

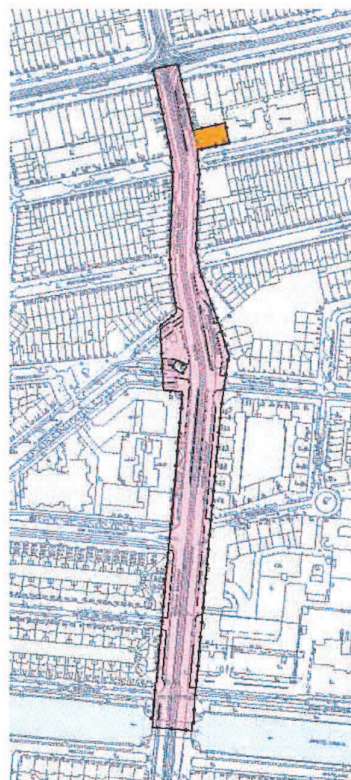
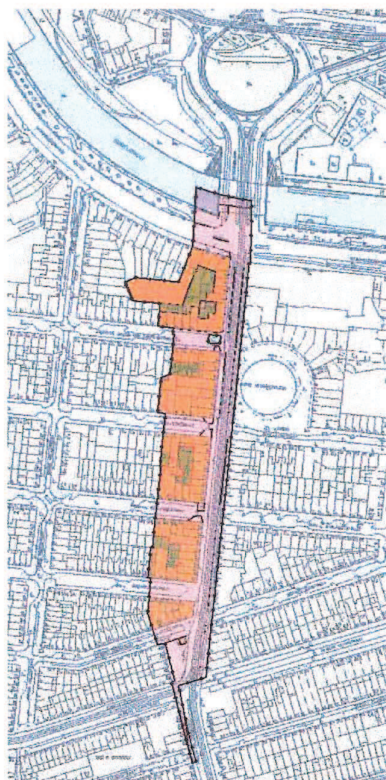


Gemeente  
Amsterdam

30 november 2016

## Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp

Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)



BEHOORT BIJ BESLUIT VAN  
DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM  
VAN 5-4-2017, NR. 93/227  
DE RAADSGRIFFIER,

Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp; Nota van beantwoording zienswijzen  
ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp en bijbehorend ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder hebben met ingang van woensdag 13 januari 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal drie zienswijzen ingebracht. De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk geacht. Op het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingebracht.

De op het ontwerpbestemmingsplan ingebracht zienswijzen zijn samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota van beantwoording zienswijzen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen verzoeken ingediend om een zienswijze mondeling toe te lichten.

## Beantwoording zienswijzen

### 1. Zienswijze 1

De zienswijze heeft betrekking op de panden aan de Eerste Jacob van Campenstraat 60-64. Deze panden vallen binnen het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn 1998 en het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp. De totale vloeroppervlakte van de begane grond van de drie panden beslaat circa 300 m<sup>2</sup>. De begane grond van de panden heeft de bestemming detailhandel, zowel in het vigerend bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan. Op deze locatie was 60 jaar lang een glashandel gevestigd. Dit bedrijf moest in 2008 verhuizen wegens verzakingsgevaar ten gevolge van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Sindsdien stond de ruimte leeg. Wel is deze tijdelijk gebruikt als kantine voor het personeel dat werkte aan de bouw van de Noord/Zuidlijn. Aangegeven wordt dat de begane grond van de panden echter niet meer verhuurd kunnen worden als detailhandel. Detaillisten hebben hooguit belangstelling voor kleinere winkelruimtes. De leegstand van de panden leidt tot verpaupering in de straat. De eigenaren/verhuurders zijn bereid de panden te renoveren tot hoog kwaliteitsniveau, maar moeten die investering wel terugverdienen door middel van verhuur van de bedrijfsruimte. Voor het huren van die ruimte ten behoeve van horeca bestaat wel belangstelling. Er zijn gesprekken met potentiële horecaexploitanten. Het betreft geen laagwaardige horeca. De eigenaren/verhuurders verhuren meerdere panden in De Pijp en hebben ervaring met hoogwaardige horecaexploitatie. Tevens zijn zij zeer betrokken bij de wijk en dragen er zorg voor dat hun panden goed worden onderhouden. Daarbij investeren zij in optimale en duurzame isolatie, zodat geen overlast voor omwonenden kan ontstaan.

Verzocht wordt om de bestemming van de begane grond van de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 te wijzigen in de dubbelbestemming detailhandel en horeca IV, dan wel de (enkel)bestemming horeca IV, dan wel een tijdelijke bestemming horeca. Daarvoor worden meerdere redenen aangegeven.

- 1.1 Adressant geeft aan dat het doel van het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp is het vastleggen van de bestaande situatie en daar waar mogelijk inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen. Maatschappelijke ontwikkelingen vormen volgens adressant een van de redenen om ter plaatse horeca mogelijk te maken. Als gevolg van de economische crisis met een blijvende terugloop van de retail-bestedingen (veranderend koopgedrag: van fysiek winkelen naar online) neemt het aantal detailhandelsvestigingen af en neemt het aantal faillissementen van (winkel)ketens toe. Dat geldt voor grote en kleine detailhandelsvestigingen. Diverse winkelruimten in De Pijp van de eigenaren/verhuurders blijken na faillissementen van (opeenvolgende) winkels niet meer verhuurbaar. Dit doet zich volgens adressant ook voor ten aanzien van de begane grond van de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60-64.

Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

Volgens adressant hebben de panden in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming detailhandel, maar zullen zij feitelijk niet meer als zodanig verhuurbaar zijn vanwege de grote oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, met als gevolg blijvende leegstand waardoor renovatie van de panden economisch niet haalbaar is. Volgens adressant is verhuur ten behoeve van horeca de enige mogelijke gebruiksfunctie voor de onderhavige bedrijfsruimte. Een dergelijke wijziging van het gebruik zal ook de verpaupering tegen gaan.

#### Antwoord

De bestemming van de panden is ruimer dan uitsluitend detailhandel. In het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp hebben de panden de bestemming 'Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonstraten)'. Binnen deze bestemming is in de begane grond ook de vestiging van consumentverzorgende dienstverlening (zoals een kapper, een zonnestudio, een nagelstudio en dergelijke), bedrijven (ambachtelijke bedrijven die op grond van de bij het bestemmingsplan horende Staat van Bedrijfsactiviteiten inpasbaar zijn in een gemengd stedelijk gebied) en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. De stelling van adressant dat de begane grond van de panden vanwege de oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> niet (meer) verhuurd zouden kunnen worden, wordt niet gedeeld, aangezien het drie panden betreft waarvan de begane gronden (elk met een kleiner vloeroppervlak) ook afzonderlijk kunnen worden verhuurd of in een combinatie van twee naast elkaar gelegen begane gronden en een apart verhuurde begane grond. De afzonderlijke begane gronden hebben (volgens opgave van adressant) een vloeroppervlak van respectievelijk 124 m<sup>2</sup> bvo (nummer 60), 92 m<sup>2</sup> bvo (nummer 62) en 81 m<sup>2</sup> bvo (nummer 64). Deze oppervlaktes zijn niet ongebruikelijk voor kleine vestigingen. Daarmee biedt het bestemmingsplan zowel flexibiliteit als het gaat om het gebruik van de begane grond als (zolang wordt voldaan aan het voor winkels en andere toegestane functies gestelde maximum vloeroppervlak van 300 m<sup>2</sup>) flexibiliteit ten aanzien van de omvang van deze toegestane functies. De aanname dat horeca moet worden gezien als de enige mogelijke gebruiksfunctie voor de onderhavige bedrijfsruimte, wordt daarmee niet gedeeld.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.2 Adressant geeft aan dat het karakter van de Eerste Jacob van Campenstraat in het kader van de Rode Loper (mede) zal wijzigen van een willekeurige zijstraat naar een hoofdroute voor langzaam verkeer die de verbinding vormt tussen De Pijp en het Museumkwartier. In de Nota van uitgangspunten (Nvu) bestemmingsplan De Pijp 2018 is eveneens opgenomen dat de Eerste Jacob van Campenstraat een entree tot De Pijp wordt. In de Nvu is aangegeven dat, gezien vanuit de route van het Museumplein richting het Marie Heinekenplein, op de beide hoeken van de Eerste Jacob van Campenstraat en de Ruysdaelkade twee nieuwe horecavestigingen kunnen worden gerealiseerd. Het vestigen van horeca kan zorgen voor een duidelijke markering van de route naar De Pijp en de stations van de Noord/Zuidlijn.
- Adressant geeft aan dat de bedrijfsruimte Eerste Jacob van Campenstraat 60-64, in plaats van de genoemde twee nieuwe horecavestigingen, eenzelfde functie zal vervullen. Volgens adressant zijn horecagelegenheden op de hoeken van de Ruysdaelkade en de Eerste Jacob van Campenstraat daarvoor niet nodig. Bovendien bevindt zich in een van de hoekpanden een goedlopende galerie, waarmee deze locatie niet beschikbaar zal komen voor horeca. Dit in tegenstelling tot de leegstaande bedrijfsruimte in de straat, die door horeca weer een gebruiksfunctie zal kunnen krijgen.
- Volgens adressant zou met dergelijk maatwerk rekening worden gehouden met de actuele situatie in de straat en past een lichte horecagelegenheid in de bedrijfsruimte (ook in het kader van de eerder genoemde maatschappelijke ontwikkelingen) in het

Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

toekomstige straatbeeld. In een zodanige horecagelegenheid kunnen voorbijgangers koffie/broodjes e.d. nuttigen alvorens hun weg te vervolgen richting De Pijp of Museumkwartier. Beoogd wordt immers een rustpunt van hoogwaardige horeca te creëren voor voorbijgangers.

#### Antwoord

In de Nota van uitgangspunten (Nvu) bestemmingsplan De Pijp 2018 (voor het op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor De Pijp) is één van de uitgangspunten ten aanzien van horeca dat het vestigen van een of twee horecavoorzieningen op de hoeken van de kruising Ruysdaelkade en Eerste Jacob van Campenstraat kan zorgen voor een duidelijke markering van de route naar De Pijp en de stations van de Noord-Zuidlijn. Het gaat dan om horecavestigingen die een uitnodigende uitstraling hebben naar buiten toe. Hoekpunten die een toegang vormen tot straten kunnen een dergelijke rol bij uitstek vervullen. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de hoek Ferdinand Bolstraat – Eerste Jacob van Campenstraat, waar reeds een horecagelegenheid is gevestigd. De bedrijfsruimte Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 is niet gelegen op een hoekpunt en zal voor een uitstraling naar buiten toe, als markering van de toegang tot de straat, van veel minder belang zijn.

Bestemmingsplannen hebben een geldigheidsduur van tien jaar en zijn daarom afgestemd op de visie op de ontwikkeling van het gebied. De galerie die op dit moment in een van de hoekpanden op de hoeken van de kruising Ruysdaelkade en Eerste Jacob van Campenstraat is gevestigd is, is op zich een gewenste functie. In het nieuwe bestemmingsplan voor De Pijp zal de galerie dan ook niet worden wegbestemd, maar het bestemmingsplan zal hier wel tevens de vestiging van horeca mogelijk maken. Met het bestemmingsplan kan de vestiging van horeca echter niet worden afgedwongen.

In de Nvu bestemmingsplan De Pijp 2018 is ten aanzien van horeca tevens het uitgangspunt opgenomen dat de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca in het vigerend bestemmingsplan De Pijp 2005 zullen worden geschrapt. Zowel in bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp als in het op te stellen bestemmingsplan De Pijp 2018 wordt dus het uitgangspunt gehanteerd dat uitbreiding van horeca ongewenst is. Daarmee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om ongewenste verhoging van de druk op het woon- en leefklimaat tegen te gaan (zie ook de beantwoording achter deel 1.3 van deze zienswijze).

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.3 Adressant geeft aan dat door andere ontwikkelingen dan die welke mogelijk worden gemaakt op bestemmingsplanniveau, een groeiend aantal bezoekers en toeristen naar De Pijp zal komen. Daarbij moet worden gedacht aan ontwikkelingen als de Rode Loper (Ferdinand Bolstraat) de (stations van de) Noord/Zuidlijn, de Boerenweteringgarage en dergelijke. De Pijp krijgt steeds meer een centrumfunctie. Deze ontwikkelingen maken volgens adressant dat nieuwe horecavoorzieningen gewenst zijn, zeker op de hoofdroute van het Museumkwartier naar De Pijp.

#### Antwoord

De constatering dat De Pijp steeds meer een centrumgebied wordt, wordt gedeeld. In de gemeentelijke nota 'Stad in balans' wordt als één van de voordelen van de groei van de stad genoemd, dat de reeds aanwezige druk op de binnenstad ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen stimuleert in andere delen van de stad, zoals De Pijp. Dit heeft echter ook een keerzijde, namelijk dat de druk op de schaarse ruimte ook daar groter wordt en het evenwicht tussen wonen, werken en recreëren verstoord kan worden. Aangegeven wordt dat er enerzijds behoefte is om positieve ontwikkelingen voor de stad

te ondersteunen en anderzijds dat de regelgeving toegerust moet zijn op het bestrijden van nadelige effecten zoals monocultuur en een (te) eenzijdig aanbod van voorzieningen. De Pijp, en met name dit noordelijke deel van De Pijp, staat bekend als gebied met veel uitgaansgelegenheden, kleine bedrijfjes en veel woningen. Langzamerhand neemt door de populariteit van de wijk de druk op het woon- en leefklimaat toe. Er komen steeds meer grotere winkels, meer horeca en meer mensen die weinig binding hebben met de wijk (hotelgasten, short stay, long stay, expats). Er ontstaat een behoefte aan een balans tussen de belangen van het toerisme/economie enerzijds en de belangen van de bewoners anderzijds.

In het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp is geconstateerd dat de druk op het woon- en leefklimaat reeds hoog is, en dat een (verdere) verhoging van die druk niet gewenst is. Om die reden is een (verdere) toename van horeca niet gewenst en dit is in het bestemmingsplan vertaald door uitbreiding van horeca niet mogelijk te maken. Uitbreiding van horeca past ook niet in de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsagenda 2016-2019, meer specifiek in agendadoelstelling 1. Daarin wordt gestreefd naar meer balans tussen de groeiende centrumfuncties en de leefbaarheid in de woonbuurten, met name in De Pijp.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.4 Adressant geeft aan dat een horecabestemming voor de begane grond van de Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 past binnen de uitbreidingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005 (uitbreiding toegestaan tot 25% van de straatwand). Dit percentage is voor de betrokken straatwand van de Eerste Jacob van Campenstraat nog niet volledig 'opgebruikt'. Het bestemmingsplan De Pijp definieert het begrip straatwand als *“aan een straat gelegen zijde van een in hoofdzaak aaneengesloten bouwblok”*.

Adressant geeft aan dat de betrokken straatwand in dit geval Eerste Jacob van Campenstraat nummer 36 tot en met 66 is, met een lengte van 113 meter. In deze straatwand bevindt zich op dit moment één horecagelegenheid, met een gevellengte van 6,45 meter (6% van 113 meter). Een andere nabij gelegen horecagelegenheid is gevestigd op de hoek van de Eerste Jacob van Campenstraat en de Ferdinand Bolstraat, maar aangezien deze is gevestigd aan de Ferdinand Bolstraat 10, dient deze horeca niet te worden meegeteld in de berekening. Als in de bedrijfsruimte Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 horeca wordt toegestaan, zal het totaal 26,45 meter zijn. Dat is binnen de maximaal toegestane 25%.

Bovendien, stelt adressant, is de horecagelegenheid op de hoek van de Eerste Jacob van Campenstraat en de Ferdinand Bolstraat zowel een café-restaurant als een winkel. De gebruiksfunctie is dus gemengde horeca en detailhandel, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan Noord/Zuidlijn. Zelfs indien dit bedrijf wel zou kunnen worden aangemerkt als horeca gelegen in de Eerste Jacob van Campenstraat, dan behoort volgens adressant met die dubbelfunctie rekening te worden gehouden. Bij een realistische 50/50 verdeling van beide functies zou het totaal aan horeca inclusief de nummers 60-64 dan 30% van de betrokken straatwand worden, een geringe overschrijding. Een dergelijke geringe overschrijding is ondanks het huidige horecabeleid reeds toegestaan in bepaalde straten.

Overigens vraagt adressant zich af of in het Horecabeleid Zuid 2011 voldoende rekening is gehouden met alle eerder genoemde ontwikkelingen. Dit beleid lijkt volgens adressant eveneens toe te zijn aan vernieuwing.

#### Antwoord

Het Horecabeleid Zuid 2011 is het kader voor het bestemmingsplan. In het horecabeleid wordt verwezen naar de regeling voor horeca die is opgenomen in het vigerend

bestemmingsplan De Pijp 2005. In het vigerend bestemmingsplan De Pijp 2005 is opgenomen dat in de straatwanden langs de Stadhouderskade en in de Eerste Jacob van Campenstraat extra horeca mogelijk gemaakt kan worden met een vrijstelling, onder de voorwaarde dat maximaal 25% van de gevelwand in gebruik is bij horeca.

Voor beide gevelwanden geldt echter dat zij deel uitmaken van twee bestemmingsplannen (deels De Pijp 2005 en deels Noord-Zuidlijn) met elk een eigen vigerend regime ten aanzien van horeca:

- Op grond van het bestemmingsplan De Pijp 2005 kan bovenstaande mogelijkheid voor horeca-uitbreiding (met vrijstelling tot maximaal 25% van de straatwand) in de gevelwanden van de Eerste Jacob van Campenstraat en de Stadhouderskade voor zover die gelegen zijn in bestemmingsplan De Pijp 2005, worden toegepast;
- In het vigerend bestemmingsplan Noord-Zuidlijn hebben de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60 tot en met 66 de bestemming 'Ondergronds railtracé waarboven woningen, bedrijven, winkels en kantoren (VR2+W2)'. Binnen deze bestemmingen is horeca niet toegestaan en in tegenstelling tot bestemmingsplan De Pijp 2005, maakt het vigerend bestemmingsplan Noord-Zuidlijn horeca-uitbreiding niet mogelijk.

Van deze twee bestemmingsplannen wordt het onderhavige bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp in de tijd als eerste vernieuwd. Gezien het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan om vanwege de reeds hoge druk op het woon- en leefklimaat geen horeca-uitbreiding mogelijk te maken, en aangezien de regeling in het vigerende bestemmingsplan horeca-uitbreiding in de Eerste Jacob van Campenstraat reeds niet mogelijk maakt, is het niet gewenst om de in het vigerend bestemmingsplan De Pijp 2005 opgenomen mogelijkheid om met vrijstelling horeca-uitbreiding toe te staan in dit bestemmingsplan over te nemen.

Overigens zou, indien in dit bestemmingsplan de vrijstellingsregeling voor uitbreiding van horeca wel overgenomen zou worden, deze regeling niet toegepast kunnen worden, aangezien de gevelwand Eerste Jacob van Campenstraat 60 tot en met 66 ten aanzien van horeca reeds 'vol' is. De begane grond van het pand Eerste Jacob van Campenstraat 66 is onderdeel van de horeca op de hoek van de Eerste Jacob van Campenstraat-Ferdinand Bolstraat (Ferdinand Bolstraat 10), zodat de begane grond van huisnummer 66 reeds een horecabestemming heeft. Als het hoekpand/adres Ferdinand Bolstraat 10 buiten beschouwing wordt gelaten, maar wel de begane grond van het pand/adres Eerste Jacob van Campenstraat 66 (reeds in gebruik bij horeca, met een gevellengte van ca. 5 meter) als onderdeel van de straatwand wordt meegenomen, dan is van de nummers Eerste Jacob van Campenstraat 60 tot en met 66 (met voor deze vier panden een gezamenlijke gevellengte van ca. 25 meter) reeds 20% van het deel van de straatwand in gebruik als horeca. Met het toestaan van één extra horecapand (bijvoorbeeld nummer 64) zou het maximum percentage van 25% reeds aanzienlijk worden overschreden. Dit is niet verenigbaar met het uitgangspunt om horeca-uitbreiding in dit bestemmingsplan tegen te gaan.

Het voorstel van adressant om de horeca in Ferdinand Bolstraat 10/Eerste Jacob van Campenstraat 66 deels aan te merken als horeca en deels aan te merken als winkel, biedt daarmee geen oplossing en wordt overigens ook niet als zodanig overgenomen. Het hoofdgebruik betreft dat van horeca. Dat in de horeca tevens brood en banket wordt verkocht dat niet ter plaatse wordt genuttigd, doet daar niet aan af.

De opmerking van adressant dat het Horecabeleid Zuid 2011 toe lijkt te zijn aan vernieuwing wordt voor kennisgeving aangenomen. Overigens is nieuw stedelijk horecabeleid in ontwikkeling.

### Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting zijn de passages ten aanzien van de twee bestemmingsplannen die gelden voor de straatwand van de Eerste Jacob van Campenstraat (alsmede de Stadhouderskade) en de feitelijke situatie ten opzichte van de

vrijstellingsregeling zoals genoemd in het Horecabeleid c.q. het bestemmingsplan De Pijp aangevuld en verduidelijkt.

- 1.5 Adressant geeft aan dat de eigenaren/verhuurders in gesprek zijn met enkele horecaexploitanten en dat zij, indien het bestemmingsplan wordt gewijzigd ten gunste van horeca IV, voornemens zijn de bedrijfsruimte te verhuren ten behoeve van een grand café/lunchzaak. Volgens adressant is dit is onderscheidend van de andere horeca die in de buurt reeds wordt aangeboden. Op het Marie Heinekenplein bevinden zich vooral restaurants en een Irish pub. Er is echter nog geen grand café in deze buurt. Zoals eerder aangegeven, zal dergelijke horecagelegenheid volgens adressant ook het straatbeeld van de Eerste Jacob van Campenstraat verbeteren. Een horecagelegenheid op deze plaats kan bovendien bijdragen aan spreiding van het toenemend aantal toeristen in De Pijp.

Antwoord

In het bestemmingsplan (en in het horecabeleid) wordt onderscheid gemaakt tussen een grand café en een lunchzaak. Een grand café maakt onderdeel uit van de horeca-categorie 3, een lunchgelegenheid valt onder horeca 4. Indien het bestemmingsplan zou worden gewijzigd ten gunste van horeca IV(4), dan is daarmee de vestiging van het beoogde horecaconcept grand café/lunchzaak niet in te passen. Dat zou alleen het geval zijn indien in het bestemmingsplan horeca 3 (cafés, bars en dergelijke ) mogelijk wordt gemaakt. Zoals eerder aangegeven, is uitbreiding van horeca (zowel uitbreiding van horeca 4 als uitbreiding van de zwaardere horeca-categorie 3 niet gewenst. Gezien de reeds aanwezige horeca in het bestemmingsplangebied en de omgeving daarvan, wordt niet gedeeld dat het beoogde horecaconcept onderscheidend is en/of een toevoeging vormt op het bestaande horeca-aanbod. Ten aanzien van een verbetering van het straatbeeld en de spreiding van het toenemend aantal toeristen wordt hier verwezen naar de eerder gegeven beantwoording onder 1.2 en 1.3.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 1.6 Adressant verzoekt, indien het niet mogelijk zou zijn om de bedrijfsruimte permanent te bestemmen als horeca, de horeca in dat geval tijdelijk te vergunnen. Daarbij wordt verwezen naar het horecabeleid en het gemeentelijk initiatief 'Ondertussen', zoals in de toelichting opgenomen onder het kopje 'Tijdelijke horeca' in de beleidsparagraaf 'Horecabeleid Stadsdeel Zuid'.

Antwoord

Met betrekking tot tijdelijke horeca is in de toelichting de volgende tekst uit het Horecabeleid Zuid 2011 opgenomen:

*“Als gevolg van de crisis, de daaruit voortvloeiende vertraging en het stilleggen van ruimtelijke projecten, wordt de gemeente geconfronteerd met braakliggende terreinen en leegstaand vastgoed. Op grond van het horecabeleid en in het kader van het gemeentelijke initiatief 'Ondertussen' kunnen op dergelijke locaties mogelijkheden worden gecreëerd om een functie te geven voor het openbare leven. Geen definitieve functie, maar een tijdelijke en experimentele functie. Horeca in leegstaande bedrijfsruimte / op braakliggende terreinen en ondersteunend aan de omliggende functies en activiteiten behoort tot de mogelijkheden. Tijdelijke horecavoorzieningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van horeca (onder andere horeca exploitatievergunning). Bij dergelijke initiatieven zal samen met betrokkenen worden nagegaan of, waar en op welke manier invulling aan tijdelijke horeca kan worden gegeven”.*



Bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp; Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan (anoniem)

In het horecabeleid is tevens aangegeven in welke gevallen gedacht kan worden aan tijdelijke horecavestigingen. Voorbeelden die worden gegeven, zijn:

- een bijzondere horecavoorziening in het voormalige Universitair Sport Centrum aan de Boeelaan waarbij sport met kunst en cultuur in één concept worden gecombineerd;
- Industriegebied Schinkel, waar de geringe concentratie van woningen mogelijkheden biedt voor experimentele en tijdelijke horecaconcepten, die minder passen in een woon- en leefgebied;
- het Havenstraatterrein, dat vooruitlopend op de ontwikkeling van het gebied, benut kan worden voor tijdelijke horecaconcepten.

De mogelijkheden voor tijdelijke horeca moeten dus gezocht worden op ontwikkellocaties, en dan met name op plekken waar tijdelijke horeca te verenigen is met het woon- en leefklimaat. Zoals eerder is aangegeven, is dat vanwege de reeds hoge druk op het woon- en leefklimaat in dit bestemmingsplangebied niet het geval. Zoals eveneens eerder is aangegeven, wordt het beoogde horecaconcept grand café/lunchroom ook niet gezien als onderscheidend dan wel een toevoeging op het bestaande horeca-aanbod in de buurt.

#### Conclusie

Dit deel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

## **2. Zienswijze 2**

Adressant verzoekt de in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen watergerelateerde beleidsstukken te actualiseren.

#### Antwoord

De toelichting is op dit punt aangepast.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **3. Zienswijze 3**

Adressant heeft het ontwerpbestemmingsplan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt adressant tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

#### Antwoord

De opmerking van adressant wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**AANTEKENEN**

Gemeenteraad van Amsterdam  
t.a.v. de directeur van Ruimte &  
Duurzaamheid  
Postbus 2758  
1000 CT Amsterdam

**Tevens per fax: 020 255 1551**  
**en per e-mail: info.rd@amsterdam.nl**

**Datum:** 22 februari 2016

---

**Betreft: zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp**

Geachte Gemeenteraad,

Namens cliënten,

dien ik  
een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp.

Cliënten zijn eigenaar van drie aangrenzende panden aan de Eerste Jacob van Campenstraat, genummerd 60, 62 en 64 (**Bijlage 1**). Deze panden vallen binnen het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn 1998 en het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp. De totale vloeroppervlakte van de begane grond van de drie panden beslaat circa 300 m<sup>2</sup>. Een tekening van deze bedrijfsruimte is bijgevoegd (**Bijlage 2**).

De begane grond van de panden heeft de bestemming detailhandel, zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het ontwerpbestemmingsplan. Op deze locatie was 60 jaar lang een glashandel (Rembrandt Glas) gevestigd. Dit bedrijf moest in 2008 verhuizen wegens verzakkingsgevaar ten gevolge van de aanleg van de Noord/Zuidlijn. Sindsdien stond de ruimte leeg. Wel is deze tijdelijk gebruikt als kantine voor het personeel dat werkte aan de bouw van de Noord-Zuidlijn.

Cliënten krijgen de begane grond van de panden echter niet meer verhuurd als detailhandel. Detaillisten hebben hooguit belangstelling voor kleinere winkelruimtes. De leegstand van de panden leidt tot verpaupering in de straat.

Cliënten zijn bereid de panden te renoveren tot hoog kwaliteitsniveau, maar moeten die investering wel terugverdienen door middel van verhuur van de bedrijfsruimte. Voor het huren van die ruimte ten behoeve van horeca bestaat wel belangstelling. Cliënten zijn in gesprek met potentiële horecaexploitanten. Dit betreft geen laagwaardige horeca.

Cliënten hebben als verhuurders van meerdere panden in De Pijp ervaring met hoogwaardige horecaexploitatie. Cliënten zijn zeer betrokken bij de wijk en dragen er zorg voor dat hun panden goed worden onderhouden. Daarbij investeren zij in optimale en duurzame isolatie, zodat geen overlast voor omwonenden kan ontstaan. Een voorbeeld van een horecagelegenheid in een pand van cliënten in De Pijp is Restaurant !

De vernieuwing van het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn grijpen cliënten aan om uw Raad te verzoeken de bestemming van de begane grond van de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 te wijzigen naar de lichte horecabestemming: horeca IV. In het navolgende worden de aanleiding en redenen voor dit wijzigingsverzoek toegelicht.

#### Maatschappelijke ontwikkelingen

Het doel van het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp is het vastleggen van de bestaande situatie en daar waar mogelijk inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen (Toelichting pagina 4).

Relevante maatschappelijke ontwikkelingen die ook het vastgoed van cliënten raken zijn de economische crisis met blijvende terugloop van Retail bestedingen en het veranderende koopgedrag van consumenten (overgang van fysiek winkelen naar online). Door deze ontwikkelingen neemt het aantal detailhandelsvestigingen af. Faillissementen van winkel(keten)s zijn aan de orde van de dag. Dat geldt voor grote en kleine detailhandelsbedrijven. Ook diverse winkelruimten in De Pijp van cliënten blijken na faillissementen van (opeenvolgende) winkels niet meer verhuurbaar.

Dit leegstandsprobleem doet zich ook voor ten aanzien van de begane grond van de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60-64. De panden hebben ook in het ontwerpbestemmingsplan de enkelbestemming detailhandel, maar feitelijk zijn ze als zodanig niet meer verhuurbaar, mede vanwege de grote vloeroppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Blijvende leegstand zal dus het gevolg zijn, waardoor renovatie van de panden economisch niet haalbaar is.

Voor huur ten behoeve van horeca bestaat zoals gezegd wel belangstelling. Dit is dan ook de enige oplossing die cliënten zien als mogelijke gebruiksfunctie voor de onderhavige bedrijfsruimte. Een wijziging van de gebruiksfunctie naar horeca IV

zal ook de verpaupering tegengaan waarmee de gemeente zich geconfronteerd ziet (Toelichting pagina 77). Daarover later meer.

#### Karakter van de straat wijzigt

Blijkens het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn verandert de Eerste Jacob van Campenstraat van een willekeurige zijstraat naar een hoofdroute voor langzaam verkeer die de verbinding vormt tussen De Pijp en het Museumkwartier.

#### *Rode Loper Autovrije zone*

De Ferdinand Bolstraat tussen de Stadhouderskade en de Ceintuurbaan zal autovrij worden. Ook de Eerste Jacob van Campenstraat wordt volgens het ontwerpbestemmingsplan heringericht tot een autovrije straat (Toelichting pagina 14). Deze verandering brengt mee dat de Eerste Jacob van Campenstraat een hoofdroute wordt voor voetgangers en fietsers.

De belasting/overlast van verkeersdrukte door auto's zal verdwijnen in de straat. Daarentegen zal het aantal voorbijgangers toenemen. In dit toekomstige straatbeeld past de door cliënten gewenste lichte horeca. In een zodanige horecagelegenheid kunnen voorbijgangers koffie/broodjes e.d. nuttigen alvorens hun weg te vervolgen richting De Pijp of het Museumkwartier. Cliënten beogen een rustpunt van hoogwaardige horeca te creëren voor voorbijgangers.

#### *Nota uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018*

Behalve het nieuwe bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp komt er een nieuw bestemmingsplan De Pijp 2018. Een van de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan is dat in het plangebied twee nieuwe horecavestigingen kunnen worden gerealiseerd op beide hoeken van de Eerste Jacob van Campenstraat en de Ruysdaelkade (Bijlage 3). In de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018 staat als reden hiervoor dat de Eerste Jacob van Campenstraat een entree wordt tot de Pijp, gezien vanuit de route van het Museumplein naar het Marie Heinekenplein. Het vestigen van horeca kan zorgen voor een duidelijke markering van de route naar de Pijp en de stations van de Noord/Zuidlijn (Nota van uitgangspunten, pagina 13).

In plaats van de genoemde twee nieuwe horecavestigingen kan de bedrijfsruimte Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 eenzelfde functie vervullen. Omdat de straat autovrij wordt, zullen meer voetgangers deze gaan gebruiken. Horecagelegenheden op de hoeken van de Ruysdaelkade en de Eerste Jacob van Campenstraat zijn daarvoor niet nodig. Bovendien bevindt zich in een van de hoekpanden een goedlopende galerie. Deze locatie zal dus niet beschikbaar komen voor horeca. Dit in tegenstelling tot de leegstaande bedrijfsruimte van cliënten in deze straat, welke door horeca weer een gebruiksfunctie zal kunnen krijgen. Met

dergelijk maatwerk zou rekening worden gehouden met de actuele situatie in de straat.

Kortom, de Eerste Jacob van Campenstraat krijgt een ander karakter in beide nieuwe bestemmingplannen. Gelet op de bovengenoemde maatschappelijke ontwikkelingen en het veranderende karakter van de straat zal een horecagelegenheid in de bedrijfsruimte van cliënten leiden tot een verbetering van en uitstekend passen in het aanzicht van de straat.

#### Andere ontwikkelingen in de Pijp

Door andere ontwikkelingen dan die welke mogelijk worden gemaakt op bestemmingsplanniveau zal een groeiend aantal bezoekers en toeristen naar de Pijp komen. Denk aan ontwikkelingen als de Rode Loper (Ferdinand Bolstraat), de (stations van de) Noord/Zuidlijn, de Boerenweteringgarage etc. De Pijp krijgt steeds meer een centrumfunctie. Deze ontwikkelingen maken dat nieuwe horecavoorzieningen gewenst zijn, zeker op de hoofdroute van het Museumkwartier naar De Pijp.

#### Nota Horecabeleid Zuid 2011

Een horecabestemming voor de begane grond van de Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 past binnen de uitbreidingsmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan De Pijp 2005 (uitbreiding toegestaan tot 25% van de straatwand). Dit percentage is voor de betrokken straatwand van de Eerste Jacob van Campenstraat nog niet volledig 'opgebruikt'.

Het bestemmingsplan De Pijp 2005 definieert het begrip straatwand als "aan een straat gelegen zijde van een in hoofdzaak aaneengesloten bouwblok". In dit geval is de betrokken straatwand dus Eerste Jacob van Campenstraat 36 tot en met 66. De lengte van deze straatwand bedraagt 113 meter. Op dit moment bevindt zich hier slechts één horecagelegenheid, namelijk *Bakers & Roasters*. De gevallengte van deze horecagelegenheid is 6,45 m (6%).

Een andere nabij gelegen horecagelegenheid is *De Taart van m'n tante*, maar die is gevestigd aan de Ferdinand Bolstraat 10 (op de hoek met de Eerste Jacob van Campenstraat), blijkens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel (**bijlage 4**). Daarom behoort dit bedrijf niet te worden meegeteld in de berekening. In totaal is dus slechts 6,45 meter van de betrokken straatwand horeca. Als in de bedrijfsruimte Eerste Jacob van Campenstraat 60-64 horeca wordt toegestaan, zal dat 26,45 meter zijn, dus binnen de toegestane 25%.

Bovendien is *De Taart van m'n tante* zowel een café-restaurant als een winkel (€ .....). De gebruiksfunctie is dus gemengde horeca en detailhandel, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan

Noord/Zuidlijn. Zelfs indien dit bedrijf wel zou kunnen worden aangemerkt als horeca gelegen in de Eerste Jacob van Campenstraat, dan behoort met die dubbel functie rekening te worden gehouden. Bij een realistische 50/50 verdeling van beide functies zou het totaal aan horeca inclusief de nummers 60-64 dan 30% van de betrokken straatwand worden, dus een geringe overschrijding. Een dergelijke geringe overschrijding is ondanks het huidige horecabeleid reeds toegestaan in bepaalde straten.

Overigens is het de vraag of in het Horecabeleid Zuid 2011 wel rekening is gehouden met alle bovengenoemde ontwikkelingen. Dit beleid lijkt eveneens toe te zijn aan vernieuwing.

#### Onderscheidend horecaconcept

Zoals vermeld zijn cliënten in gesprek met enkele horecaexploitanten. Cliënten zijn voornemens – na wijziging van de bestemming naar horeca IV – de bedrijfsruimte te verhuren ten behoeve van een grand café/lunchzaak. Dit is onderscheidend van de andere horeca die in de buurt wordt aangeboden. Op het Marie Heinekenplein bevinden zich vooral restaurants en een Irish pub. Er is nog geen grand café in deze buurt. Een dergelijke horecagelegenheid zal ook het straatbeeld van de Eerste Jacob van Campenstraat verbeteren. Een horecagelegenheid op deze plaats kan bovendien bijdragen aan spreiding van het toenemend aantal toeristen in de Pijp.

#### Tijdelijke horeca

Indien het niet mogelijk zou zijn om de bedrijfsruimte permanent te bestemmen als horeca, dan verzoeken cliënten de horeca tijdelijk te vergunnen. Deze mogelijkheid komt voort uit het horecabeleid en het gemeentelijk initiatief 'Ondertussen' en is expliciet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen voor leegstaand vastgoed (Toelichting pagina 77):

*Als gevolg van de crisis, de daaruit voortvloeiende vertraging en het stilleggen van ruimtelijke projecten, wordt de gemeente geconfronteerd met braakliggende terreinen en leegstaand vastgoed. Op grond van het horecabeleid en in het kader van het gemeentelijke initiatief 'Ondertussen' kunnen op dergelijke locaties mogelijkheden worden gecreëerd om een functie te geven voor het openbare leven. Geen definitieve functie, maar een tijdelijke en experimentele functie. Horeca in leegstaande bedrijfsruimte / op braakliggende terreinen en ondersteunend aan de omliggende functies en activiteiten behoort tot de mogelijkheden. Tijdelijke horecavoorzieningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van horeca (onder andere horeca exploitatievergunning). Bij dergelijke initiatieven zal samen met betrokkenen worden nagegaan of, waar en op welke manier invulling aan tijdelijke horeca kan worden gegeven.*

Verzoek

Cliënten verzoeken uw Raad met deze zienswijze rekening te houden aldus dat in het bestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp wordt opgenomen dat de begane grond van de panden Eerste Jacob van Campenstraat 60, 62 en 64 wordt bestemd tot:

- (i) primair, de dubbelbestemming detailhandel en horeca IV;
- (ii) subsidiair, de enkelbestemming horeca IV;
- (iii) meer subsidiair, een tijdelijke bestemming horeca.

Met vriendelijke grøet.

**BIJLAGE 1**



Bestemmingsplan  
Luchtsituatie  
Aankomende  
Vrijwillige  
Wettelijke

Luchtsituatie  
Luchtsituatie  
Luchtsituatie

Handicap  
Gevoelste 2 aan



Particulieren

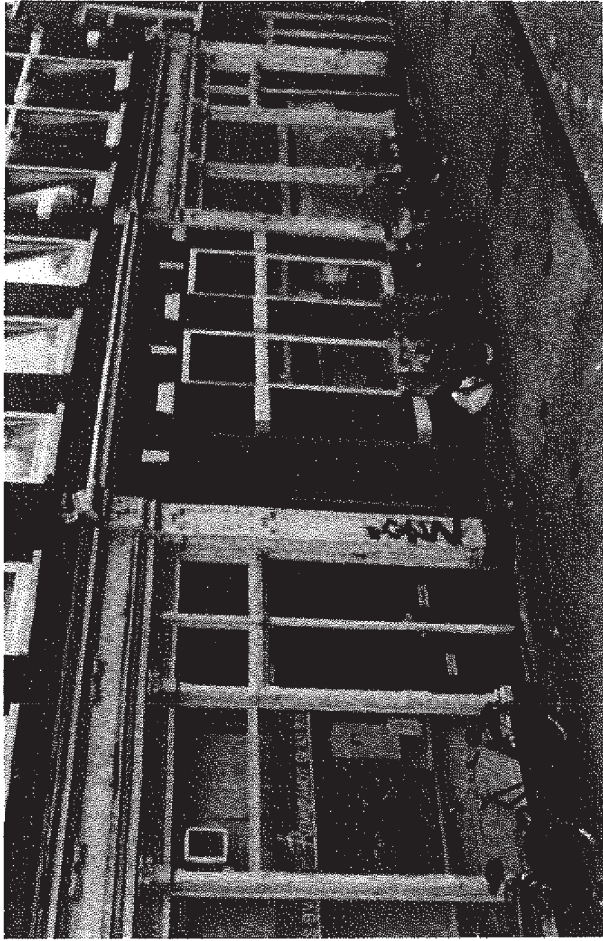
Huidige leant Bestemmingsplan

Bestemmingsplan

- 1. Bestemmingsplan
- 2. Bestemmingsplan
- 3. Bestemmingsplan
- 4. Bestemmingsplan
- 5. Bestemmingsplan
- 6. Bestemmingsplan
- 7. Bestemmingsplan
- 8. Bestemmingsplan
- 9. Bestemmingsplan
- 10. Bestemmingsplan

0 = 60-64

**BIJLAGE 2**

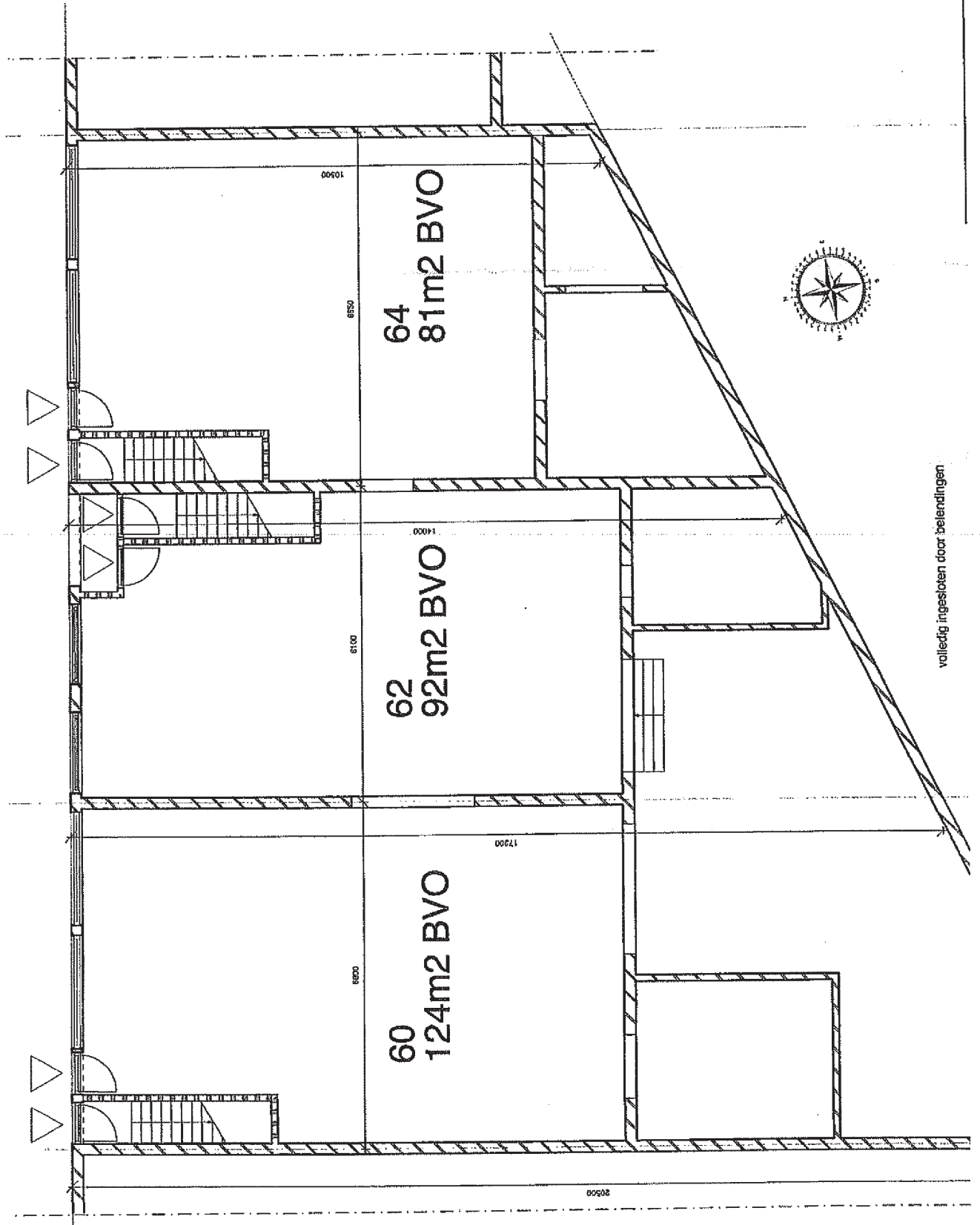


Opname BVO  
Studie gebruiksmogelijkheden

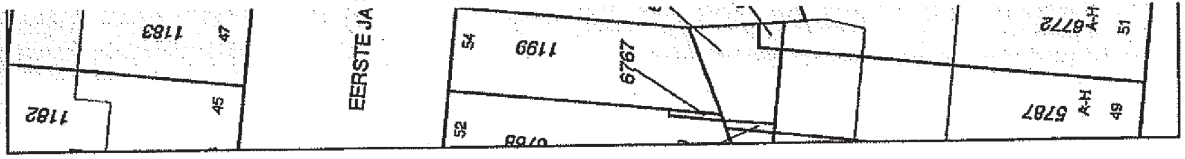
te Jacob van Campenstraat 60-62-64 te Amsterdam

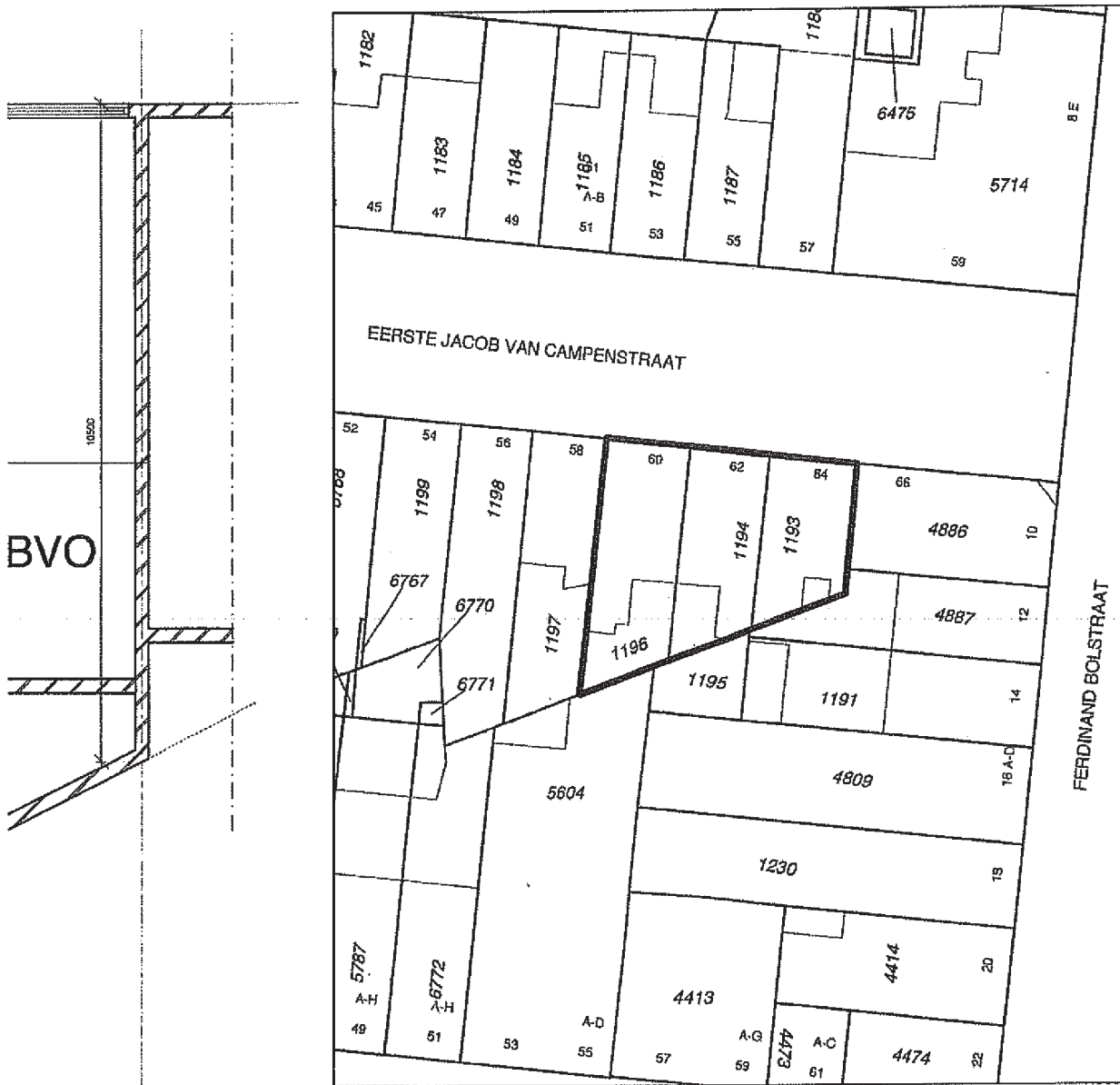


# 1e Jacob van Campenstraat



volledig ingesloten door belendingen





1e Jacob van Campenstraat 60-62-64 te Amsterdam

1400BA 00DV

K

Wijziging F	-
Wijziging E	-
Wijziging D	-
Wijziging C	-
Wijziging B	-
Wijziging A	-
Datum	30 april 2015
Schaal	1 á 100
Onderwerp	huidige situatie

**BIJLAGE 3**

**Nota van uitgangspunten  
bestemmingsplan De Pijp 2018**

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Leeswijzer.....	5
<b>2 Uitgangspunten</b> .....	<b>6</b>
2.1 Algemene uitgangspunten.....	6
2.1.1 Bestaande rechten.....	6
2.1.2 Nieuw beleid.....	7
2.2 Specifieke uitgangspunten .....	7
2.2.1 Groene en open binnentuinen.....	7
2.2.2 Nieuwe bouwmogelijkheden .....	10
2.2.3 Beschermd stadsgezicht .....	10
2.2.4 Horeca.....	11
2.2.5 Detailhandel en vestigingsgrootte .....	13
2.2.6 Ambachtelijke bedrijfjes .....	15
2.2.7 Maatschappelijk bestemde gebouwen.....	15
2.2.8 Parkeren.....	16
2.2.9 Wonen en toeristische verhuur van woningen .....	17
2.2.10 Hotels en Extended Stay.....	19
2.2.11 Kantoren .....	19
2.2.12 Gebruiksmogelijkheden openbare ruimte .....	20
2.2.13 Ongewenste gebruiksvormen .....	20
<b>3 Bestuursakkoord, coalitieakkoord en gebiedsagenda</b> .....	<b>21</b>
3.1 Bestuursakkoord Zuid.....	21
3.2 Coalitieakkoord college B&W .....	23
3.3 Gebiedsagenda De Pijp/Rivierenbuurt 2016-2019 .....	24
<b>4 Participatie en planning</b> .....	<b>25</b>
4.1 Participatie .....	25
4.2 Planning .....	26



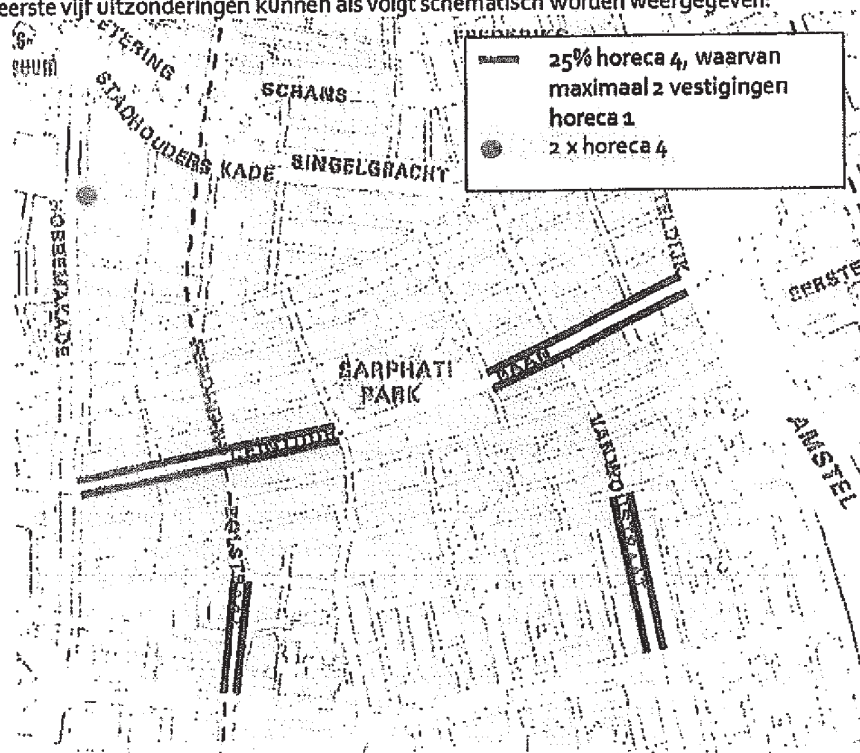
- IX. Alleen als Plan Zuid wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht zal het bestemmingsplan voor de delen van Plan Zuid die in het plangebied zijn gelegen een conserverende regeling gaan bevatten.*

#### 2.2.4 Horeca

In het bestemmingsplan De Pijp 2005 zijn de horecavoorzieningen opgenomen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan beschikten over een exploitatievergunning. Deze horecavoorzieningen zijn opgenomen in een lijst 'Toegestane horeca', welke als bijlage bij de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen. Deze lijst is niet meer actueel. Het bevat adressen waar geen horeca meer zit, er ontbreken adressen van horecavestigingen die vergund zijn tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan (maar niet op de lijst zijn opgenomen) en is vanwege het verlenen van een groot aantal afwijkingen van het bestemmingsplan veel meer horeca aanwezig dan de lijst doet vermoeden. Deze afwijkingen waren vaak vergund op basis van de regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen om langs enkele belangrijke straten en winkellinten de gevelwand tot 25% met horeca te kunnen invullen. Deze regeling is veelvuldig toegepast, waardoor de straten en pleinen waar deze regeling voor geldt niet zelden voor 25% (of meer) aan horeca aanwezig is. Er is een bepaalde mate van verzadiging ontstaan, waarbij de balans tussen het woonklimaat en de hinder vanuit horeca in gevaar dreigt te komen. Om te voorkomen dat deze balans verder in gevaar komt, wordt het volgende uitgangspunt geformuleerd:

- X. De bestaande legale horecavestigingen worden opgenomen in de verbeelding. De lijst Toegestane horeca komt te vervallen (wat het ontnemen van gebruiksrechten impliceert voor adressen waar horeca wel toegestaan is, maar thans niet aanwezig) en de afwijkingsregeling voor het uitbreiden van horeca naar 25% binnen bepaalde straten/pleinen wordt afgeschaft.*
- Uitzonderingen op dit algemene uitgangspunt zijn:*
- a. Aan beide zijden van de Van Woustraat tussen de Tolstraat en de Jozef Israëlskade blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand aan horeca in categorie 4 (eetcafé, lunchroom, theehuis, etc.) kan worden gerealiseerd;*
  - b. Aan beide zijden van de Ferdinand Bolstraat tussen de Lutmastraat en de Jozef Israëlskade blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand voor horeca in categorie 4 kan worden gerealiseerd;*
  - c. Aan beide zijden van de Ceintuurbaan blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand voor horeca in categorie 4 kan worden gerealiseerd;*
  - d. In het plangebied worden twee horecavestigingen in categorie 1 toegestaan, mits gerealiseerd in de straten waar op grond van de bovenstaande drie uitzonderingen nog uitbreiding in horeca 4 toegestaan zou zijn;*
  - e. Op beide hoeken van de kruising tussen de 1<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat en de Ruysdaelkade kan horeca van categorie 4 worden gerealiseerd;*
  - f. Mengformules worden toegestaan in het bestemmingsplan, met een maximum van 30% van de winkel tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;*
  - g. Additionele horeca (in categorieën 3 en 4) wordt toegestaan in het bestemmingsplan, maar het percentage wordt bijgesteld naar 10% van het oppervlak van de betreffende voorziening;*
  - h. Bij culturele voorzieningen wordt culturele horeca toegestaan.*

De eerste vijf uitzonderingen kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:



#### Uitleg uitzonderingen:

Voor zover het de uitbreidingsmogelijkheden van het aantal horecavestigingen in de Ferdinand Bolstraat, Ceintuurbaan en Van Woustraat betreft (uitzonderingen a, b en c): deze stadsstraten hebben zich de laatste jaren in positieve zin ontwikkeld tot belangrijke centrumstedelijke assen, waarlangs de aantrekkelijke commerciële voorzieningen vanuit het centrum van de stad Zuid binnenkomen. Beide straten kennen een scheiding tussen een 'drukker' deel van de straat en een 'rustiger' deel. Bij de Ferdinand Bolstraat ligt een duidelijk grens bij het Cornelis Troostplein. De bebouwing aan weerszijden verandert van karakter en biedt minder ruimte voor commerciële, naar buiten toe gekeerde functies. Pas na het Amstelkanaal gaat de stedelijkheid verder in de Scheldestraat. In het geval van de Van Woustraat zorgt de verwijding in het straatprofiel ter hoogte van de Tolstraat ervoor, dat de straat zich minder manifesteert als winkelstraat én zijn er meer dienstverlenende functies te vinden. Ook hier gaat de stedelijkheid pas echt weer verder na het Amstelkanaal in de Rijnstraat. Om de ontwikkeling tot stadsstraat te blijven faciliteren en daarmee deze straten een volwaardige verbinding te laten maken met de Rivierenbuurt, blijft de uitbreiding van horeca in deze straatwanden mogelijk. Voor de Ceintuurbaan geldt dat deze ook een stadstraat is. De Ceintuurbaan is bij uitstek een geschikte straat om nieuwe horecaconcepten te laten vestigen. Komst van horeca aldaar anticipeert ook op verwachte krimp de komende jaren op het gebied van detailhandel.

Wat betreft nieuwe horeca in categorie 1 (uitzondering d): het huidige bestemmingsplan heeft de bestaande horecavoorzieningen in categorie 1 (fastfood) vastgelegd. Uitbreiding is niet mogelijk

geweest. Echter bestaat ook de behoefte om enkele fastfood restaurantjes/ snackbars te kunnen realiseren. Deze dienen dan echter wel een plek te krijgen in de winkelstraten waar nog uitbreiding van horeca mogelijk wordt geacht. De ruimtelijke effecten van snackbars zijn voor thans nog ongeschonde woongebieden ongewenst. In gebieden waar deze ruimtelijke effecten reeds optreden door andere functies, is het nieuw vestigen van horeca minder bezwaarlijk. Voor de Noord-Pijp wordt de bestaande situatie ten aanzien van horeca bevroren. Wel wordt nog een kans gezien voor het maken van een entree tot de Pijp, gezien vanuit de route van het Museumplein naar het Marie Heinekenplein. Het vestigen van een of twee horecavoorzieningen op de hoeken van de kruising Ruysdaelkade en Eerste Jacob van Campenstraat (uitzondering e) kan zorgen voor een duidelijke markering van de route naar de Pijp en de stations van de Noord-Zuidlijn. Het gaat dan om horecavestigingen die een uitnodigende uitstraling hebben naar buiten toe. Hierbij kan het beste gedacht worden aan een eetcafé of restaurant (categorie 4). Het bestemmingsplan De Pijp 2005 is nog één van de weinige bestemmingsplannen van Zuid waar mengformules nog niet in zijn opgenomen. Mengformules zijn horecaconcepten in winkels, die onder bepaalde voorwaarden in de APV exploitatievergunningvrij zijn. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat de horeca niet meer mag bedragen dan 20% van de winkel met een maximum oppervlak van 20m<sup>2</sup>.

In het horecabeleid van Zuid is opgenomen dat mengformules nog steeds gezien kunnen worden als ondergeschikt aan de winkelfunctie als deze niet meer beslaan dan 30% van de winkel met een maximum oppervlak van 30m<sup>2</sup>. Deze mengformules zijn dan wel exploitatievergunningplichtig. In de Pijp wordt de lijn uit het horecabeleid voortgezet. Eventuele verruiming van de mogelijkheden voor mengformules worden in afwijking van het bestemmingsplan afgewogen.

Binnen maatschappelijke en sportgerelateerde voorzieningen wordt additionele horeca toegestaan. Deze onzelfstandige horeca is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en biedt een inkomstenbron voor de hoofdfunctie. Aangezien maatschappelijke en sportgerelateerde bestemde panden vaak een groot oppervlak hebben, wordt het maximum percentage ten behoeve van additionele horeca op 10% gesteld (uitzondering g). Hiermee wordt in de meeste gevallen voorkomen dat deze additionele horeca zich manifesteert als zelfstandige horeca. Daar waar een culturele voorziening is toegestaan, zal ook culturele horeca worden toegestaan (uitzondering h). Hierbij kan gedacht worden aan een foyer bij een theater of een museumcafé.

### 2.2.5 Detailhandel en vestigingsgrootte

De Pijp wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid winkels, bedrijfjes en kantoortjes, die ieder op zich een klein oppervlak hebben. De hoeveelheid, diversiteit en kleinschaligheid van dergelijke voorzieningen geeft de Pijp karakter. Deze diversiteit en kleinschaligheid kan onder druk komen te staan door de komst van grote trekkers, die inspelen op de verwachte toenemende bezoekersaantallen als gevolg van de ingebruikname van de Noord-Zuidlijn. Er dient dan ook een balans te worden gevonden tussen enerzijds de kleinschaligheid van de Pijp tegenover de wens om grotere winkels te kunnen toestaan voor de bekendere winkelketens. Om de kleinschaligheid en diversiteit van de voorzieningen in de Pijp te kunnen waarborgen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- XI. Iedere niet-woonfunctie mag een maximale vestigingsgrootte hebben van 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Uitzonderingen hierop zijn:*
  - a. Bij detailhandel wordt dit maximum gesteld aan het winkelvloeroppervlak.*
  - b. Bestaande grotere vestigingen blijven toegestaan.*

## Slotboom, E.

---

**Onderwerp:** RE: Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

---

**Van:**

**Verzonden:** woensdag 20 januari 2016 07:58

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

Beste ,

Ik dien geen zienswijze in omdat de inhoudelijke waterhuishoudkundige belangen goed geborgd zijn, maar wil je wel vragen het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.

De water gerelateerde beleidsstukken die je hebt opgenomen in het plan zijn niet meer actueel. Het gaat om het Waterbeheerplan van AGV en het plan gemeentelijke watertaken.

Ik wil je vragen om op te nemen:

- het actuele Waterbeheerplan van AGV 2016-2021 <http://www.agv.nl/plannen/waterbeheerplan-2016-2021/>
- het actuele gemeentelijke Rioleringsplan 2016-2021 [https://www.amsterdam.nl/publish/pages/746463/gemeentelijk\\_rioleringsplan\\_amsterdam\\_2016-2021-.pdf](https://www.amsterdam.nl/publish/pages/746463/gemeentelijk_rioleringsplan_amsterdam_2016-2021-.pdf)

Hartelijke groet,

---

**Van:**

**Verzonden:** woensdag 13 januari 2016 11:15

**Aan:**

**Onderwerp:** Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij informeer ik u conform artikel 3.8 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam).

### Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp en de bijbehorende stukken liggen met ingang van **woensdag 13 januari 2016** zes weken ter inzage op het volgende adres:

- stadsdeelkantoor van Stadsdeel Zuid, President Kennedylaan 923, Amsterdam. Het Stadsloket is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp met de daarop betrekking hebbende stukken is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.K1303BPSTD-OW01.

## **Indienen van zienswijzen**

Een ieder kan gedurende bovengenoemde periode van terinzagelegging bij de gemeenteraad van Amsterdam over het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp een zienswijze indienen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres:

- de directeur van Ruimte & Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

## **Vervolgtraject**

Na afloop van de terinzagelegging worden de binnengekomen zienswijzen van antwoord voorzien in een op te stellen Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota zal onderdeel vormen van het vast te stellen bestemmingsplan.

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijzen en de verdere besluitvorming.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ruimte en Duurzaamheid

**Gemeente Amsterdam**

T.  
M.  
E.

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

## Slotboom, E.

---

**Onderwerp:** RE: Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

---

**Van:**

**Verzonden:** maandag 18 januari 2016 09:23

**Aan:**

**Onderwerp:** RE: Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van 13 januari 2016 heeft , namens u, het bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

---

**Van:**

**Verzonden:** woensdag 13 januari 2016 11:15

**Aan:**

**Onderwerp:** Kennisgeving ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam) ons kenmerk: ES20160113

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij informeer ik u conform artikel 3.8 lid 1 onder b Wet ruimtelijke ordening over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp (gemeente Amsterdam).

### Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp en de bijbehorende stukken liggen met ingang van **woensdag 13 januari 2016** zes weken ter inzage op het volgende adres:

- stadsdeelkantoor van Stadsdeel Zuid, President Kennedylaan 923, Amsterdam. Het Stadsloket is geopend van maandag tot en met vrijdag van 08.00 tot 18.00 uur.

Het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp met de daarop betrekking hebbende stukken is digitaal raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het planidentificatienummer (ID) is NL.IMRO.0363.K1303BPSTD-OW01.

### **Indienen van zienswijzen**

Een ieder kan gedurende bovengenoemde periode van terinzagelegging bij de gemeenteraad van Amsterdam over het ontwerpbestemmingsplan Noord/Zuidlijn De Pijp een zienswijze indienen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad van Amsterdam, per adres:

- de directeur van Ruimte & Duurzaamheid, Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam.

### **Vervolgtraject**

Na afloop van de terinzagelegging worden de binnengekomen zienswijzen van antwoord voorzien in een op te stellen Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota zal onderdeel vormen van het vast te stellen bestemmingsplan.

Indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijzen en de verdere besluitvorming.

Ik ga ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ruimte en Duurzaamheid

**Gemeente Amsterdam**

T.  
M.  
E.

---

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.