

Jaar 2015  
Afdeling 3A  
Nummer 141/630  
Publicatiedatum 8 juli 2015  
Agendapunt 26  
Datum besluit B&W 2 juni 2015

---

**Onderwerp**

Vaststellen van het bestemmingsplan Nieuwmarkt

---

**De gemeenteraad van Amsterdam**

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 2 juni 2015  
(Gemeentebblad afd. 1, nr. 630),

**Besluit:**

1. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt naar voren gebrachte zienswijzen van de navolgende adressanten ontvankelijk te verklaren:
  - a. ondernemersvereniging De Bree;
  - b. adressant 1;
  - c. adressant 2, namens deze Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger advocaten;
  - d. adressant 3;
  - e. Prins Hendrikkade 144-145 B.V., namens deze Lexence, advocaten & notarissen;
2. de naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt naar voren gebrachte zienswijzen van adressant 4 niet-ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen genoemd in beslispoint 1, onder c en d, gelet op hetgeen daarover is overwogen in de Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Nieuwmarkt (hierna: Nota van Beantwoording), welke de raad tot de zijne maakt, gegrond te verklaren;
4. de zienswijzen genoemd in beslispoint 1, onder b en e, gelet op hetgeen daarover is overwogen in de Nota van Beantwoording, gedeeltelijk gegrond te verklaren, voor zover deze zienswijze aanleiding heeft gegeven om het bestemmingsplan Nieuwmarkt gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. de zienswijzen genoemd in beslispoint 1, onder a, gelet op hetgeen daarover is overwogen in de Nota van Beantwoording, bestemmingsplan Nieuwmarkt, welke de raad tot de zijne maakt, ongegrond te verklaren;

Jaar 2015  
Afdeling 3A  
Nummer 141/630  
Datum 8 juli 2015

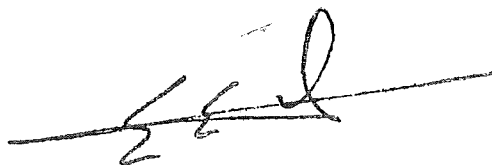
Gemeente Amsterdam  
Gemeenteraad  
Raadsbesluit

R

6. het bestemmingsplan Nieuwmarkt, bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.A1405BPSTD-VG01, in elektronische en analoge vorm, in vergelijking met het bestemmingsplan zoals dit in ontwerp ter inzage heeft gelegen, gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van wijzigingen welke van dit besluit deel uitmaakt, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt is van de ondergrond die is ontleend aan de Grootschalige Basiskaart Amsterdam, versie 27 december 2012.

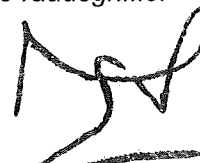
*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd  
in zijn vergadering op 1 juli 2015.*

*De voorzitter*



mr. E.E. van der Laan

*De raadsgriffier*



mr. M. Pe

**Nota van beantwoording zienswijzen en**

**Nota van wijzigingen**

Ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt

28 april 2015

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 1-7-2015, NR. 141/630  
DE RAADSGRIFFIER,





# Nota van Wijzigingen

bestemmingsplan Nieuwmarkt

### Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt is ten behoeve van de vaststelling aangepast. Het wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Aan de Gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

- *Verbeelding:*

De bestemming van de bebouwing op het achtererfgebied achter de Korte Koningsstraat wijzigen naar 'Tuin – 3'.

- *Verbeelding:*

Op de verbeelding wordt de Orde 2 aanduiding van Schippersstraat 18 vervangen door Orde 3.

- *Verbeelding:*

De bestemming van het bestaande achterhuisje, de éénlaagse aanbouw van Nieuwmarkt 5, wijzigen naar Gemengd – 1.3.

- *Planregels:*

Artikel 8.1 sub h en artikel 10.1 sub g wijzigen als volgt:  
horeca 5 (hotel) in alle bouwlagen en bijzondere bouwlagen;

### Ambtshalve wijzigingen

- *Planregels:*

In artikel 1 de begrippen 'mengformule' en 'pand' toevoegen.

- *Planregels:*

De artikelen 3.5.14, 4.5.8, 5.5.6, 6.5.6, 7.5.5, 8.5.6, 9.5.5, 10.5.6 en 12.5.2 wijzigen als volgt:

*Gebruik als tuin, verkeer*

a. De onbebouwd blijvende gedeelten van de tot '*betreffende bestemming*' bestemde gronden worden gebruikt als 'Tuin – 1', met inachtneming van het bepaalde in artikel 13;

b. In afwijking van het gestelde onder a. worden de onbebouwd blijvende gedeelten van de tot '*betreffende bestemming*' bestemde gronden die aan de bestemming 'Verkeer' grenzen, gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van het bepaalde in artikel 16;

Bij de artikelen 3.5.14, 4.5.8 en 9.5.5 nog een sub c toevoegen:

c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' worden de ongebouwde gedeelten gebruikt als 'Verkeer', met inachtneming van artikel 16.

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

De onderdelen b. en c. zijn toegevoegd om te regelen dat deze gedeelten als 'Verkeer' worden gebruikt.

- *Planregels:*

In artikel 3.5.6: sub b schrappen.

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

Hier stond vermeld dat een mengformule niet is toegestaan bij diverse ongewenste functies. Dit staat echter ook al vermeld bij de artikelen van de bij deze bestemming aanwezige betreffende functies.

- *Planregels:*

Aan de artikelen 3.5.6, 4.5.3, 5.5.3, 6.5.3, 7.5.2, 8.5.3, 9.5.2 en 10.5.3 twee onderdelen toevoegen:

- Het bedrijfsvloeroppervlak van detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening mag per vestiging niet meer dan 300 m2 bedragen;
- Voor zover detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan een groter bedrijfsvloeroppervlak heeft dan onder .... bepaald, mag dit grotere bedrijfsvloeroppervlak worden gehandhaafd;

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

Om de bestaande kleinschaligheid en daarmee de variatie in het winkelaanbod in het plangebied te behouden is er voor gekozen om conform het bestemmingsplan Westelijke binnenstad en de Haarlemmerbuurt/Westelijke Eilanden, voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening een maximum vloeroppervlak op te nemen van 300 m2 per vestiging. Bestaande grotere vestigingen mogen worden gehandhaafd.

- *Verbeelding:*

De bestemming van het bestaande achterhuis van Kromboomsloot 37 wijzigen in Tuin – 3.

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

Bij het bezoek ter plaatse aan het achtererfgebied achter Korte Koningsstraat 14 (zienswijze 2) is geconstateerd dat zich op het achtererf van de locatie Kromboomsloot bebouwing bevindt tot op de achtererfgrens. In het vigerend bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004 was de bestemming 'tuinen en erven' met de aanduiding 'te handhaven bebouwing in geval van restauratie / verbetering'. Dit betekent dat de bestemming ter plaatse gewijzigd dient te worden van 'Tuin – 1' naar 'Tuin – 3' conform de regeling uit het voorgaande plan.

- *Verbeelding:*

Het gebied van de dubbelbestemming waterkering aanpassen aan de werkelijke situatie.

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

De dubbelbestemming waterkering bestrijkt in het Ontwerpplan de volledige Nieuwmarkt, en dat is ruimer dan de zoneringen in werkelijkheid zijn. De werkelijke zonering is echter zoals nu weergegeven (rode + blauwe zone samen). De dubbelbestemming loopt met de waterkering mee en blijft over de gehele lengte (binnen het plangebied van het BP) even breed, met aanvullend een zone rond de St. Antoniebreesluis.

- *Verbeelding:*

De bestemming van de panden Raamgracht 6 en 8 wijzigen naar 'Gemengd – 1'.

*Achtergrond ambtshalve wijziging:*

*Beleid 1000 m<sup>2</sup>+panden*

Uitgangpunt van het beleid is dat panden en samengevoegde panden met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak vanaf 1000 m<sup>2</sup> een gemengde bestemming zonder wonen krijgen (werkpanden). Kleinere panden worden bestemd voor 'gemengd', waarbij wonen wel is toegestaan. In geval van samengevoegde panden kunnen een of meer van de panden worden afgesplitst, als de samenvoeging ongedaan wordt gemaakt en het deel dat resteert voor de werkfunctie minstens 1000 m<sup>2</sup> groot blijft.

*Regeling Nieuwmarkt 2004*

In het bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004 is Raamgracht 4 op de verbeelding (plankaart) opgenomen met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' en de aanduiding 'wonen niet toegestaan'. Raamgracht 6 en 8 zijn opgenomen met de bestemming 'Gemengde Doeleinden' waar wonen wel is toegestaan. De veronderstelling bij deze wijze van bestemmen was kennelijk dat hier sprake was van drie afzonderlijke, dus niet samengevoegde, panden, waarbij Raamgracht 4 op zichzelf groter dan 1000 m<sup>2</sup> was.

*Nieuwmarkt*

In het concept-ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt (juni 2014) en in de ontwerpversie van het bestemmingsplan Nieuwmarkt (februari 2015), zijn de Raamgracht 4, 6 en 8 opgenomen met de bestemming 'Gemengd 2', wat betekent dat wonen niet is toegestaan. De bestemming is overeenkomstig de feitelijke en tevens vergunde situatie. Het betreft namelijk één samengevoegd gebouw groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

*Initiatief*

In het voorjaar van 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend die uitgaat van woningen in Raamgracht 4 en kantoren in Raamgracht 6 en 8. Dit initiatief past in het beleid voor afsplitsen, indien de samenvoeging tussen 4 en 6 ongedaan wordt gemaakt. Raamgracht 6 en 8 blijven samengevoegd en zijn samen groter dan 1000 m<sup>2</sup>. De regeling in het (voor)ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt anticipeerde op het vergunnen van dit initiatief; met de omgevingsvergunning zou worden geborgd dat de samenvoeging tussen nummer 4 en de panden nummer 6 en 8 ongedaan wordt gemaakt, Raamgracht 6 en 8 als werkgebouw behouden blijft, en wordt toestemming

gegeven om in afwijking van het bestemmingsplan in Raamgracht 4 woningen te maken.

*Huidige stand van zaken*

Het vergunningtraject loopt momenteel evenwel vertraging op. Gezien de resterende doorlooptijd voor dat traject, is de verwachting dat de vergunning in elk geval niet is verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld (verwacht 1 juli 2015). De schade die de eigenaar ondervindt van het niet meer mogelijk maken van de woonfunctie in Raamgracht 6 en 8 wordt dan nog niet gecompenseerd door middel van een omgevingsvergunning die wonen in Raamgracht 4 toestaat. Het handhaven van de bestemmingsregeling conform het ontwerpbestemmingsplan, waarbij in de gehele combinatie van panden wonen niet meer is toegestaan, zou daarom een aanzienlijk financieel risico met zich meebrengen.

*Voorstel gewijzigde vaststelling*

Voorgesteld wordt daarom de bestemming van de panden 6 en 8 gewijzigd vast te stellen. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Gemengd – 1'. Dit komt overeen met de regeling in Nieuwmarkt 2004. Met dit voorstel wordt voorkomen dat de eigenaar van de panden in de huidige mogelijkheden wordt beperkt. De voorgestelde gewijzigde vaststelling heeft geen invloed op het vergunningtraject.





Gemeente Amsterdam



**Nota van Beantwoording  
zienswijzen  
bestemmingsplan  
Nieuwmarkt**



## Algemeen

---

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwmarkt' met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 9 februari 2015 een publicatie plaatsgevonden in onder andere de digitale Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuwmarkt heeft met ingang van 10 februari 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen en was ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Er zijn 5 inhoudelijke zienswijzen ingediend. Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlagen opgenomen.

## Behandeling zienswijzen

---

### 1.1 Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Ondernemersvereniging De Bree
2. Adressant 1
3. Adressant 2 namens deze Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger advocaten
4. Adressant 3
5. Prins Hendrikkade 144-145 B.V. namens deze Lexence, advocaten & notarissen
6. Adressant 4

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Bovengenoemde zienswijzen 1 tot en met 5 zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

Zienswijze van adressant 4 betreft een ongemotiveerde aankondiging dat buiten de termijn een zienswijze zal worden ingediend. Vervolgens is niets meer ontvangen c.q. niets binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen. Er is geen aanleiding deze 'zienswijze' ontvankelijk te verklaren.

## 1.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

### 1 – Ondernemersvereniging De Bree

#### *Samenvatting*

1. Voor een betere uitstraling van de winkels in de Sint Antoniesbreestraat oneven zijde vindt adressant het gewenst de onderdoorgang op te heffen en de winkelpuien naar voren te plaatsen in lijn met de rest van de voorgevel.
2. Het is gewenst de arcades in de Sint Antoniesbreestraat bij de winkels te betrekken en voor uitstallingen te benutten.
3. Verzoek om opheffing van het verbod om samenvoeging bij de winkels van de Sint Antoniesbreestraat oneven zijde, complex van Woonzorg. Door de geringe perceelgrootte hebben de winkels onvoldoende volume om te kunnen renderen. Nu willen juist de door de adressant genoemde ongewenste functies, zoals souvenirwinkels, ijscuppies, fastfood en massagesalons, zich hier vestigen. Bovendien is in de voorgevel geen parcellering te onderscheiden.
4. De ondernemersvereniging wil de straat upgraden. Gelet op het beschermd stadsgezicht is overal een omgevingsvergunning voor nodig. Het zou eenvoudiger moeten zijn aanpassingen aan de gevel te plegen.
5. Sint Antoniesbreestraat moet een echte winkelstraat worden, autoluw of alleen toegankelijk voor fietsers.
6. Wens is een aantrekkelijker invulling van de winkelpanden en stimulerende maatregelen (subsidie) voor startende ondernemers met een origineel product, zodat deze zich hier vestigen.
7. Sint Antoniesbreestraat ligt tussen de pleinen Nieuwmarkt en Waterlooplein met een maximum aan horeca. Beperkte horeca, zoals het initiatief van Betty Blue, in de Sint Antoniesbreestraat is een verrijking van de straat. Ook de additionele horeca van de Zuiderkerk wordt ondersteund.
8. Alleen horeca 4 moet worden toegestaan in de Sint Antoniesbreestraat en duidelijk moet worden omschreven dat grillrooms en snackbars daar niet toe behoren.
9. Het verbod op ongewenste functie als massagesalons etc. wordt ondersteund.
10. De gemengde functies leiden tot veel onbegrip. Bijvoorbeeld verkoop van wafels met ijs is toegestaan en wafels zonder ijs niet. Adressant stelt voor in bestemmingsplan geen gemengde functies toe te staan en aanvragen aan te houden totdat het beleid hierover duidelijk is.
11. In de Sint Antoniesbreestraat en omliggende straten zijn veel foodzaken met geringe uitstraling die de retail verdringt. Ondernemersvereniging de Bree stelt voor om gewenste branchering te realiseren door toegestane functies te koppelen aan toegestane percentages gevelwand of vloeroppervlak.

#### *Beantwoording*

##### Ad 1

De arcades staan op de verbeelding aangeduid als 'onderdoorgang'. Gronden met

deze aanduiding mogen niet bebouwd worden tot een hoogte van 4 meter. De situatie is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen conform het bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004.

De ruimte onder de arcade is ook ruimte voor de voetganger. Zonder onderzoek naar de gevolgen van het dichtzetten op het gebruik van de openbare ruimte, is het niet mogelijk hierover een zorgvuldig besluit te nemen. Om die reden kan er in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet worden meegewerkt aan het bieden van bebouwingmogelijkheden voor de onderdoorgangen.

Ad 2

Het gebruik van de onderdoorgangen bij de winkels en in het algemeen het gebruik van de openbare ruimte voor uitstallingen van producten bij winkels zoals een rek met groente en fruit, wordt geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld.

Ad 3

Een pand wordt in het bestemmingsplan gedefinieerd als: de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is. Binnen het complex van Woonzorg worden de Sint Antoniesbreestraat nummer 3 tot en met 9 en nummer 11 tot en met 17 worden in dit verband elk als één pand gezien. Ook Sint Antoniesbreestraat 19 tot en met 37 tezamen met Snoekjessteeg 1 tot en met 5 is in dit kader één pand.

Het verbod op samenvoegen van panden staat gelet op het voorgaande niet in de weg om winkeloppervlakte in genoemde panden samen te voegen. Wel is in het bestemmingsplan een maximum vloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup> opgenomen voor winkels waar aan moet worden voldaan.

Ongewenste functies zijn met de vierde wijziging van het bestemmingsplan Nieuwmarkt 2004 net als in het naastgelegen bestemmingsplangebied Postcodegebied 1012 bevroren. Dat wil zeggen dat de bestaande zaken op adres en bouwlaag op de verbeelding zijn vastgelegd en dat nieuwe zaken niet zijn toegestaan. Dit geldt onder meer voor souvenirwinkels, minisupermarkten, massagesalons, head- en seedshops. Deze aanduidingen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen. Ook is bepaald dat het bedrijfsvloeroppervlak van deze functies niet mag worden vergroot. Ook (fastfood) horecazaken zijn alleen toegestaan daar waar dit op de verbeelding is aangegeven.

Ad 4

Voor aanpassingen aan de pui, voor gevelverlichting en reclameborden is (ook) een omgevingsvergunning voor bouwen nodig. Hierbij wordt onder meer aan redelijke eisen van welstand getoetst. In een bestemmingsplan kan niet worden bepaald dat deze regelgeving voor bepaalde locaties niet van toepassing is.

Indien door veranderingen aan de gevel ook bestemmingsgrenzen worden overschreden, bestaat tevens strijd met het bestemmingsplan. Conform andere bestemmingsplannen in de binnenstad is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van de bestemmingsgrenzen voor ondergeschikte delen van gebouwen zoals het aanbrengen van reclame en camera's. Hierbij wordt onder meer getoetst of de karakteristiek van het (beschermd) stadsgezicht niet in onevenredige mate wordt aangetast. Het feit dat de binnenstad van Amsterdam is aangewezen als beschermd stadsgezicht brengt met zich mee dat heel zorgvuldig

dient te worden omgegaan met betrekking tot wijzigingen die gevolgen hebben voor de karakteristiek van het stadsgezicht.

Ad 5

Het bestemmingsplan regelt de bestemming van gronden en kent onder andere de bestemming 'verkeer'. Deze gronden mogen onder meer gebruikt worden voor rijwegen, fiets- en voetpaden. In een bestemmingsplan wordt niet de inrichting van de openbare ruimte of verkeersmaatregelen zoals het auto- of fietsluw maken van bepaalde straten geregeld.

Ad 6

Het stimuleren van startende ondernemers door middel van subsidie is niet een onderwerp dat in een bestemmingsplan kan worden geregeld.

Ad 8

In het bestemmingsplan zijn de bestaande horecazaken op de verbeelding op adres en bouwlaag vastgelegd. Tevens is geregeld dat waar horeca 1 is toegestaan ook horeca 3 of 4 mogelijk is, en waar horeca 3 is toegestaan ook horeca 4. Dit betekent dat de reeds aanwezige restaurants, cafés en snackbars positief zijn bestemd. Op basis van de definities van horecacategorieën in de regels van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of bestaande zaken voldoen aan de horecabestemming die ter plaatse is toegestaan. Nieuwvestiging van horeca is alleen mogelijk in afwijking van het bestemmingsplan.

Met uitzondering van twee nieuwe vestigingen in de horeca categorieën 3 (café) of 4 (restaurant) in de Sint Antoniesbreestraat-Jodenbreestraat, is uitbreiding van het aantal horecazaken niet mogelijk. Dit is overeenkomstig de Uitvoeringsnotitie Horeca 2014, vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Centrum op 28 januari 2014.

Ad 10

Adressant verzoekt geen gemengde functies meer in het bestemmingsplan toe te staan. Bij de beantwoording wordt ervan uitgegaan dat hiermee de mengformule is bedoeld.

Bij een mengformule gaat het om ondergeschikte horeca-activiteiten in een winkel. Tot voor kort was bij een mengformule een exploitatievergunning nodig. De burgemeester heeft besloten dat met ingang van 9 februari 2015 voor een mengformule (ondergeschikte horeca in een winkel die aan bepaalde voorwaarden voldoet) geen exploitatievergunning meer nodig is. Dit in verband met de geringe mate van te verwachten overlast.

Daarnaast geldt dat een mengformule alleen mogelijk is als het bestemmingsplan een mengformule mogelijk maakt. Stadsdeel Centrum heeft sinds de vaststelling van de Beleidsregels voor Mengformules (2006) dit in alle bestemmingsplannen opgenomen. De ondernemer dient daarbij te voldoen aan de voorwaarden voor mengformules zoals die in het bestemmingsplan staan vermeld.

Op dit moment speelt in de stad een discussie over mengformules en horeca in het algemeen. Dit heeft nog (nog) niet geleid tot aangepast beleid. Vooralsnog wordt daarom uitgegaan van de huidige beleidslijn. Dit betekent dat er geen reden is om geen nieuwe mengformules toe te staan. Mengformules die de voorwaarden overtreden zullen worden gehandhaafd.

Ad 11

Een bestemmingsplan geeft aan waar bepaalde functies wel of niet zijn toegestaan. Dit gebeurt op grond van een ruimtelijke motivering. Het bestemmingsplan geeft aan waar de detailhandelsfunctie mogelijk is, maar schrijft niet voor wat voor soort

detailhandel is toegestaan. Het is vaste jurisprudentie dat met een bestemmingsplan niet aan branchering kan worden gedaan. Het voorstel van adressant om gewenste branchering te realiseren door toegestane functies te koppelen aan toegestane percentages gevelwand of vloeroppervlak, is daarom op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

## 2 – Adressant 1

### *Samenvatting*

Het gebied achter de Korte Koningsstraat 14 (kadastraalnummer Amsterdam GG 3569) bekend onder de kadastrale aanduiding Amsterdam GG 7846, heeft in het kadaster de omschrijving BERGING-STALLING (GARAGE-SCHUUR) WEGEN. Deze aanduiding is ontstaan op 27-1-1986. Daarvoor werd de opstal aangeduid als BEDRIJFSWONING, gebouwd in 1896. Het achterhuis bestond uit twee verdiepingen. Met een sloopvergunning is de bovenste verdieping inmiddels gesloopt. Dit pand staat al meer dan 100 jaar bekend als Korte Koningsstraat 12a.

In het ontwerpbestemmingsplan is het gehele achtererfgebied aangeduid als Tuin-1. Dit is onjuist. De al lang bestaande opstal moet als Gemengd-1 worden bestemd, zodat wonen is toegestaan. In verband met de hoge leeftijd van de eigenaren/bewoners is het noodzakelijk dat wonen op deze locatie mogelijk blijft.

### *Beantwoording*

De topografische kaart, zoals deze bekend is bij de gemeente, vormde bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan de basis voor het bepalen van de bestemmingsgrenzen aan de binnenzijde van bouwblokken. Op deze kaart is er geen bebouwing achter het gebouw Korte Koningsstraat 14 ingetekend.

Bij een bezoek (naar aanleiding van de zienswijze) is op de locatie geconstateerd dat de situatie zoals deze is weergegeven op de topografische kaart niet overeenkomt met de werkelijkheid. Er bevindt zich een éénlaagse bebouwing in de tuin die thans gebruikt wordt als schuur (opslag en werkplaats).

In het verleden was de bebouwing in gebruik als twee woningen met een eigen adres (Korte Koningsstraat 12a en 12b). In het huidige bestemmingsplan 'Nieuwmarkt 2004' is het gehele terrein achter Koningsstraat 14 bestemd tot 'Tuinen en erven' en voorzien van de aanduiding 'te handhaven bebouwing in geval van restauratie / verbetering'. De gebouwen mogen gebruikt worden ten dienste van een van de functies in de tot gemengde doeleinden bestemde gronden, maar mogen geen zelfstandige functie bevatten.

Adressant verzoekt niet alleen het gebouw op de verbeelding op te nemen als te handhaven bebouwing ('Tuin – 3') maar te bestemmen tot 'Gemengd – 1'. In het verleden was het gebouw in gebruik als zelfstandige woonruimte; dit is echter al geruime tijd geleden. Het gebouw heeft een gering oppervlak (ca. 25 m<sup>2</sup> BVO). Adressant heeft de wens geuit dat hij het gebouw als mantelzorgwoning wil gebruiken voor zijn ouders. Zijn ouders wonen nu nog in de op de gemengde doeleinden bestaande woning. Op korte termijn zullen zij niet meer in staat zijn tot traplopen. Het gebruik van het betreffende gebouw als mantelzorgwoning wordt gezien als een gebruik ten dienste van het gebruik van de hoofdbebouwing, namelijk woning, en

wordt niet gezien als een zelfstandige functie. Het gebruik als mantelzorgwoning wordt dan ook gezien als een toegestaan gebruik binnen de bestemming 'Tuin – 3'. Een zelfstandige functie op het binnenterrein is echter ongewenst en zou ten opzichte van het nog vigerende bestemmingsplan een uitbreiding van gebruiksmogelijkheden betekenen. Intensivering van het gebruik van het binnenterrein heeft negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en is in strijd met het beleid. De zienswijze is deels gegrond en geeft aanleiding de gronden waar de huidige bebouwing op staat te bestemmen als 'Tuin – 3'. Voor het overige deel van het achtererfgebied blijft de bestemming 'Tuin – 1' gehandhaafd. De verbeelding wordt aldus aangepast. De zienswijze wordt voor het overige, voor wat betreft het verzoek de huidige bebouwing te bestemmen als 'Gemengd-1', ongegrond verklaard.

### 3 - Adressant 2 namens deze Hehenkamp Van Riessen & Eisenberger advocaten

#### *Samenvatting*

Op de Waarderingskaart behorende bij het ontwerpbestemmingsplan is het pand Schippersstraat 18 ten onrechte gewaardeerd als Orde 2. Adressant verzoekt de Waarderingskaart aan te passen in die zin dat het pand de ordewaardering 3 krijgt.

#### *Beantwoording*

Bij de waardering, de toekenning van de orde gelden de definities zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de welstandsnota.

#### *Orde 1*

Monumenten.

#### *Orde 2*

Dit zijn bouwwerken van vóór 1940, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Uitgangspunt bij orde 2 panden is behoud/restauratie.

#### *Orde 3*

Dit zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben.

Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud het uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden bepaalt of sloop/nieuwbouw mogelijk is. Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren. Van orde 3 zijn tevens panden uit de periode tussen 1940 en 1970 die in cultuurhistorisch, architectuurhistorisch of, in zeldzame gevallen, stedenbouwkundig opzicht een



positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit of op andere wijze een positieve betekenis hebben voor de stad.

#### *Waardering Schippersstraat 18*

Op de ordekaart heeft Schippersstraat 18 ten onrechte een Orde 1 aanduiding gekregen. Het pand heeft geen monumentregistratienummer en is derhalve geen monument. Dit kan betekenen dat het pand in het verleden wel geselecteerd was voor een monumentenlijst maar niet is geplaatst als monument. Dergelijke panden krijgen automatisch een Orde 2 aanduiding. Het kan ook betekenen dat het gaat om een tekenfout. In dergelijke gevallen dient alsnog een waardering plaats te vinden. De Orde 1 inkleuring van Schippersstraat 18 op de ordekaart betreft een evidente 'tekenfout'. Derhalve had een waardering moeten plaatsvinden. Deze waardering heeft na indiening van de zienswijze van 23 maart 2015 alsnog plaatsgevonden. Het pand is gesitueerd binnen de erfgrenzen van de gronduitgifte van rond 1640. Hiermee is de structurele waarde van het pand binnen de uitleg van de grachtengordel voldoende gewaarborgd. Ook de kap draagt bij aan het beeld van de oorspronkelijke parcellering.

De gevel reflecteert in eenvoudige middelen een historisch beeld, echter met aanzienlijke verschillen in detaillering, die in het onderhavige geval kenmerkend zijn voor de jaren '30 van de twintigste eeuw. Het pand heeft geen bijzondere stedenbouwkundige of architectuurhistorische meerwaarde. Ook is geen sprake van cultuurhistorische waarden, een bijzonder interieur dan wel hoge ouderdom of zeldzaamheid. Binnen de structuur van de gevelwand is sprake van passendheid in de gevelwand en in detaillering. Op basis van deze constatering is een Orde 3 waardering gerechtvaardigd.

Het verzoek het pand te waarderen met een Orde 3 kan worden ingewilligd.

#### 4 – Adressant 3

##### *Samenvatting*

De Cotton Club is gevestigd op Nieuwmarkt 5. Het achterhuisje ligt op een ander kadastraal nummer, Koningsstraat 10. Dit achterhuisje is bereikbaar via een onder de bebouwing van de Koningsstraat lopend gangetje. Het achterhuisje fungeert al tientallen jaren als serviceruimte voor het horecabedrijf op Nieuwmarkt 5. De toiletten en het keukentje zijn hier gesitueerd. Ten onrechte heeft dit achterhuisje niet de bestemming horeca gekregen. De kadastrale nummers Koningsstraat 10 en Nieuwmarkt 5 vormen één geheel, zijn samen één appartementsrecht en hebben één eigenaar. Het verzoek is om voor het achterhuisje alsnog de bestemming horeca op te nemen.

##### *Beantwoording*

Nieuwmarkt 5 heeft de bestemming 'Gemengd 1.3'. Op Nieuwmarkt 5 is de Cotton Club gevestigd. De uitbouw aan de achterzijde heeft als adres Koningsstraat 10, maar is verbonden met Nieuwmarkt 5. In dit deel zit de opslag en de toiletten. De opslag en de toiletten maken ook deel uit van de horecalokaliteit. De bestemming van de huidige aanbouw kan worden gewijzigd in 'Gemengd 1.3'.

5 - Prins Hendrikkade 144-145 B.V. namens deze Lexence, advocaten & notarissen*Samenvatting*

1. De percelen Prins Hendrikkade 144 en 145 hebben beiden de bestemming Gemengd 2.5. Artikel 10.1 onder g van de planregels bepaalt dat horeca 5 (hotel) is toegestaan in alle bouwlagen. Gelet op de in artikel 1 opgenomen definities vallen hier niet de bijzondere bouwlagen onder. De souterrains en kapverdiepingen van beide panden worden al jaren gebruikt als hotel. Adressant verzoekt het bestemmingsplan zo aan te passen dat het hotelgebruik in de souterrains en de kapverdiepingen van beide panden positief wordt bestemd.
2. In de eerste bouwlaag van het voorhuis van Prins Hendrikkade 145 zijn horeca 3 en 4 gelegenheden toegestaan. Adressant verzoekt deze aanduiding ook voor de begane grond van het voorhuis van Prins Hendrikkade 144. De lobby, receptie en lounge worden al naar het voorhuis verplaatst. Het toestaan van horeca 3 en 4 ook voor Prins Hendrikkade 144 vergroot de gebruiksmogelijkheden van beide voorhuizen, wat de levendigheid en uitstraling van het gehele perceel aan de voorzijde ten goede komt. Adressant verzoekt tevens de aanduiding horeca 3 voor de zogenaamde stijlkamer op de eerste verdieping (tussenverdieping) van het achterhuis. Dit is een monumentale stijlkamer waarin conform het vergunde bouwplan de ontbijtruimte is voorzien. Hierdoor is dubbelgebruik van deze ruimte mogelijk en is het ook mogelijk beperkte horeca-activiteiten aan te bieden aan anderen dan hotelgasten, waardoor de monumentale stijlkamer voor een breder publiek wordt ontsloten.
3. Adressant verzoekt te bevestigen dat het verbod voor short stay geen gevolgen heeft om de ruimten in haar pand (waarin geen zelfstandige woningen aanwezig zijn) tijdelijk te verhuren voor een aaneensluitende periode van tenminste 1 week en maximaal 6 maanden bijvoorbeeld in de vorm van een appartementenhotel.

*Beantwoording*

## Ad 1

Op grond van de regels bij het bestemmingsplan zijn de voor 'Gemengd-2.5' aangewezen gronden bestemd voor hotel in alle bouwlagen. Hiermee was beoogd dat de hotelfunctie ook in de bijzondere bouwlagen, zijnde kelders, souterrains en kappen was toegestaan. Gelet op de in artikel 1 van het bestemmingsplan opgenomen definities is dat niet het geval. Dit betekent dat de bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 (Gemengd – 2.5) moet worden aangevuld zodat hotelgebruik ook in de bijzondere bouwlagen is toegestaan. Hetzelfde geldt voor de bestemming Gemengd – 1.5.

## Ad 2

Het hotel op de adressen Prins Hendrikkade 144 en 145 heeft de bestemming 'Gemengd-2.5'. De bestemming 'Gemengd-2' geeft aan dat het om een pand gaat

van 1.000 m<sup>2</sup> of groter. De toevoeging 2.5 geeft aan dat een hotel op alle bouwlagen en bijzondere bouwlagen is toegestaan.

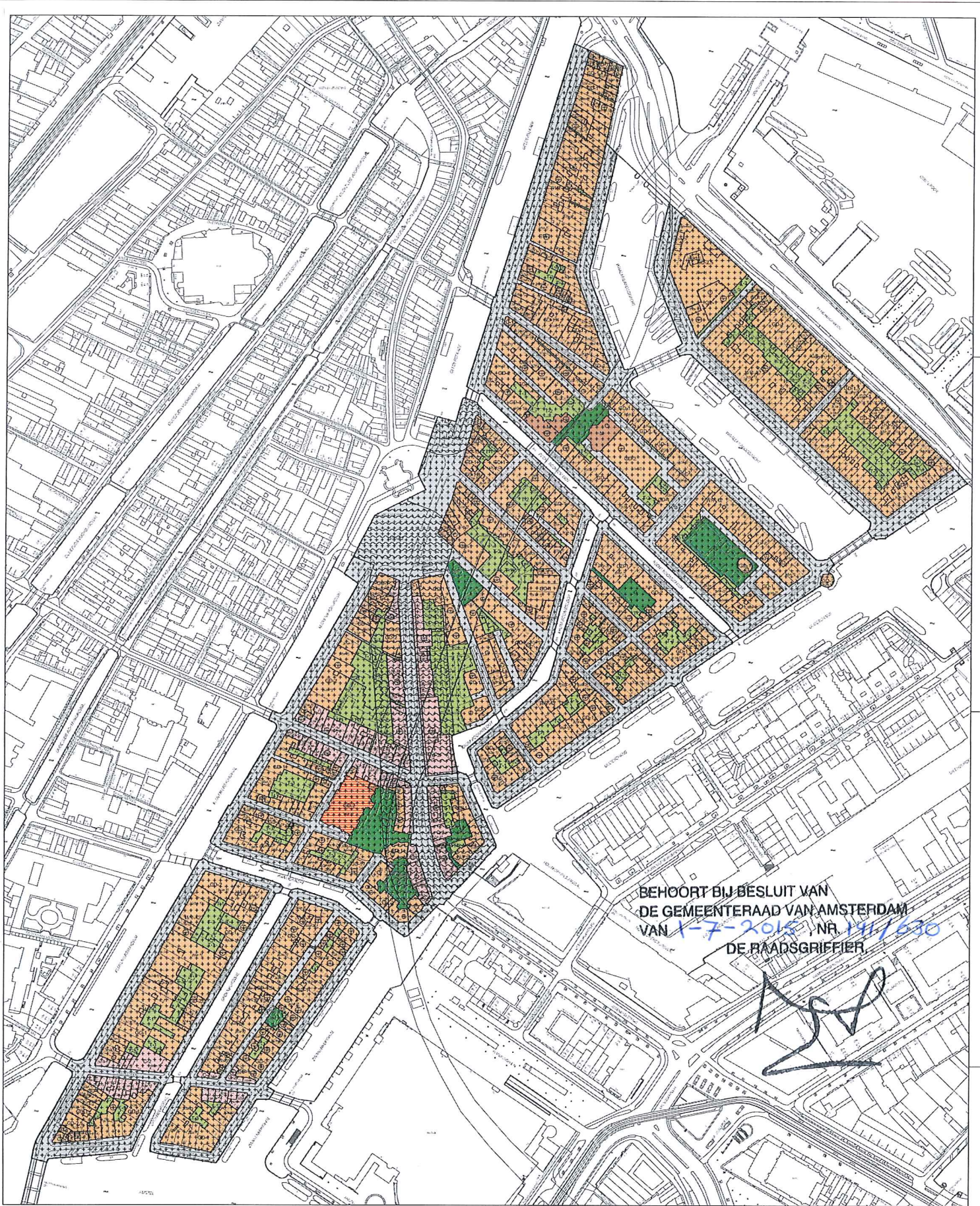
Bij de uitgangspunten van de toelichting onder punt 6.8.3. staat ten aanzien van zelfstandige horeca in grote hotels het volgende:

*'Hotels met een bruto vloeroppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer, komen in aanmerking voor zelfstandige horeca 4 (een restaurant dat ook toegankelijk is voor niet-hotelgasten). Het restaurant is toegestaan op alle bouwlagen. Het maximum bedrijfsvloeroppervlak mag 150 m<sup>2</sup> bedragen of maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak bij panden groter dan 1500 m<sup>2</sup>. De installaties ten behoeve van de horeca dienen in pandig te worden aangebracht tenzij dat om uitsluitend technische redenen niet mogelijk is. Om zelfstandige horeca in reeds bestaande hotels te kunnen toestaan, dient een procedure 'afwijking bij omgevingsvergunning' te worden gevolgd.* Naar aanleiding van een concrete vergunningaanvraag kan worden beoordeeld of uitbreiding van horeca mogelijk is. Daarbij dient het huidige aantal vierkante meters horeca 3 te worden aangegeven en het aantal toe te voegen vierkante meters horeca 4. Uitbreiding van horeca buiten het voornoemde beleid voor hotels is in strijd met het horecabeleid en niet gewenst.

Ad 3

Het short stay beleid heeft geen gevolgen voor de exploitatie van het hotel.





BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 1-7-2015, NR 191/630  
DE RAADSGRIFFIER

*[Handwritten signature]*

**Plangebied**

- Nieuwmarkt
- Enkelbestemmingen**
- Centrum - 2
- Gemengd - 1
- Gemengd - 1.1
- Gemengd - 1.3
- Gemengd - 1.4
- Gemengd - 1.5
- Gemengd - 2
- Gemengd - 2.5
- Groen
- Maatschappelijk
- Tuin - 1
- Tuin - 2
- Tuin - 3
- Verkeer

**Dubbelbestemmingen**

- Waarde - Archeologie 2
- Waarde - Cultuurhistorie
- Waterstaat - Waterkering

**Gebiedsaanduidingen**

- overige zone - ondergrondse railtracé
- waftegingzone - onafhanginggebied

**Functieaanduidingen**

- specifieke vorm van centrum - headshop toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - horeca 1 toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - seeshop toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - smatchshop toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van centrum - souvenirwinkel toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - detailhandel toegestaan in de eerste bouwlaag

**Bouwaanduidingen**

- onderdoorgang
- specifieke bouwaanduiding - orde 1
- specifieke bouwaanduiding - orde 2
- specifieke bouwaanduiding - orde 3
- specifieke bouwaanduiding - overvoering
- specifieke vorm van gemengd - horeca 3 toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder
- specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de vierde bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in het souterrain
- specifieke vorm van gemengd - horeca 5 toegestaan in de tweede tm vijfde bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag
- specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag

**Maatvoeringen**

- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**Planinformatie**

Bestemmingsplan	Nieuwmarkt
Bestemmingsplan	2015-01
Bestemmingsplan	2015-01
Bestemmingsplan	2015-01
Bestemmingsplan	2015-01

Bestemmingsplan Nieuwmarkt  
Voorbeeld  
Blad 1 van 1