tot een verkeersonveilige situatie.

6.2. Ingevolge artikel 21, lid 21.1, onder f, van de planregels voorziet het plan in een ondergrondse fietsenstalling. Het plan bepaalt niet waar de entree van de fietsenstalling mag komen.

In het huidige ontwerp van het bouwplan is de entree voorzien ter plaatse van de Vendelstraat, die met een smalle fietstunnel met beperkt zicht wordt ontsloten op de Nieuwe Doelenstraat. Met de enkele stelling dat sprake is van een bestaande fietsroute, heeft de raad niet aannemelijk gemaakt dat deze locatie, en eventuele andere locaties voor de entree van de fietsenkelder, niet kunnen leiden tot een verkeersonveilige situatie. Dit klemt temeer nu ter zitting is gebleken dat de beoogde fietsenkelder een capaciteit van ongeveer 950 plaatsen zal hebben. Voorts is gebleken dat in verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning alsnog een onderzoek naar de verkeersveiligheid wordt gedaan.

Gelet op het vorenstaande was de raad gehouden in het plan - bij recht of met een bevoegdheid om nadere eisen te stellen - eisen te stellen aan de locatie en de uitvoering van de entree van de fietsenkelder, dan wel aan de hand van verkeerskundig onderzoek te motiveren waarom dat niet nodig is. Derhalve is artikel 21, lid 21.1, aanhef en onder f, van de planregels ondeugdelijk gemotiveerd. Het betoog slaagt.

#### Nieuwe toren

7. VOLGB betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in een wijzigingsbevoegdheid voor een toren nu dat niet past bij de monumentale gebouwen en in het beschermd stadsgezicht. Voorts dient de afweging of en onder welke voorwaarden een toren mag worden gebouwd door de raad gemaakt te worden, aldus VOLGB.

7.1. Ingevolge artikel 21, lid 21.6, aanhef, van de planregels mag toepassing van een wijzigingsbevoegdheid 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.

Ingevolge lid 21.6.1 is het dagelijks bestuur (thans: het college van burgemeester en wethouders) bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, de bestemming "Onderwijs en wonen" te wijzigen in die zin dat een toren wordt gerealiseerd, mits

- a. het vloeroppervlak van de toren ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bouwhoogte van de toren ten hoogste 40 m bedraagt;
- c. van de bevoegdheid uitsluitend gebruik wordt gemaakt indien is voorzien in een hoogbouweffectrapportage.

7.2. In de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 21, lid 21.6.1, van de planregels is niet nader bepaald in welke gevallen hiervan gebruik mag worden gemaakt. Dit klemmt te meer nu niet is bepaald op welke plek binnen de bestemming "Onderwijs en wonen" een toren is toegestaan. Daarbij komt dat de gebouwen zijn aangewezen als Rijksmonument en behoren tot een als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied. Gelet hierop heeft de raad met de enkele algemene voorwaarde uit de aanhef van lid 21.6 onvoldoende verzekerd dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op voorhand geen onevenredige afbreuk doet aan de monumentale gebouwen en het beschermd stadsgezicht. Het betoog slaagt.

Wijzigingsbevoegdheid voor een hotel

8. VOLGB betoogt dat het plan ten onrechte voorziet in een wijzigingsbevoegdheid waarmee kan worden voorzien in een hotel. Een ontwikkeling in die richting vereist uitgebreid overleg, zodat de bevoegdheid volgens VOLGB bij de raad zou moeten liggen.

8.1. Ingevolge artikel 21, lid 21.6.2, van de planregels is het dagelijks bestuur (thans: het college van burgemeester en wethouders) bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro de bestemming "Onderwijs en wonen" te wijzigen in die zin dat gebruik als horeca 5 (hotel) wordt toegestaan. Van de wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt indien en nadat, met inachtneming van het geldende hotelbeleid, een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwvestiging of uitbreiding van horeca 5 (hotel) onherroepelijk is verleend en uitgevoerd.

8.2. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de wijzigingsbevoegdheid in artikel 21, lid 21.6.2, van de planregels enkel is opgenomen zodat het college van burgemeester en wethouders de planologische situatie in overeenstemming kan brengen met de situatie nadat die is vergund in een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onderdeel 3, van de Wabo. Voorts brengt een redelijke uitleg van artikel 21, lid 21.6.2, van de planregels met zich dat van de wijzigingsbevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt onder de daar genoemde voorwaarden. Gelet op vorenstaande toelichting en artikel 21, lid 21.6.2, van de planregels, stelt de Afdeling vast dat de beoordeling of een initiatief voor een hotel in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening alvorens het plan te wijzigen aan de orde zal komen in het kader van een eventuele verlening van een omgevingsvergunning. In die procedure kan het op dat moment geldende hotelbeleid aan de orde worden gesteld. Belanghebbenden kunnen tegen de verlening van een omgevingsvergunning zo nodig rechtsmiddelen aanwenden. Het betoog faalt.

#### Wijze van bestemmen woningen

9. VOLGB betoogt dat het plan voor de woningen aan de Kloveniersburgwal ten onrechte voorziet in een andere bestemming dan aan andere woningen is toegekend. Met de bestemming "Onderwijs en Wonen" is onduidelijk waar mag worden gewoond, aldus VOLGB.

9.1. De woningen in het door VOLGB bestreden plandeel zijn voorzien van de bestemming "Onderwijs en Wonen". Het plan voorziet voor woningen buiten het door VOLGB bestreden plandeel overwegend in de bestemmingen "Centrum - 1" en "Gemengd - 1". De bestemming "Onderwijs en Wonen" wijkt niet af van de bestemmingen "Centrum - 1" en "Gemengd - 1" wat betreft het karakter van een gemengde bestemming. Tenzij in de planregels anders is aangegeven, is het gebruik voor wonen op de desbetreffende gronden toegestaan. Het betoog faalt.

#### Het herstelbesluit

10. VOLGB heeft geen gronden aangevoerd tegen het herstelbesluit. Gelet hierop is het van rechtswege ontstane beroep tegen het herstelbesluit ongegrond.

#### Conclusie

11. In hetgeen VOLBG heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het besluit van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" niet berust op een deugdelijke motivering als bedoeld in artikel 3:46 van de Awb, voor zover het betreft artikel 21, lid 21.1, aanhef en onder f, en lid 21.6.1, van de planregels. Het beroep is gegrond, zodat het besluit van 4 juni 2013 in zoverre dient te worden vernietigd.

Het beroep van VOLBG tegen het besluit van 28 januari 2014 tot vaststelling van het herstelbesluit is ongegrond.

12. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van de vereniging Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein en omgeving tegen het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 4 juni 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" voor zover het betreft artikel 21, lid 21.1, aanhef en onder f, en lid 21.6.1, van de planregels;

III. verklaart het beroep van de vereniging Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein en omgeving tegen het besluit van de raad van de gemeente Amsterdam van 28 januari 2014 tot vaststelling van het herstelbesluit ongegrond;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Amsterdam aan de vereniging Vereniging Openbaar en Leefbaar Binnengasthuisterrein en omgeving het door haar voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 31800 (zegge: driehonderdachtien euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. P.J.J. van Buuren, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. G.T.J.M. Jurgens, leden, in tegenwoordigheid van mr. J.S.S. Hupkes, griffier.

w.g. Van Buuren w.g. Hupkes  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 februari 2015

635.