

BESTEMMINGSPLAN DE PIJP 2005

Toelichting

12 juli 2006

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan	1
1.2	Ligging en beschrijving plangebied	2
1.3	Plangrenzen	3
1.4	Opbouw van deze toelichting	3
2.	Huidige situatie	4
2.1	Ontstaansgeschiedenis De Pijp	4
2.2	Bebouwingstypologie	7
2.3	Functionele structuur	10
2.4	Openbare ruimte	11
3.	Beleidskader en beperkingen	16
3.1	Stedelijkheid	16
3.2	Volkshuisvesting	21
3.3	Economie en toerisme	23
3.4	Bereikbaarheid	26
3.5	Cultuurhistorie en archeologie	28
3.6	Water	31
3.7	Natuur en milieu	34
3.8	Veiligheid	37
4.	Planbeschrijving	40
4.1	Vorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp	40
4.2	Vorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp	42
4.3	Bebouwingstypologie en wijze van regelen	42
4.4	Functionele typologie en wijze van regelen	52
4.5	Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	58
5.	Uitvoerbaarheid, inspraak en overleg	67
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	67
5.2	Overleg	67

Bijlagen:

1. Toelichting op de Staat van Inrichtingen
2. Onderzoek luchtkwaliteit
3. Kaart geluidszones 50 km/u wegen binnen De Pijp
4. Ontheffingsverzoek inclusief akoestisch onderzoek
5. Verslag inspraakavonden
6. Vorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp
7. Vorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp
8. Horecabeleid de Pijp

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling bestemmingsplan

De aanleiding tot dit bestemmingsplan zijn de ouderdom van de geldende bestemmingsplannen, de lappendeken van regelingen die onder meer door de diverse bestemmingsplanherzieningen en uitwerkingen is ontstaan en nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen. Voor het grootste deel van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt nu nog het bestemmingsplan "De Pijp", dat onherroepelijk is geworden bij Kroonbesluit van 1990. Dit globale bestemmingsplan is uitgewerkt in een aantal uitwerkingsplannen. Deze uitwerkingsplannen zijn in de jaren erna gedeeltelijk herzien of gewijzigd. Naast het bestemmingsplan De Pijp zijn voor verschillende deelgebieden binnen de Pijp afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- Cinéfol (1978);
- Vredeskerk (1983);
- Ruysdaelkade/Stadhouderskade (1976);
- Willibrordusterrein (1999);
- Noord-Zuidlijn (1999);
- Albert Cuypstraat 182 (2003)

Voor het oude RAI-terrein geldt geen bestemmingsplan. De bouwverordening van de gemeente Amsterdam is hier het toetsingskader voor bouwwerken.

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt alle bovengenoemde bestemmingsplannen met uitzondering van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn. Het plangebied van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn is een grootstedelijk project, waardoor de Centrale Stad de exclusieve bevoegdheid heeft om voor dit gebied bestemmingsplannen op te stellen. Het bestemmingsplan treedt voor het gebied van het oude RAI-terrein in de plaats van de bouwbepalingen van de bouwverordening.

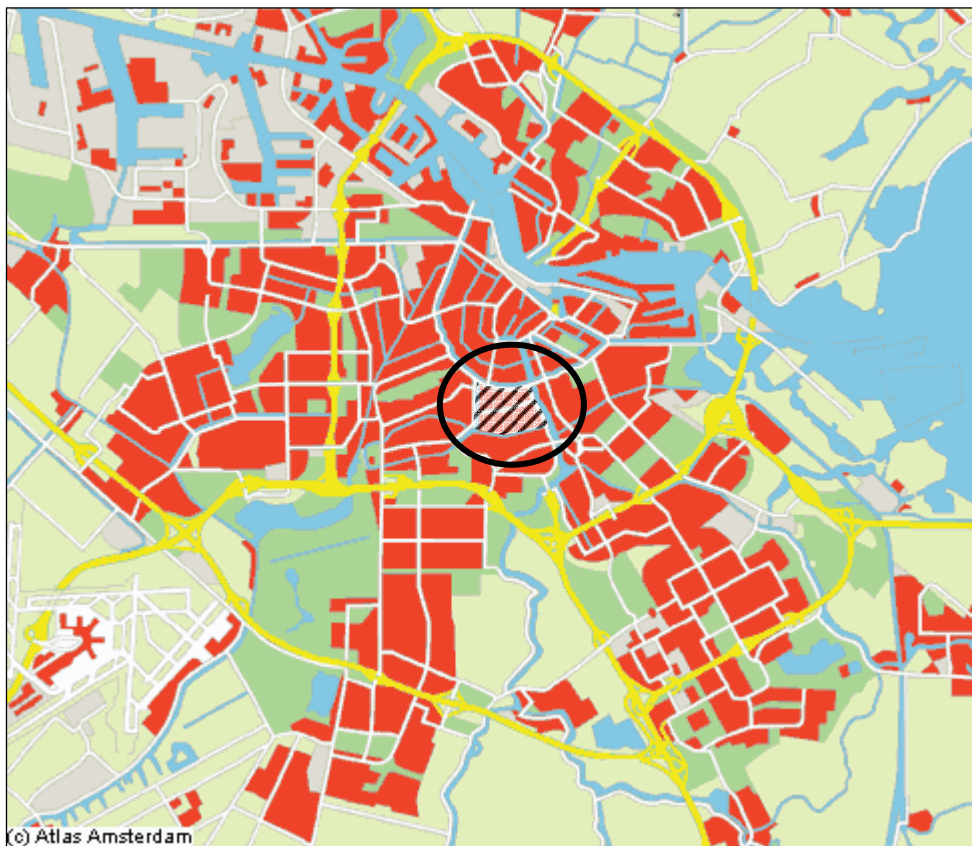
Het stadsdeel heeft alvorens tot het nieuwe bestemmingsplan te komen een voorfase met bijbehorend maatschappelijk overleg georganiseerd. Dit heeft geleid tot een "Vorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan De Pijp" die op 25 september 2003 door de stadsdeelraad is vastgesteld. Daarmee wordt richting gegeven aan de beleidsuitgangspunten voor het bestemmingsplan. Ter vorbereiding van het bestemmingsplan zijn verder de "Vorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp" en de notitie "Horecabeleid de Pijp" vastgesteld door de stadsdeelraad.

Het bestemmingsplan De Pijp heeft als doel de bestaande situatie vast te leggen en moet tevens dienen als een actueel beheerkader. Het is een bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht dat door zijn inrichting gewenste ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als functioneel) mogelijk maakt en regels bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Een bestemmingsplan waarmee, met behoud van cultuurhistorische waarden, een kader wordt geschapen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan dient tevens ter bescherming van de stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit van de Pijp en anticipeert daarmee op de eventuele aanwijzing van de Pijp (of delen ervan) als beschermd stadsgezicht. Het plan heeft een conserverend karakter waar voor het gebouwde geen veranderingsprocessen worden nagestreefd of gestimuleerd. Het bestemmingsplan is voor de gebruiksmogelijkheden ontwikkelingsgericht en biedt ruimte aan ontwikkelingen en functiemenging, stedelijke vernieuwing, optimalisering van grondgebruik en de ontwikkeling als netwerkstad. Het bestemmingsplan moet helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar zijn.

Op het terrein van het gemeentearchief wordt voorzien in een nieuwe ontwikkeling. De planvorming voor deze nieuwe ontwikkeling moet nog verder uitgewerkt worden. In dit bestemmingsplan is daarom de bestaande situatie vastgelegd, rekening houdend met reeds bestaande rechten.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

De Pijp ligt binnen Amsterdam direct ten zuiden van de grachtengordel.



Afbeelding: ligging plangebied in groter verband (arcering)

De Pijp maakt onderdeel uit van de zogeheten 19^e eeuwse gordel buiten de oude stadsomwalling. Het is een geheel door waterwegen omringde en dicht bebouwde buurt waar weinig ruimte is voor groen. Blokverkeveling in middelhoogten en lange rechte wegen zijn zeer kenmerkend voor de Pijp. De wijk is onmiskenbaar een woonbuurt die zijn specifieke karakter echter ontleent aan de vele andere functies die zich met name op de begane grond in de wijk bevinden, zoals bedrijven, winkels, de markt, horeca en kantoren.



Afbeelding: een levendig straatbeeld in De Pijp

1.3 Plangrenzen

Dit bestemmingsplan omvat de gehele Pijp, met uitzondering van het tracé van de Noord-Zuidlijn onder de Ferdinand Bolstraat, op onderstaande afbeelding als streepmarkering weergegeven. Het gebied van de Noord-Zuidlijn is een grootstedelijk project, waardoor het stadsdeel niet bevoegd is om hiervoor een bestemmingsplan op te stellen (zie paragraaf 3.1.3).

De Pijp wordt begrensd door de Singelgracht aan de noordzijde, de Amstel aan de oostzijde, het Amstelkanaal aan de zuidzijde en de Boerenwetering aan de westzijde. Het plangebied van het bestemmingsplan is weergegeven op de onderstaande afbeelding.



Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan De Pijp

1.4 Opbouw van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in de Pijp beschreven. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de bebouwingstypologie en de functionele typologie van de Pijp. In hoofdstuk 3 worden het beleidskader en andere uit regelgeving voortvloeiende beperkingen beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de voor dit bestemmingsplan relevante regelgeving op Europees en Rijksniveau, provinciaal niveau, gemeentelijk niveau en stadsdeelniveau. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe de hierboven genoemde regelgeving is vertaald in dit bestemmingsplan en welke nadere beleidskeuzes daarbij zijn gemaakt. Ook wordt de werking van de plankaart en de voorschriften van dit bestemmingsplan nader toegelicht en is een toelichting per artikel opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en het overleg dat in het kader van dit bestemmingsplan is gevoerd (onder andere inspraak en overleg ex artikel 10 Bro).

2. Huidige situatie

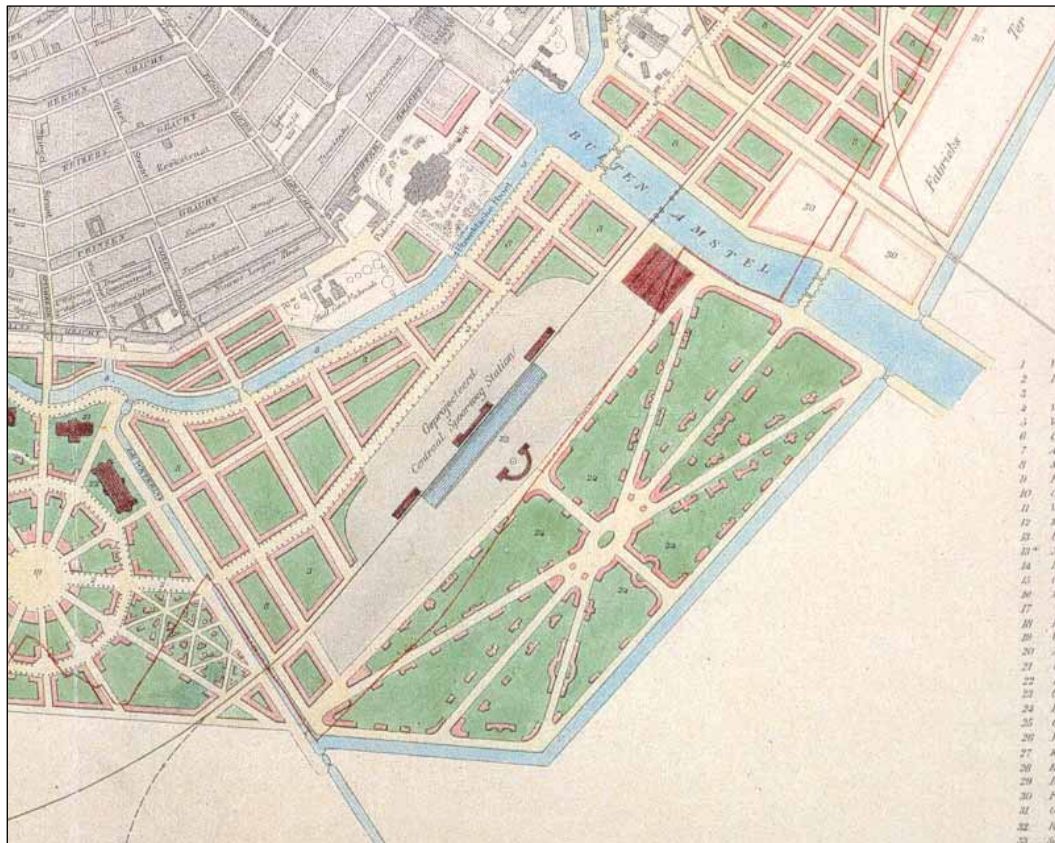
In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de onstaansgeschiedenis van de Pijp beschreven welke diverse bebouwingsvormen in de Pijp voorkomen en welke bebouwing kenmerkend is voor de Pijp. Daarnaast wordt ingegaan op het gebruik van de bebouwing en de openbare ruimte.

2.1 Ontstaansgeschiedenis De Pijp

2.1.1 Uitleg van de stad

Tot het slechten van de verdedigingswallen aan het Singel in het midden van de negentiende eeuw had het grondgebied van de latere Pijp voornamelijk een agrarische bestemming (veenweide). Uitzonderingen daarop vormde de Zaagmolensloot met de houtindustrie en bijbehorende windmolens (de latere Albert Cuypstraat) en wat bebouwing langs de Boerenwetering en de Amstel. De gemeentegrens lag net ten zuiden van de huidige Ceintuurbaan. Het huidige gebouw van het gemeentearchief aan de Amstel was destijds het gemeentehuis van Nieuwer-Amstel.

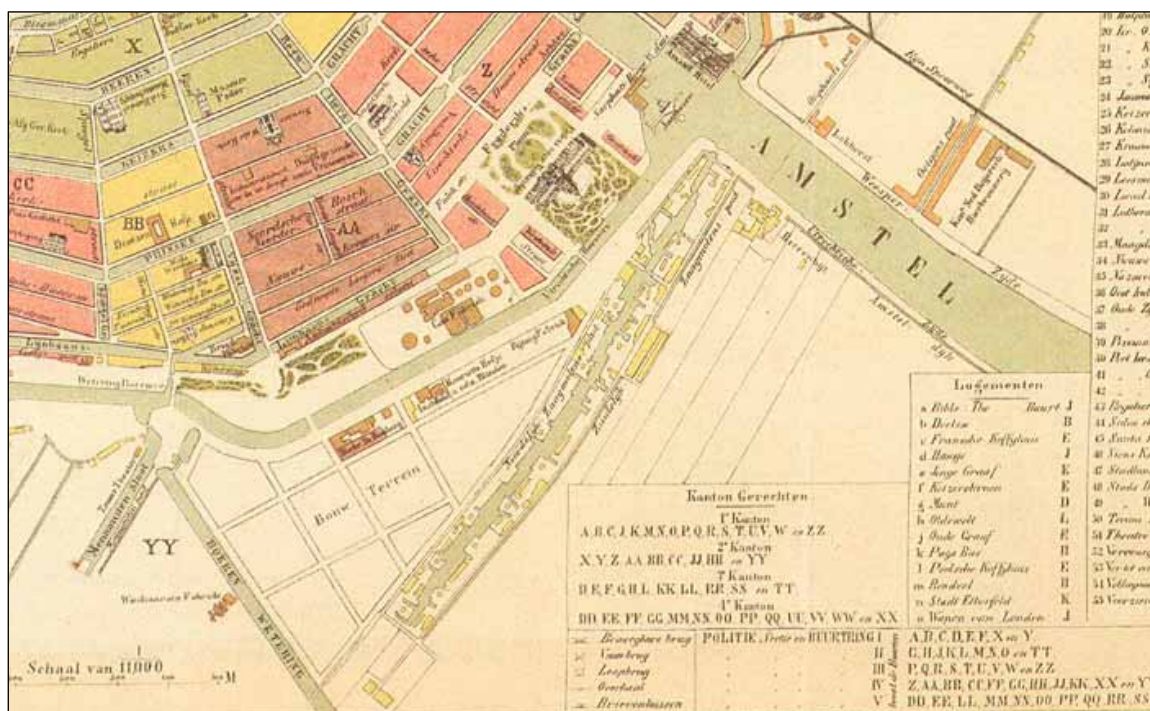
Om het buiten het Singel gelegen stadsgebied enige ordening te geven is door de stadsingenieur Van Niftrik in 1866 een plan voor de stadsuitleg opgesteld.



Afbeelding: Plan van Niftrik 1866

Naast een esthetische opzet en een onderscheid naar villawijken, wijken voor beambten en arbeiderswijken, is er voor de stadsuitleg een fundamentele keuze voor vervoer over het spoor en de weg gemaakt in plaats van het traditionele transport per schip. Op de volgende kaart is te zien dat het deel ten noorden van de Zaagmolensloot ook daadwerkelijk volgens dat plan werd uitgevoerd. Uit de kaart blijkt dat het stratenpatroon ten noorden van de Zaagmolensloot in afwijking van het slotenpatroon is aangelegd (zie de afbeelding "Kaartfragment 1872"). Inmiddels was op aangeven van het Rijk besloten het spoorstation in het open havenfront van Amsterdam te situeren.

Het plan van Niftrik ging niet uit van destijds bestaande eigendomsverhoudingen en vereiste daarom bij de uitvoering een actieve rol van de overheid.

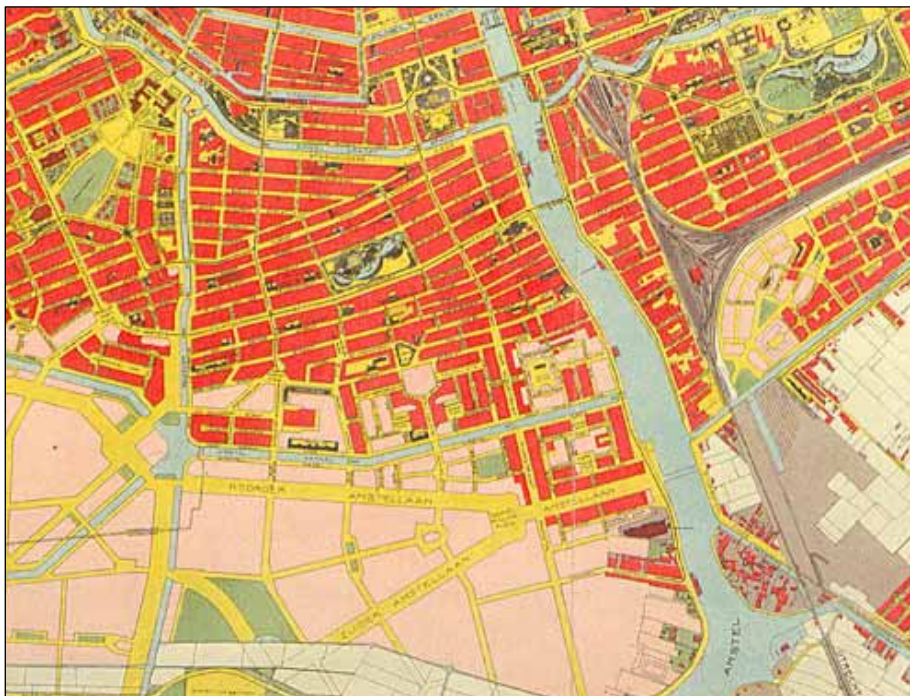


Afbeelding: Kaartfragment 1872

Sterke overheidsbemoeienis op het vlak van de stadsuitleg stond op gespannen voet met de gemeentefinanciën in die tijd en de maatschappelijke verhoudingen. Om tegemoet te kunnen komen aan de enorme woningbehoefte die voortvloeide uit de industriële revolutie en de daarmee samenhangende toestroom van arbeidskrachten uit de provincie werd gekozen voor een eenvoudiger stadsuitleg. Het stratenpatroon volgde het bestaande slotenpatroon. Dit verklaart de hoekverdraaiing die binnen het straten patroon optreedt bij de Gerard Doustraat, met als gevolg de zo kenmerkende scherpe hoekbebouwingen. Deze keuze was vastgelegd in het uitbreidingsplan van de directeur der Publieke Werken ir. J. Kalff uit 1875. Ook bij de woningbouw die gerealiseerd is na de Woningwet van 1901 wordt uitgegaan van het bestaande slotenpatroon. Pas vanaf 1906 (het eerste uitbreidingsplan Berlage) wordt ten zuiden van de Rustenburgerstraat afgeweken van het slotenpatroon. De knik in de Karel du Jardinstraat is nog een gevolg van het niet uitgevoerde plan voor een centraal markthalcomplex (het latere in west gerealiseerde Jan van Galen terrein) uit dat plan van 1906.

Na de Eerste Wereldoorlog kwam de woningbouwproductie in de jaren twintig weer op gang met de grote complexen van de Amsterdamse School binnen het Plan Zuid van Berlage.

In de tweede helft van de jaren vijftig zijn voor het eerst grootschalige plannen ontwikkeld voor de vernieuwing van ondermeer de Pijp. Plannen uitgaande van sloop en de realisatie van een moderne nieuwe wijk met grote verkeersaders en hoogbouw. Voor het Oude RAI terrein werd uitgegaan van een nieuw muziektheater en een hotel als opmaat voor een grootschalige stedelijke as over de Ferdinand Bolstraat. Uiteindelijk is alleen het hotel begin jaren zeventig gerealiseerd.



Afbeelding: Situatie 1922

2.1.2 Stads- en stedelijke vernieuwing

Na de fase van allerlei papieren plannen werd in de tweede helft van de jaren zeventig van de vorige eeuw de stadsvernieuwing daadwerkelijk ter hand genomen. Daar was alle reden toe. De woningen waren inmiddels bouw- en vooral woontechnisch in slechte staat. De meer draagkrachtigen en de gezinnen vertrokken naar de overloopgebieden buiten de stad. Er dreigde verpaupering en de overheid zette het middel van aanschrijvingen in, met als gevolg dat een flink aantal woningen werd dicht getimmerd omdat de huiseigenaren niet konden of wilden voldoen aan de aanschrijvingen tot herstel van funderingen en andere bouwkundige aanpassingen. Het corporatiebezit in de grote monumentale complexen van de Nieuwe Pijp is mede met grote financiële bijdragen van de overheid in die tijd op hoog niveau gerenoveerd. Na een relatief korte periode met een fundamentele discussie over voor wie en op welke wijze de stadsvernieuwing ter hand zou moeten worden genomen, werd gekozen voor behoud van het stratenpatroon met renovatie en waar noodzakelijk nieuwbouw van woningbouw, uitsluitend in de sociale sector. Het gebied tussen de Albert Cuypstraat en de 1^e Jan van der Heijdenstraat (ter hoogte van de “drie blokken”) laat nog een aanpassing in de stedenbouwkundige structuur zien. Daarna is uitsluitend binnen de bestaande structuur gebouwd. Het globale bestemmingsplan uit 1983 legt het stratenpatroon van dat moment vast. Op het Oude RAI terrein zijn het Okura hotel en een sportcentrum gebouwd en is geëxperimenteerd met grotere bouwhoogten, met name aan de Ferdinand Bolstraat. Korte tijd later wordt verzorgingshuis Tabitha op de hoek van de Ceintuurbaan en de Amsteldijk gedeeltelijk in zeven bouwlagen gerealiseerd.

In de jaren negentig wordt meer in een mix van bevolkingsgroepen en inwonersklassen gedacht. Dat leidt tot nieuwbouwprojecten waarin ook koopappartementen worden opgenomen en het mengen met niet-woonfuncties op de begane grond binnen delen van de Pijp actief wordt nagestreefd. Ook krijgt het architectonische beeld meer de nadruk dan de woningplattegrond en de laagst mogelijke huurlasten. Balkons aan de straatzijde worden vervangen door loggia's en serrekamers om het oude, rustige, straatbeeld niet te verstoren.

Uit het hiervoor beschrevene komt naar voren dat de laatste 140 jaar elke tijd z'n invloed heeft gehad op het aanzien van de bebouwing in de Pijp.

2.2 Bebouwingstypologie

De bebouwing in het noordelijk deel van de Pijp is grotendeels tot stand gekomen in de negentiende eeuw, en maakt daarom onderdeel uit van de negentiende-eeuwse gordel. Dit gebied sluit direct aan op de grachtengordel en bestaat naast het noordelijk deel van de Pijp ook uit onder meer de Dapperbuurt en delen van Oud West en Westerpark. Zoals in de gehele negentiende-eeuwse gordel van Amsterdam wordt de bebouwing in hoofdzaak getypeerd door een opzet van gesloten bouwblokken met bebouwing in vier bouwlagen en een kap. De begane grond heeft over het algemeen extra hoogte en veelal een niet-woonfunctie. Ook is in meerdere straten een uitbreiding van de begane grond met een souterrain en een bel-etage aan te treffen. De binnenterreinen zijn als gevolg het oude slotenpatroon ondiep en later voor een deel bebouwd geraakt.



Afbeelding: Een levendig straatbeeld

Bovenstaande foto toont de zo kenmerkende blokstructuur van de Oude Pijp. In dit geval grote eenheden met een regelmatige raamindeling en een doorlopende goothoogte. Binnen deze typologie komen ook straten voor waar in kleinere eenheden is gebouwd met enigszins wisselende goothoogtes en kapvormen.

In de voorgaande paragrafen is reeds uiteengezet dat de huidige bebouwing over een periode van zo'n 140 jaar is gerealiseerd. Navolgende foto illustreert dat. Van zeer oude bebouwing bestaande uit twee lagen en een kap tot relatief nieuwe bebouwing.



Afbeelding: Sterk wisselende bebouwing

De bebouwing in de Nieuwe Pijp is tot stand gekomen in de jaren twintig van de vorige eeuw in de architectuur van de Amsterdamse School. De bebouwing uit deze periode sluit aan op de negentiende-eeuwse gordel. De Nieuwe Pijp sluit daardoor in stedenbouwkundig opzicht aan op onder meer de ten zuiden van de Pijp gelegen Rivierenbuurt en op de Stadion- en Beethovenbuurt. Een straatwand is niet meer de optelsom van repeterende wooneenheden, doch een integraal ontworpen, samenhangend geheel. Sociale woningbouw met een nadrukkelijke expressie van de doelstelling het volk te verheffen, waarbij men onderdeel is van een groter geheel.



Afbeelding: Architectuur Amsterdamse School

Waar de stadsvernieuwing uit de jaren zeventig en tachtig nog primair een volkshuisvestingstaakstelling had, kiest de stedelijke vernieuwing uit de jaren negentig, zoals het

woord al uitdrukt, voor stedelijkheid. Dat begrip gaat uit van het mengen van alle bevolkingscategorieën in een hoge dichtheid in een wat neutralere architectuur die verwantschap toont met de door ramen gedomineerde gevels uit de negentiende eeuw. Geen uitstekende balkons en andere elementen die de overgang van straat naar bebouwing minder duidelijk maken. Deze nieuwe bebouwing kent over het algemeen een wat grotere goothoogte dan de gesloopte en een terugliggende vijfde of zesde bouwlaag.



Afbeelding: Stedelijke vernieuwing

Naast een veelal afwijkende bouwhoogte van deze nieuwbouw ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing, volgt het evenmin de oude perceelsindeling.



Afbeelding: Bebouwing binnenterrein

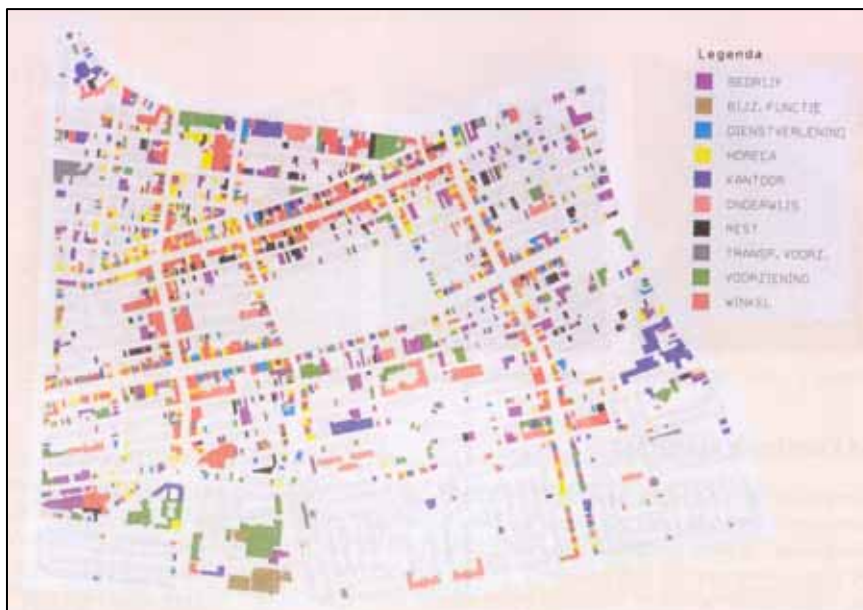
De binnenterreinen zijn met name in de situaties waarin zij deel uitmaken van de oude blokken met veel niet-woonfuncties dicht gegroeid met bebouwing en open verharde erven met buitenopslag. In de jaren zeventig en tachtig was het beleid gericht op het zogeheten "uitkernen" (het wegbestemmen en slopen van de bebouwing in de binnenterreinen) in samenhang met de nieuwbouw en de renovatie. Later is getracht enige structuur en kwaliteitsverbetering aan te brengen met het introduceren van een stedelijk dak. De gedachte is daarbij dat vernieuwing van de bebouwing op de begane grond in samenhang met een buitenterras daarop voor de aanliggende eerste woonlaag een kwaliteitsimpuls zou betekenen. Omdat deze oplossing tevens in zich hield dat nog onbebouwde en soms als tuin ingerichte ruimtes bij het stedelijk dak betrokken zou gaan worden, leidde de regeling in die vorm tot protesten.

De voorgaande foto laat de achterzijde van de bebouwing zien. In de Oude Pijp is de dwarskap meestal tot de achtergevel doorgetrokken. De uitbouwen die tot boven aan toe opgetrokken zijn bestaan meestal uit keukens. Daarnaast komen één- en tweelaagse aanbouwen voor.

2.3 Functionele structuur

De Pijp is vooral te typeren als een woongebied. In tegenstelling tot de meeste naoorlogse woonwijken is de Pijp echter geen mono functioneel woongebied maar vindt een menging van woningen met kleinschalige niet-woonfuncties plaats.

Vooral in het noordelijk deel van de Pijp (de negentiende-eeuwse gordel) vindt deze voor de Pijp kenmerkende menging van functies plaats. In veel panden zijn op de begane grond functies als kleinschalige bedrijven, winkels, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gevestigd.



Afbeelding:
Functiemenging op de
begane grond

Ter plaatse van enkele straten, waaronder de Van Woustraat, de Ceintuurbaan, de Ferdinand Bolstraat en de Albert Cuypstraat zijn op de begane grond vooral winkels gerealiseerd (de winkellinten). In enkele gebieden, vooral in het zuidelijk deel van de Pijp, wordt vooral gewoond en vindt geen functiemenging plaats.



Afbeelding: Menging van functies langs Van Woustraat

Verder zijn op diverse plekken binnen de Pijp gebouwen met alleen een niet-woonfunctie gerealiseerd. Dit zijn onder meer maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen, kerken en het stadsdeelkantoor), hotels (bijvoorbeeld het Okura hotel) en kantoorpanden. Al met al vormt de Pijp zo een stedelijk en levendig woongebied.



Afbeelding: kantoorpand hoek 1^e van der Helstraat-Stadhouderskade

2.4 Openbare ruimte

2.4.1 Verkeer

Autoverkeer

Binnen het plangebied bevinden zich enkele grote doorgaande verkeerswegen voor auto's. Het gaat hier om de Ferdinand Bolstraat (zuidelijk deel), de Stadhouderskade, de Van Woustraat, de Amsteldijk en de Ceintuurbaan. Deze wegen zijn alle 50 km/u wegen en hebben een belangrijke

ontsluitingsfunctie voor de wijk. Het stadsdeel is voornemens om op het noordelijk deel van de Van Woustraat (tussen de Ceintuurbaan en Westeinde) een 30 km/u regime in te voeren.



Afbeelding: De Ceintuurbaan als 50 km/u weg

De overige rijwegen binnen het plangebied zijn alle 30 km/u uur wegen en hebben een ontsluitende functie voor de buurt.

Parkeren

Het parkeren vindt binnen het plangebied in hoofdzaak plaats in de openbare ruimte (langs rijwegen) en voorts in enkele inpandige parkeervoorzieningen.



Afbeelding: inpandige parkeervoorziening Dusartstraat

Langzaam verkeer

Het plangebied is uitstekend bereikbaar per fiets of te voet. Binnen het plangebied bevinden zich diverse fiets- en voetverbindingen. Recent is de veiligheid van de fietser langs de Ceintuurbaan verbeterd door de aanleg van fietspaden en -stroken

Openbaar vervoer

Het plangebied is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer door de diverse tram- en busverbindingen. Deze bereikbaarheid wordt in de toekomst nog vergroot door de aanleg van de Noord-Zuidlijn.

2.4.2 Verblijfsgebieden

Centraal binnen de Pijp ligt het Sarphatipark. Dit park heeft een belangrijke groenfunctie voor de bewoners van de Pijp en van de omliggende buurten.



Afbeelding: Het Sarphatipark

In de loop der jaren zijn enkele straten autovrij gemaakt om zo de gebruikswaarde voor de voetgangers en kinderen te vergroten. Voorts is op een drietal plaatsen de onderste blokstructuur aangepast om pleinruimte te creëren: het Willibrordusterein, de verbinding tussen de Albert Cuypstraat en de Eerste Jan Steenstraat en het Marie Heinekenplein. Op het Henrick de Keijserplein huisvest een speeltuinenvereniging. De Albert Cuypmarkt in De Pijp geniet landelijke bekendheid.



Afbeelding: de markt aan de Albert Cuypstraat

2.4.3 Water

In het plangebied zijn vier waterlopen aanwezig, namelijk de Singelgracht (langs de Stadhouderskade), de Amstel (langs de Amsteldijk), het Amstelkanaal (langs de Jozef Israëlkade) en de Boerenwetering (langs de Ruysdaelkade). Langs de oevers zijn in veel gevallen vaartuigen afgemeerd. Voor wat betreft de woonboten wordt onderscheid gemaakt in “woonschepen” en “woonarken”. Woonschepen zijn herkenbaar als een origineel (varend) schip, met onder meer een stuurhut en een kajuit. Woonarken zijn niet geschikt om te varen.

De boten in de Singelgracht zijn aan de zijde van de Stadhouderskade in een enkele rij gesitueerd. De zone waarbinnen de boten zijn gelegen strekt zich uit vanaf de Ferdinand Bolstraat tot en met de Nicolaas Berchemstraat.

De waterlopen worden verder gebruikt voor de binnenvaart, zowel beroepsmatige vaart (onder meer rondvaartboten) als pleziervaart.



Afbeelding: woonboten in de Singelgracht

Binnen het plangebied zijn langs de gehele oever van de Amstel boten gelegen. Deze boten zijn veelal in een dubbele rij gesitueerd. In een aantal gevallen zijn de boten in een enkele rij gesitueerd. Ter hoogte van de Smaragdstraat zijn drie boten naast elkaar gesitueerd.

De boten langs de oever van de Amstel hebben voornamelijk een woonfunctie. Ter hoogte van de Smaragdstraat is een hotelboot aanwezig.



Afbeelding: boten langs de oever van de Amstel

Langs de oever van het Amstelkanaal, aan de zijde van de Jozef Israëlkade, liggen drie boten. Eén boot ligt ter hoogte van de Diamantstraat en de andere twee boten liggen ter hoogte van de Pienemanstraat.

In de Boerenwetering is een aantal boten gelegen. Deze boten bevinden zich vanaf de Eerste Jan van der Heijdenstraat tot en met de Cornelis Trooststraat. Daarnaast bevinden zich zogenaamde eco-vlotten vanaf de Gerard Doustraat tot en met de Eerste Jan Steenstraat. De boten hebben een woonfunctie, met uitzondering van de boot ter hoogte van de Eerste Jan van der Heijdenstraat. Deze boot doet dienst als bloemenwinkel. De woonboten zijn zowel woonarken als woonschepen.

3. Beleidskader en beperkingen

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid voor stedelijkheid, volkshuisvesting, economie en toerisme, bereikbaarheid, cultuurhistorie en archeologie, water, natuur en milieu en veiligheid beschreven. Per thema wordt dit beleid voor zover relevant op Europees, nationaal, provinciaal, gemeente- en stadsdeelniveau beschreven.

3.1 Stedelijkheid

3.1.1 Nationaal beleid / nationale regelgeving

VINEX

Op het vlak van de ruimtelijke ordening is de Vierde Nota voor de Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota Extra (VINEX) richtinggevend voor verstedelijking, het landschap en het mobiliteitsvraagstuk. Uitgangspunt is het principe van de Compacte Stad. Buiten de stedelijke kernen geldt een restrictief bouwbeleid. In stedelijke gebieden wordt grondgebruik geïntensiveerd en geoptimaliseerd. Door zowel wonen als werken een plaats te geven in de stad wordt de mobiliteit beperkt.

Nota Ruimte

De nieuwe Nota Ruimte is in april 2004 door het Kabinet vastgesteld en aan de Tweede Kamer aangeboden. Na behandeling in de Tweede Kamer zijn naar aanleiding van moties diverse aanpassingen in de Nota Ruimte doorgevoerd. De aangepaste Nota Ruimte wordt voor eindstemming aan de Tweede Kamer aangeboden.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijke beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijke beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Het bestemmingsplan moet aan dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage leveren. Het bestemmingsplan geeft onder andere uitvoering aan het onder 3 genoemde algemene doel.

Algemene uitgangspunten voor deze nota (versie voor eindstemming) zijn:

1. ontwikkelingsplanologie,
2. decentralisatie,
3. deregulering,
4. uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. Amsterdam valt binnen het gebied van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Door middel van bundeling en organisatie wil het Rijk beleidsstrategieën voor economie, infrastructuur en verstedelijking hanteren. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Herziening Wet op de Ruimtelijke Ordening

In mei 2003 is een wetsvoorstel voor een herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend bij de Tweede Kamer. Het bestemmingsplan blijft daarin als instrument voor de ruimtelijke ordening een centrale rol spelen. Op dit moment is onduidelijk wanneer de nieuwe "Wet ruimtelijke ordening" rechtskracht krijgt.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan "Noord-Holland Zuid"

Het Streekplan "Noord-Holland Zuid" is vastgesteld in 2003. Het provinciale beleid voor Amsterdam wordt door Gedeputeerde Staten uitgewerkt in een door hen, op basis van het Amsterdamse Structuurplan, op te stellen uitwerkingsplan. Het Structuurplan van Amsterdam heeft daarom de status van een Streekplan (zie paragraaf 3.1.3).

Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid

In de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid is een overzicht van het ruimtelijk beleid van de provincie opgenomen, en is aan de hand hiervan per thema beschreven waaraan onder meer bestemmingsplannen worden getoetst door de provincie. De volgende uitgangspunten zijn van belang:

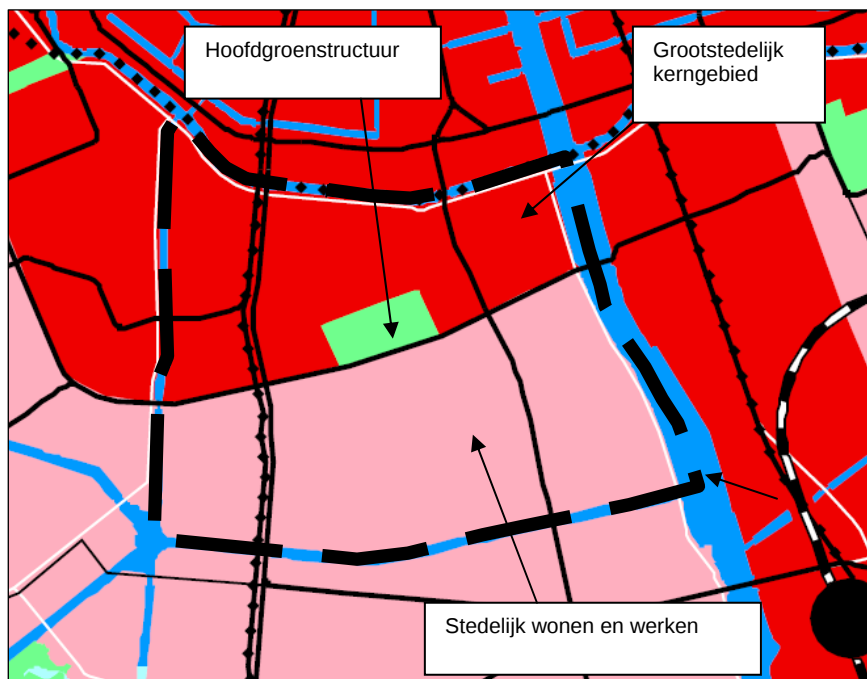
- woonboten (zie paragraaf 3.2.1);
- locatiebeleid (zie paragraaf 3.4.1);
- detailhandel (zie paragraaf 3.3.1);
- bedrijvigheid (zie paragraaf 3.3.1);
- cultuurhistorische waardenkaart/regioprofielen (zie paragraaf 3.5.2).

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid"

Het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (vastgesteld door de gemeenteraad in april 2003) is gelijktijdig met het Streekplan Noord-Holland Zuid ontwikkeld. Beide producten hangen sterk samen en beide visies op de ruimtelijke ordening corresponderen met elkaar. Het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" heeft de status van een Streekplan omdat het is vastgesteld als uitwerking van het Streekplan Noord-Holland Zuid voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan de Pijp 2005 zal door de Centrale Stad worden getoetst aan het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid".

De bebouwing in de Pijp is in het Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" deels aangewezen als "Stedelijk wonen en werken" en deels als "Grootstedelijk kerngebied".



Afbeelding: Uitsnede plankaart Structuurplan "Kiezen voor stedelijkheid" (het plangebied van het bestemmingsplan is met streepjeslijn aangegeven)

De Nieuwe Pijp is aangewezen als gebied voor “stedelijk wonen/werken”. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als “stedelijk wonen/werken” is een grote variatie in buurten mogelijk, met een variatie in menging van functies en dichtheid. Binnen het stedelijk woongebied is het wonen dominant, maar wordt menging met kleinschalige functies nagestreefd.

De Oude Pijp is aangewezen als gebied voor “grootstedelijk kerngebied”. Gebieden die als “grootstedelijk kerngebied” zijn aangewezen, zijn volgens het Structuurplan bepalend voor de uitstraling van Amsterdam als internationaal cultureel, economisch en toeristisch centrum. Daarnaast moet er worden gewoond, in zeer hoge dichtheden. In het grootstedelijk kerngebied dient het aantal parkeerplaatsen in verhouding met het ruimtelijk programma relatief beperkt te blijven. Er wordt gestreefd naar meervoudig grondgebruik en het inpandig parkeren dient te worden gestimuleerd.

De Stadhouderskade en de Amsteldijk behoren tot het “Hoofdnet Auto”. Het Hoofdnet Auto is een netwerk van wegen dat tot doel heeft Amsterdam bereikbaar te houden. Daarnaast dient het doorgaande autoverkeer te worden geconcentreerd op het Hoofdnet Auto. De Ceintuurbaan staat aangegeven als “Mogelijk Hoofdnet Auto”. In een aparte beleidsnota zal het definitieve Hoofdnet Auto worden vastgesteld. Ten aanzien van parkeren wordt verder genoemd dat het te voeren parkeerbeleid en de te hanteren parkeernorm per milieutype wordt uitgewerkt in een nieuwe Nota Locatiebeleid. Voor nieuw te ontwikkelen gebieden worden parkeerbalansen opgesteld op basis van voor het betreffende gebied te hanteren parkeernormen. In het bestemmingsplan de Pijp wordt de bestaande situatie vastgelegd.

De Ferdinand Bolstraat en het westelijk deel van de Albert Cuypstraat zijn aangewezen als “Hoofdnet Fiets”. Het gemeentelijke beleid is erop gericht het fietsgebruik te stimuleren. Een goed stedelijk fietsnetwerk is daarvoor essentieel. De fiets vereist een fijnmazig netwerk. Door de realisatie van zowel een grofmazig netwerk van hoofdroutes (Hoofdnet Fiets) als een onderliggend fijnmazig netwerk (overige fietsroutes van stedelijk belang) wordt hierin voorzien. Overige fietsroutes van stedelijk belang in de Pijp zijn de Ceintuurbaan, Van Woustraat, Van Hilligaertstraat via Pijnackerstraat en Lutmastraat tot Tweede Van der Helststraat, Tweede Van der Helststraat via Sarphatipark (westzijde) en Eerste Jan Steenstraat naar de Ferdinand Bolstraat. De Amsteldijk en de Jozef Israëlkade zijn aangewezen als “recreatieve hoofd fietsroutes”.

Het Sarphatipark is aangewezen als hoofdgroenstructuur. Voor parken in de vooroorlogse ring (zoals het Sarphatipark) is het beleid gericht op het zowel op korte als op lange termijn behouden en versterken van het groen.

De Amstel, het Amstelkanaal, de Boerenwetering en de Singelgracht zijn aangewezen als “Hoofdwaterstructuur”. De hoofdwaterstructuur bevat structuurbepalende wateren en wateren die vanuit ecologische, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige redenen van gemeentelijk belang zijn. Voor water wordt verder genoemd dat de Watertoets in Amsterdam van toepassing is op alle plannen met een waterhuishoudkundige relevantie. Voor bestemmingsplannen houdt dat onder meer in dat een waterparagraaf opgenomen moet worden.

In het Structuurplan wordt genoemd dat voor gebouwen die hoger zijn dan 60 meter een “Hoogbouw Effect Rapportage” (HER) moet worden opgesteld. Aan de hand hiervan wordt bepaald of het in concreto verantwoord is om hoogbouw te realiseren. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het realiseren van nieuwe (HER-plichtige) hoge gebouwen is niet aan de orde.

Ten aanzien van toerisme en recreatie wordt genoemd dat de druk hiervan op de binnenstad moet worden verlicht door uitloop naar gebieden buiten de binnenstad. Voor de 19^e eeuwse gordel, waarvan de Pijp een onderdeel uitmaakt, wordt met name gedacht aan de vestiging van hotels. In paragraaf 3.3.2 van deze toelichting wordt beschreven welk beleid voor hotels is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Noord-Zuidlijn

Voor een deel van de Pijp geldt het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn, dat op 20 april 1999 is goedgekeurd door de provincie Noord-Holland (8-10-2002 herzien). Het gaat hierbij globaal om de Ferdinand Bolstraat. Op enkele locaties zijn ook de aan deze weg gelegen panden opgenomen in het bestemmingsplan. Hierbij is voor de bovengrondse delen de bestemming van het geldende bestemmingsplan voor de Pijp overgenomen. Het gaat bijvoorbeeld om de bestemming "Ondergronds railtracé waarboven stedelijk dak". Voor enkele panden die zijn aangewezen als uitgang voor de metro is een nieuwe bestemming gegeven.

De in het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn opgenomen bestemmingen voor het maaiveld en de bovengrondse bebouwing komen overeen met het oude bestemmingsplan voor de Pijp.

Het gebied voor de Noord-Zuidlijn is aangewezen als "Grootstedelijk Project". Dit houdt onder meer in dat de bevoegdheid voor het vaststellen / herzien van bestemmingsplannen bij de Centrale Stad ligt. Naar verwachting wordt het gebied na de afronding van het project weer "overgedragen" aan stadsdeel Amsterdam Oud Zuid.

Een eventuele herziening van de bestemmingsplanregeling voor bovengrondse bebouwing kan daarom voorsnog alleen door de Centrale Stad worden vastgesteld. Het project Noord-Zuidlijn dient gezien het bovenstaande uit het bestemmingsplan voor de Pijp te worden gelaten.

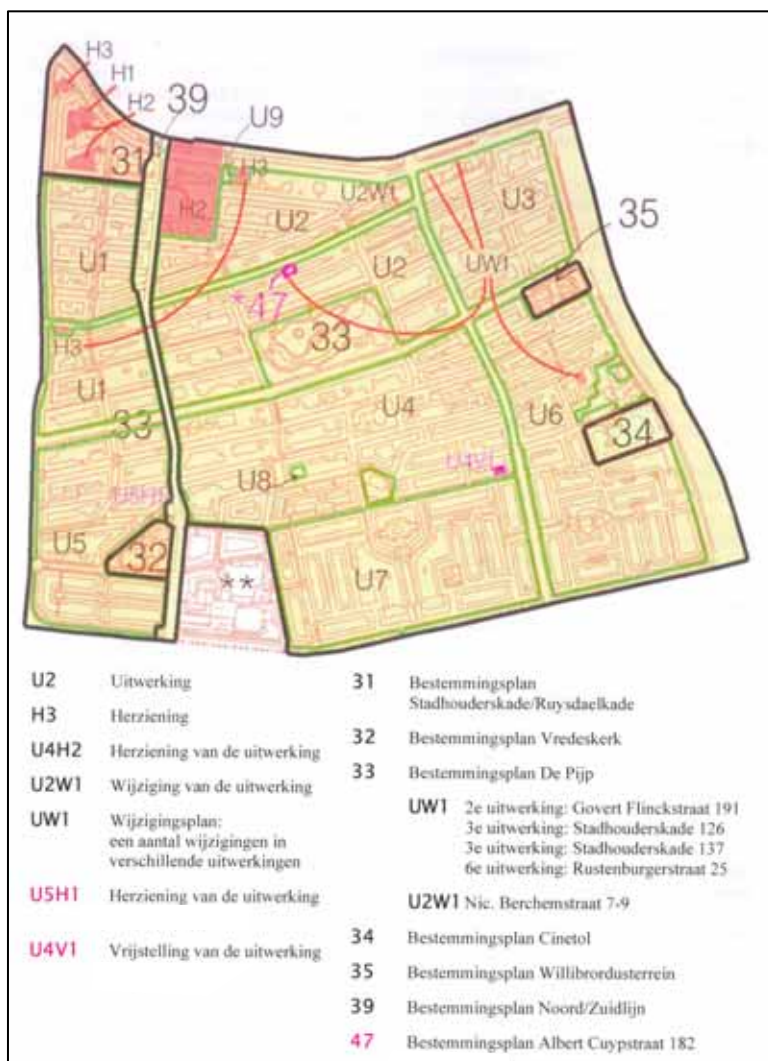
Afbeelding: plangrenzen bestemmingsplan NZ-lijn

3.1.4 Stadsdeelbeleid

Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van de Pijp geldt het bestemmingsplan de Pijp. Het betreft een uit te werken bestemmingsplan waarmee de bouwblokken reeds zijn vastgelegd. Dit plan is in 1984 goedgekeurd door de provincie en is onherroepelijk geworden bij KB van 1990. In 1995 zijn zeven uitwerkingsplannen vastgesteld. Deze uitwerkingsplannen zijn in de jaren erna gedeeltelijk herzien of gewijzigd.

In de uitwerkingsplannen wordt voor het overgrote deel van de Pijp uitgegaan van de bestemming “Meergezinshuizen”. In deze bestemming wordt onderscheid gemaakt tussen het gebruik van de begane grond en het gebruik van de bovengelegen bouwlagen.



Afbeelding: overzicht geldende bestemmingsplannen

Op de bovengelegen bouwlagen zijn voor het grootste deel van de Pijp alleen woningen toegestaan. De op de begane grond toegestane functies verschillen per gebied. In enkele gebieden zijn alleen woningen toegestaan op de begane grond. Elders zijn alleen niet-woonfuncties toegestaan op de begane grond. Ook is in bepaalde gebieden een menging van woningen en niet-woonfuncties toegestaan op de begane grond.

Het type niet-woonfuncties dat is toegestaan verschilt per gebied. In het bestemmingsplan is bepaald dat het maximum vloeroppervlak per kantoor-, horeca-, winkel- of bedrijfsvestiging of dienstverlenende instantie en opslagruimte maximaal 300 m² mag bedragen.

Hiervan mag vrijstelling worden verleend, onder meer tot een maximum van 1.500 m² ten behoeve van showrooms, woninginrichtingwinkels en supermarkten.

Naast de (al dan niet gemengde) woonbestemmingen voorziet het geldende bestemmingen ook in bestemmingen die alleen zijn bedoeld voor niet-woonfuncties. Het gaat hierbij onder meer om de bestemmingen “Kantoren” en “Bedrijven en kantoren”. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan, ook niet op de bovengelegen bouwlagen.

De overige bestemmingsplannen die gelden in de Pijp zijn:

- Bestemmingsplan Stadhouderskade/Ruysdaelkade (1976, onherroepelijk bij KB van 1980);
- Bestemmingsplan Vredeskerk (1983);
- Bestemmingsplan Cinetol (1978);

- Bestemmingsplan Willibrordusterrein (1999);
- Bestemmingsplan Noord-Zuidlijn (1999);
- Bestemmingsplan Albert Cuypstraat 182 (2003).

Voor het oude RAI-terrein geldt geen bestemmingsplan. De bouwverordening is hier bepalend voor de toegestane bebouwing.

De bovengenoemde bestemmingsplannen en het gebied waarvoor geen bestemmingsplan geldt worden, met uitzondering van het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn, vervangen door het voorliggende nieuwe bestemmingsplan. Voor de Noord-Zuidlijn ligt de bevoegdheid tot het maken van een bestemmingsplan bij de Centrale Stad.

3.2 Volkshuisvesting

3.2.1. Rijksbeleid

Mensen, wensen en wonen

Het rijksbeleid op het terrein van wonen is vastgelegd in de nota "*Mensen, wensen, wonen*" (2000). Hierin zijn een aantal kernopgaven gedefinieerd, waaronder:

- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities
Bepaalde groepen in de samenleving dreigen de aansluiting te verliezen met de grote groepen die het voor de wind gaat. Het kabinet wil ook via het woonbeleid deze aansluiting behouden en verbeteren.
- Bevorderen van wonen en zorg op maat
Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid wil de ontwikkeling bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit
De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.

In het kader van stedelijke vernieuwing staat het verhogen van de keuzemogelijkheden van bewoners en de totstandkoming van gedifferentieerde wijken hoog op de agenda. Hierbij hoort differentiatie van het aanbod van woningen in de verschillende stedelijke milieutypen.

Een speerpunt van het volkshuisvestingsbeleid van de rijksoverheid is het bevorderen van het eigen woningbezit. Er wordt gestreefd naar een gemiddeld eigen woningbezit in het land van 65% in 2010.

3.2.2 Provinciaal beleid

Woonboten

Voor woonboten wordt genoemd dat in het bestemmingsplan moet worden gemotiveerd waarom gebieden die in aanmerking komen voor ligplaatsen met woonboten wel of niet als zodanig in het bestemmingsplan worden aangewezen. Zie hierover de tekst in paragraaf 4.3.6 van deze toelichting. Verder is in de leidraad bepaald dat, wanneer in het bestemmingsplan gebieden zijn aangewezen tot ligplaats voor woonboten, het maximum aantal ligplaatsen, de maximaal toelaatbare omvang van de woonboten en het gebruik van de aanliggende oevers tot uiting moet komen. Ook moet in het bestemmingsplan worden voorzien in heldere definities van begrippen.

3.2.3 Stedelijk beleid

De woningmarkt in de regio Amsterdam is al vele jaren gespannen. De vraag naar woningen geldt zowel voor koop- als huurwoningen. Dat de vraag naar woningen groot is blijkt bij huurwoningen met name uit het grote aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen en voor koopwoningen uit de sterk gestegen prijzen in de negentiger jaren. Sinds het aandeel koopwoningen in de productie is toegenomen zijn in de afgelopen jaren de prijzen redelijk gestabiliseerd. Dit heeft mede te maken met het gegeven dat door het hoge prijsniveau de nieuwe koopwoningen voor de middeninkomens nauwelijks bereikbaar zijn. Dit gaat ten koste van de doorstroming in de goedkopere huurwoningenvoorraad.

In het Amsterdamse woonbeleid staat het streven naar een "ongedeelde stad" voorop. De doelstellingen zijn geformuleerd in de nota "Onverdeeld Amsterdam(s)"(1989), de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2001-2002: "Amsterdam, een stad om voor te kiezen" (2001) en de (concept) "Woonvisie Amsterdam"(2005):

1. het waarborgen van een gevarieerd samengestelde kernvoorraad van voldoende omvang;
2. het opheffen van kwalitatieve tekorten in de woningvoorraad en woonomgeving;
3. het opheffen van tekorten voor aandachtsgroepen;
4. ruimte bieden voor differentiatie om segregatie te voorkomen en om een wooncarrière in de buurt voor middeninkomens mogelijk te maken;
5. het bevorderen van (meer evenwicht in) de slaagkansen van verschillende groepen op de woningmarkt.

De realisatie van deze doelstellingen wordt tevens in een regionale context geplaatst.

Met dit beleid is beoogd de kwaliteit van het wonen in de stad voor alle bevolkingsgroepen aantrekkelijker te maken en te voorkomen dat in toenemende mate segregatie optreedt.

Uitdrukkelijk wordt er daarom gekozen voor het toegankelijk maken van alle woongebieden voor uiteenlopende bevolkingsgroepen. Geconstateerd wordt dat er in Amsterdam nog onvoldoende te kiezen valt:

- het aanbod aan koopwoningen is veel kleiner dan de vraag;
- het aanbod van ruimere woningen is beperkt;
- de kwaliteit van de openbare ruimte en gebouwde omgeving is onvoldoende.

In Amsterdam is het eigen woningbezit 20% (1-1-2004) en is het streven om dit in 2010 te brengen tot 35%. Om dit te realiseren is het aandeel koopwoningen dan wel duurdere huur in de nieuwbouw verhoogd tot ca. 70%. Verder is ondermeer een convenant verkopen sociale huurwoningen overeengekomen en is op basis van dit convenant en andere stedelijke afspraken in de afgelopen jaren een aanzienlijk aantal zowel particuliere huurwoningen als huurwoningen van woningcorporaties gesplitst en verkocht.

Het beleid ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, gehandicapten en studenten is stedelijk vastgelegd in "Amsterdam, een stad om voor te kiezen" (2001). Hierin is vooral sprake van het streven om het aanbod voor ouderen en grote gezinnen, in alle inkomenscategorieën te laten toenemen. In de actualisering van deze beleidsnota worden studenten aan deze doelgroepen van beleid toegevoegd.

Het behoud van een voldoende omvang van de kernvoorraad+ (betaalbare woningen) is één van de belangrijke randvoorwaarden van het beleid. Er wordt daarom bijzondere waarde gehecht aan het behoud van voldoende corporatiebezit in de stad, vooral daar waar het corporatiebezit in de minderheid is.

Een aantal maatschappelijke ontwikkelingen heeft invloed op de woonvormen. Enkele van deze ontwikkelingen zijn: individualisering, internationalisering, vergrijzing en multiculturaliteit.

3.2.4 Stadsdeelbeleid

De Pijp, deel uitmakend van de 19e eeuwse gordel en de Gordel '20-'40, wordt gekenmerkt door vele kleine en betaalbare huurwoningen, een gevarieerde bedrijvigheid en een beperkt eigen woningbezit.

De woningen worden voor een belangrijk deel bewoond door alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Mede in verband met de ligging en het karakter is de wijk een zeer populair woongebied en is de druk op de woningmarkt navenant hoog. In de afgelopen decennia zijn door zowel huiseigenaren als overheid aanzienlijke investeringen gepleegd ter verbetering van de kwaliteit en de woningen. Omdat de subsidiemogelijkheden hiervoor nagenoeg zijn beëindigd, dient bij de verbetering van de kwaliteit van de woningen meer gebruik gemaakt te worden van de marktwerking. Investerings zijn voor een belangrijk deel gekoppeld aan het splitsen en verkopen van huurwoningen, de bouw van koopwoningen en van woningen in de duurdere huursector. Door investeringen van corporaties en het aanschrijvingsbeleid van het stadsdeel kan de kwaliteit van de goedkopere huursector op een zeker niveau worden gehandhaafd.

De wijk de Pijp herbergt 20.462 (per 1-1-2004) woningen. De wijk is in twee delen te verdelen: de Oude Pijp, ten noorden van de Ceintuurbaan, met een aantal van 9.038 woningen (per 1-1-2004) en de Nieuwe Pijp, ten zuiden van de Ceintuurbaan, met 11.424 woningen.

In de Oude Pijp bedraagt het percentage woningen tot 60 m² nuttig woonoppervlak ca. 77%, in de Nieuwe Pijp is dit zelfs 82%. Ook op basis van het aantal kamers per woning blijkt dat het merendeel van de woningen klein is.

In de Oude Pijp bestaat het grootste deel van de voorraad (53%) uit particuliere huurwoningen; in de Nieuwe Pijp domineren de woningen van woningcorporaties (57%). Het aandeel eigen woningbezit in de Pijp is laag: in de Oude Pijp 15 % en in de Nieuwe Pijp 10%.

Nota Wonen

Volgens de "Nota Wonen" (2002) streeft het stadsdeel naar kwaliteitsverbetering en verdere differentiatie van de woningvoorraad. In deze nota is per gebied gedetailleerd een streefbeeld vastgelegd ten aanzien van de differentiatie van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding, woninggrootte en het aandeel kernvoorraad+.

Dat wil zeggen meer woningen vanaf 60 m² nuttig vloeroppervlak en een hoger percentage eigen woningbezit. Hierbij dient wel in het oog te worden gehouden dat er ruim voldoende aanbod aan goedkope huurwoningen beschikbaar blijft voor de verschillende bevolkingsgroepen die hiervan afhankelijk zijn, zoals studenten, ouderen en andere bijzondere doelgroepen. Om deze garantie in de Oude Pijp te kunnen bieden is het van belang het aandeel corporatiebezit te behouden. Verder is het van belang het aantal woningen in de wijk niet te zeer te doen afnemen.

Werkprogramma Woonzorgarrangementen

In het "Werkprogramma Woonzorgarrangementen (2005)" zijn de doelstellingen ten aanzien van huisvesting van ouderen en mindervaliden nader uitgewerkt. Uitgangspunt is ook hier kwaliteitsverbetering, het verhogen van de keuzemogelijkheden, en het tegemoet komen in de behoefte van mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Vermaatschappelijking van de zorg en dienstverlening, dat wil zeggen het zoveel mogelijk naar de mensen toe brengen van deze faciliteiten, is een uitgangspunt. Daarin past ook het streven naar extramuralisering, dat wil zeggen afbouw van huisvesting van zorgbehoeftigen in grootschalige woonzorgcomplexen met onzelfstandige wooneenheden. Mede op basis van stedelijke behoefteramingen zijn aanzienlijke tekorten benoemd in verpleeghuiscapaciteit, kleinschalige woonzorgarrangementen met 24-uurszorg en zorg op afroep, geclusterde seniorenwoningen en rolstoelwoningen. Vooral in de sociale voorraad dient het aantal aanpasbare woningen toe te nemen.

Ten behoeve van de zorg- en dienstverlening zullen verspreid over het stadsdeel zorgsteunpunten worden ingericht, waaromheen woonservicegebieden waarin een zekere clustering van accommodaties voor (intensieve) zorgbehoevenden nodig is. In de Pijp zullen deze slechts deels in nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden en is voor realisatie van deze doelstellingen ook transformatie van de bestaande voorraad noodzakelijk.

3.3 Economie en toerisme

3.3.1 Provinciaal beleid

Detailhandel

Om geen afbreuk te doen aan bestaande en geplande winkelcentra zullen in principe daarbuiten geen winkelveorzieningen gevestigd kunnen worden. De aanwezige hiërarchie van winkelcentra zal zoveel mogelijk gehandhaafd dienen te worden. Ruimte voor uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen zal gevonden moeten worden in de centra waar de betreffende winkels qua functie en reikwijdte thuishoren. In het algemeen dient de vestiging van detailhandel buiten de centra (aan de stadsrand, verspreid in woonwijken en buitengebied) zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

Bedrijvigheid

Langs de weg van de ruimtelijke ordening wil de provincie zoveel mogelijk trachten activiteiten die milieuhinder en schade tot gevolg hebben, te voorkomen. Er wordt in beginsel geen ruimte gereserveerd voor activiteiten die het milieu teveel belasten of waar de milieukwaliteit geen vestiging toelaat.

3.3.2 Stadsdeelbeleid

Horecabeleid de Pijp

Het stadsdeel heeft horecabeleid opgesteld voor de Pijp in de notitie "Horecabeleid de Pijp" (2003).

Deze beleidsnota is opgesteld om meer vestigingsmogelijkheden te bieden voor horecabedrijven in de Pijp, een kwaliteitsverbetering van horecabedrijven te realiseren en om ruimte te bieden aan ondersteunende horeca in de Pijp.



Afbeelding: restaurant hoek Frans Halsstraat-1^e Jacob van Campenstraat

De volgende beleidsvoorstellen voor de (zelfstandige) horeca worden genoemd:

1. gericht horecabeleid door categorisering van horecabedrijven;
2. aanwijzen van meer straten (dan alleen winkelstraten) waar horecabedrijven zich mogen vestigen;
3. huidige uitwisselbaarheid van detailhandel en horeca in winkelstraten niet langer automatisch toestaan;
4. omzetting van (categorieën) horecabedrijven onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Ad 1:

In de beleidsnotitie wordt een gericht horecabeleid voorgesteld. Dit is mogelijk als horeca wordt onderverdeeld in 4 categorieën: horeca I, II, III en IV (zie de tabel hierna).

Categorie	Inrichting	Activiteiten
horeca I	fastfoodrestaurants cafetaria's snackbars shoarmazaken	Verkoop van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren.
horeca II	dancings/discotheken zaalverhuurbedrijven	Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.
horeca III	cafés bars	Verstrekken van (sterke) dranken.
horeca IV	restaurants eetcafés lunchrooms koffie-/theehuizen ijssalons	Verkoop van ter plaatse bereide etenswaren. Idem. Verstrekken van alcoholvrije drank. Verstrekken van consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse.

Ad 2:

In de beleidsnota wordt genoemd dat het mogelijk moet zijn om in meer straten horecavestigingen te realiseren. Verwacht wordt dat er meer horecabedrijven zich willen vestigen in de Pijp, en dat

het economische belang van horeca in de toekomst zal toenemen. Uitbreiding van het aantal horecabedrijven wordt alleen toegestaan voor horeca IV bedrijven. In de volgende straten is dit mogelijk:

- a. de winkelstraten (winkellinten);
- b. de Eerste Jacob van Campenstraat;
- c. langs het Sarphatipark met uitzondering van de noord- en oostzijde;
- d. de Eerste Van der Helststraat tot de Quellijnstraat;
- e. in de Quellijnstraat tussen het Marie Heinekenplein en de Eerste van der Helststraat;
- f. langs de Amsteldijk;
- g. langs de Stadhouderskade.

Voor de wat grotere horecabedrijven (bijvoorbeeld restaurants) is het soms moeilijk om een pand van voldoende omvang te vinden in de Pijp. Langs de Amsteldijk en de Stadhouderskade (ad f. en g.) zijn daarvoor relatief meer mogelijkheden. In de beleidsnotitie wordt daarom genoemd dat voor deze straten vergroting van het oppervlak van horecabedrijven van 300 m² naar 400 m² wordt toegestaan.

Om te voorkomen dat zogenoemde "horecalinten" gaan ontstaan, wordt in de beleidsnota voorgesteld dat maximaal 25% van de totale gevellengte in deze straten op de begane grond uit horeca mag bestaan.

Ad 3:

Volgens het geldende bestemmingsplan voor de Pijp kan in de winkelstraten elke winkel worden omgezet in een horecabedrijf. Verwacht wordt dat in de toekomst steeds meer horeca bedrijven zich willen vestigen in de Pijp. Voorlopig is dat geen probleem en kan het aantal horecabedrijven in winkelstraten nog verder toenemen, zonder dat het aantal winkels – en dus het voorzieningenniveau – er teveel afneemt. De maximering van het aantal horecaondernemingen per straatwand voorkomt een te grote concentratie van horecaondernemingen in de winkelstraten. Dit zou nadelige gevolgen hebben voor het voorzieningenniveau.

Ad 4:

Omzetting van de diverse categorieën horeca naar een andere categorie wordt als volgt toegestaan:

Omzetting horeca				
Bestaande situatie	Omzetting naar			
	Horeca I	Horeca II	Horeca III	Horeca IV
Horeca I	-	niet toegestaan	toegestaan	toegestaan
Horeca II	niet toegestaan	-	toegestaan	toegestaan
Horeca III	niet toegestaan	niet toegestaan	-	toegestaan
Horeca IV	niet toegestaan	niet toegestaan	niet toegestaan	-

Naast de bovengenoemde beleidsvoorstellen voor zelfstandige horeca wordt ten aanzien van ondersteunende horeca genoemd dat dit onder de volgende voorwaarden wordt toegestaan:

- de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;
- de openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit;
- de toegang tot de horeca-activiteit is alleen via de hoofdactiviteit te bereiken (dus geen aparte ingang);
- van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf mag maximaal 20 m² en niet meer dan 25% van het bruto vloeroppervlak aan ondersteunende horeca worden besteed;
- de ondernemer is in het bezit van een geldige exploitatievergunning voor ondersteunende horeca.

Bij afwijking van één of meer van deze criteria, is sprake van zelfstandige horeca.

Van ondersteunende horeca is sprake wanneer men etenswaren en/of dranken verstrekt voor gebruik ter plaatse in een zaak die geen (planologische) hoofdbestemming horeca heeft. Het kan bijvoorbeeld gaan om een boekenwinkel waar koffie genuttigd kan worden, een bakker waar ter plaatse tafeltjes zijn opgesteld of een bioscoop met een bar. Genoemd wordt dat in het nieuwe bestemmingsplan geen bepalingen ten aanzien van ondersteunende horeca worden opgenomen.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is daarom dat eventuele ondersteunende horeca moet passen bij en ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

Hotelbeleid (in concept)

Tot nu toe is er geen overkoepelend hotelbeleid voor het gehele stadsdeel Amsterdam Oud Zuid vastgesteld. In de huidige situatie is er sprake van ad hoc besluitvorming, waarbij geen algemeen geldende voorwaarden worden gehanteerd. Het stadsdeel staat echter steeds meer in de belangstelling van de toeristische sector. Het stadsdeel werkt aan hotelbeleid. Hiermee kan hotelontwikkeling, althans daar waar het mogelijk en gewenst is, ook structureel worden gestimuleerd. Tevens wordt er naar burgers en hotelontwikkelaars duidelijkheid en transparantie geschapen.

Hoe het hotelbeleid er uit komt te zien is nog niet bekend. Zodra dit het geval is, zal dit in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Toerismebeleid (in concept)

De Nota Toerisme bevat een inventarisatie van bestaande (versnipperde) relevante beleidsonderdelen maar ook nieuw beleid, gericht op het bevorderen van bepaalde vormen van toerisme in het stadsdeel. Gefocust wordt daarbij op kwaliteitstoerisme, nieuwe producten en productinnovatie.

Economische Ontwikkelingsvisie de Pijp (EOP)

De EOP is geschreven naar aanleiding van de komst van de Noord-Zuidlijn. Het economische klimaat gedijt goed bij de geheel eigen dynamiek van de Pijp. Het gebied trekt voortdurend ondernemers aan. Zoals in alle 19^e eeuwse wijken is de bereikbaarheid per auto slecht. Winkelcentra die goed met de auto bereikbaar zijn, vormen een belangrijke bedreiging. De Pijp is echter goed met het openbaar vervoer te bereiken. Na de aanleg van de Noord-Zuidlijn zal de Pijp nog beter bereikbaar zijn. Het beleid is gericht op versterking van:

1. het verblijfsklimaat;
2. de verscheidenheid van branches;
3. de ondernemingsondersteuning.

Trefwoorden hierbij zijn levendigheid, kleinschaligheid en hoogwaardigheid.

3.4 Bereikbaarheid

3.4.1 Rijksbeleid

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de volgende beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologische innovatie ter realisering van de beleidsdoelen.

De uitgangspunten bij het realiseren van de beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Deze nota bevat ook beleid voor verkeer, vervoer en veiligheid voor de decentrale overheden en is daarom voor het bestemmingsplan van belang.

3.4.2 Provinciaal beleid

Locatiebeleid

Genoemd wordt dat het locatiebeleid, in navolging van het Rijksbeleid, zal worden vernieuwd. In het nieuwe locatiebeleid zal het weren van automobiliteit geen doel meer zijn, maar bereikbaarheid zal een vestigingscriterium blijven. Daarnaast worden ruimtelijke kwaliteit en leefmilieu, aspecten die aan de orde zijn bij situering en inrichting van locaties en vestigingsplaatsen voor bedrijven, kantoren en grootschalige voorzieningen. Totdat het nieuwe locatiebeleid van kracht is, geldt het oude locatiebeleid. Daarom zijn de belangrijkste elementen van dit beleid hier nog weergegeven.

Doel van het geldende locatiebeleid is de groei van de automobilititeit te beperken, ter bevordering van de bereikbaarheid van de economische centra en een leefbaar milieu. Hiertoe worden bedrijven en voorzieningen ingedeeld naar mobiliteitsprofiel (A, B, C of R locaties).

3.4.3 Stadsdeelbeleid

Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van het stadsdeel is er op gericht het aantal bovengrondse parkeerplaatsen niet verder te laten toenemen en de realisatie van ondergrondse parkeergarages te stimuleren. Hierbij geldt dat voor alle (vervangende) nieuwbouw, ingrijpende renovatie en in een aantal nader te bepalen gevallen bij functiewijziging van een gebouw voldoende parkeerplaatsen binnen het project moeten worden gerealiseerd.

Het huidige beleid van de gemeente Amsterdam ten aanzien van de bereikbaarheid is mede gebaseerd op beleid van het Rijk, de provincie en de regio. Eén van de belangrijkste uitgangspunten in de regelgeving en de beleidsstukken van die overheden is de wens om de groei van de automobilititeit te beperken. Het gaat daarbij vooral om het terugdringen van het niet-noodzakelijk autoverkeer naar en in de stad, mede om de bereikbaarheid van de stad voor noodzakelijk autoverkeer te waarborgen. De beperking van de groei van de automobilititeit moet mede worden gezien in het licht van de volgende doelstelling: het verkeersveiliger maken en leefbaarder maken van de stad en haar omgeving en de verbetering van de kwaliteit van de ruimte.

Een instrument om het niet-noodzakelijke autoverkeer naar en in de stad terug te dringen is het creëren van Parkeer- en Reisvoorzieningen (P+R) aan de rand van de stad. Op stadsdeelniveau is een belangrijk instrument om de automobilititeit verder te beïnvloeden het stringente systeem van betaald parkeren in combinatie met de geregleerde uitgifte van parkeervergunningen. Inpandig parkeren op de begane grond wordt over het algemeen als ongewenst beschouwd. Enerzijds om het systeem van betaald parkeren en parkeervergunningen niet te frustreren maar anderzijds ook omdat een weinig fraai straatbeeld zou ontstaan door het aanbrengen van garagedeuren. Dit zou ook ten koste gaan van de leefbaarheid. Ook het parkeren in tuinen en binnenterreinen wordt om vergelijkbare redenen als ongewenst beschouwd.

Verkeersveiligheid in de Pijp

De Pijp kent een aantal drukke tot zeer drukke gebiedsontsluitingswegen: de Ceintuurbaan, de Van Woustraat, de Ferdinand Bolstraat, de Van Hilligaertstraat, de Stadhouderskade en de Amsteldijk. Op de Stadhouderskade en de Van Hilligaertstraat na rijden door deze straten ook trams.

De meeste verkeersongevallen in de Pijp gebeuren op de op deze gebiedsontsluitingswegen gelegen kruispunten. Er zijn verschillende black spots in de Pijp. Een black spot is een kruispunt met zes of meer letselongevallen in de voorgaande drie jaren. Vooral op de kruispunten van de Ferdinand Bolstraat met de Ceintuurbaan en Ferdinand Bolstraat met de Stadhouderskade vinden veel ongevallen plaats. De Ferdinand Bolstraat is een zeer drukke fietsroute en veel ongevallen worden veroorzaakt door fietsers die door rood rijden. De lange wachttijden, mede veroorzaakt door de prioriteit in de verkeerslichtenregeling voor de tram en de grote hoeveelheid verkeer, zijn hier mede debet aan.

Daarnaast kent de Pijp een paar red routes waarvan het noordelijke deel van de Van Woustraat de ernstigste is. Een red route is een wegvak met dertig letselongevallen of meer per kilometer in de voorgaande drie jaren. Dit wordt veroorzaakt door het smalle profiel in combinatie met het drukke verkeer.

Recentelijk is een deel van de Ceintuurbaan heringericht. In de komende jaren worden om de noordelijke Ferdinand Bolstraat tussen de Stadhouderskade en de Ceintuurbaan en het overblijvende deel van de Ceintuurbaan heringericht. Mogelijk wordt het noordelijke deel van de Ferdinand Bolstraat autovrij of autoluw gemaakt. Hierdoor zou de verkeersveiligheid op de twee ernstigste black spots in de Pijp naar verwachting sterk verbeteren.

Afhankelijk van de snelheid van de planvorming vindt ook op de Stadhouderskade en in de Van Woustraat binnen circa 5 à 10 jaar een herinrichting plaats. Deze herinrichtingen moeten een bijdrage aan de verkeersveiligheid leveren en vinden daarom waar mogelijk plaats conform de eisen van Duurzaam Veilig. Dit houdt onder andere in dat langzaam en snel verkeer worden gescheiden door de aanleg van een vrijliggende fietsvoorziening. In de Van Woustraat is dit door het smalle profiel niet mogelijk. Daarom is hier een spitsstopverbod ingesteld. Bovendien wordt het

noordelijke deel van de Van Woustraat mogelijk heringericht als 30 km/u-sstraat. Vooruitlopend op de herinrichtingen worden op korte termijn maatregelen genomen die het aantal ongevallen op de black spots moeten verminderen.

3.5 *Cultuurhistorie en archeologie*

3.5.1 Europese en nationale regelgeving

Verdrag van Malta

In 1992 is door Nederland het "Verdrag van Malta" ("Europees verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed") ondertekend. Het verdrag heeft de bescherming van het archeologische erfgoed in bodem en de inbedding daarvan in ruimtelijke ontwikkeling als doel. Het Verdrag van Malta is nog niet in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Wel is hiervoor een wetswijziging in voorbereiding. In 2003 is een wetsvoorstel voor herziening van – voor zover hier relevant – de Monumentenwet 1988 en de Woningwet ingediend bij de Tweede Kamer. In het voorstel voor de Monumentenwet is opgenomen dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening moeten houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Ook is bepaald dat in een bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel kan worden opgenomen ten behoeve van het beschermen van eventuele (archeologische) monumenten.

In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat Provinciale Staten gebieden, die naar verwachting archeologische waardevol zijn, kunnen aanwijzen als "archeologische attentiegebieden". Vervolgens kan aan de gemeenteraad een termijn worden gesteld waarbinnen een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gebieden moet worden opgesteld.

In het wetsvoorstel voor de Woningwet is opgenomen dat nadere eisen aan een bouwvergunning kunnen worden gesteld ten behoeve van de bescherming van (archeologische) monumenten.

3.5.2 Provinciaal beleid

Cultuurhistorische waardenkaart / Regioprofielen

De provincie toetst de bestemmingsplannen op het aspect cultuurhistorie. Daarvoor is een Cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, in combinatie met de nota "Cultuurhistorische regioprofielen". Op de Cultuurhistorische waardenkaart zijn de thema's geografie, bouwkunde en archeologie opgenomen.

In de nota Cultuurhistorische regioprofielen staat dat gemeenten bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de Cultuurhistorische waardenkaart moeten raadplegen om te weten welke cultuurhistorische elementen of structuren in het geding zijn. Daarbij moet ook de visie van de provincie, zoals weergegeven in het regioprofiel voor het betrokken gebied worden vermeld. Aangegeven moet worden waarom de gemeente in het bestemmingsplan wel of niet conformeert aan deze visie. Er mag van de visie worden afgeweken. Als van de visie wordt afgeweken moet inzichtelijk worden gemaakt hoe deze belangenafweging tot stand is gekomen. In paragraaf 6.10 wordt ingegaan op de Cultuurhistorische waardenkaart in relatie tot dit bestemmingsplan.

In de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt onderscheid wordt gemaakt in de thema's "bouwkunde", "historische geografie" en "archeologie". Hieronder wordt aan de hand van deze thema's voor de Pijp verkend welke beperkingen er vanuit deze onderwerpen gelden voor het bestemmingsplan.

Het volledige gebied van de Pijp is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland aangewezen als "Bouwkundige vlakken van zeer hoge waarde".

In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het gaat om de historische stedenbouwkundige structuur, zoals ontstaan in de periode van 1877 tot 1917. Als motivering wordt aangedragen dat het gaat om een Rijksbeschermd stadsgezicht. De Pijp is overigens vooralsnog geen beschermd stadsgezicht (zie hieronder).

Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de waardevolle stedenbouwkundige structuur van de Pijp. Hieronder wordt uiteengezet hoe dat wordt vormgegeven voor monumenten en het (toekomstige) beschermd stadsgezicht.

In het plangebied zijn enkele gemeentelijke monumenten en tal van rijksmonumenten aanwezig. In de Monumentenwet 1988 is onder meer bepaald dat het verboden is om monumenten af te breken of te wijzigen. De aangewezen beschermde monumenten dienen daarom conserverend te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien delen van de Pijp in de toekomst op grond van de Monumentenwet 1988 als beschermd stadsgezicht worden aangewezen, dient voor deze gebieden een bestemmingsplan te zijn c.q. worden vastgesteld, dat voorziet in de bescherming van de betreffende gebieden. Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan wordt hierin voorzien. Door het vastleggen van bestaande voorgevelrooijlijnen en wegen en onbebouwde ruimten wordt de stedenbouwkundige structuur beschermd. Voor de panden die op grond van hun architectonische en / of stedenbouwkundige waarde nadere bescherming behoeven – het gaat hier om de panden die in de Welstandsnota zijn aangeduid als architectonische orde 1 en 2 en stedenbouwkundige zone A – is een gedetailleerde bouwhoogte aangegeven op de plankaart. Bureau Monumenten en Archeologie zal in een zeer vroeg stadium bij het bestemmingsplan worden betrokken. Uitgangspunt is dat het stadsdeel streeft naar een zo goed mogelijke afstemming tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan. Het is niet de bedoeling het bestemmingsplan te belasten met zaken die in de welstandsnota geregeld moeten worden.

Een brede strook rondom de Ceintuurbaan is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland weergegeven als “historische geografie vlakken van waarde” (zie de navolgende afbeelding).

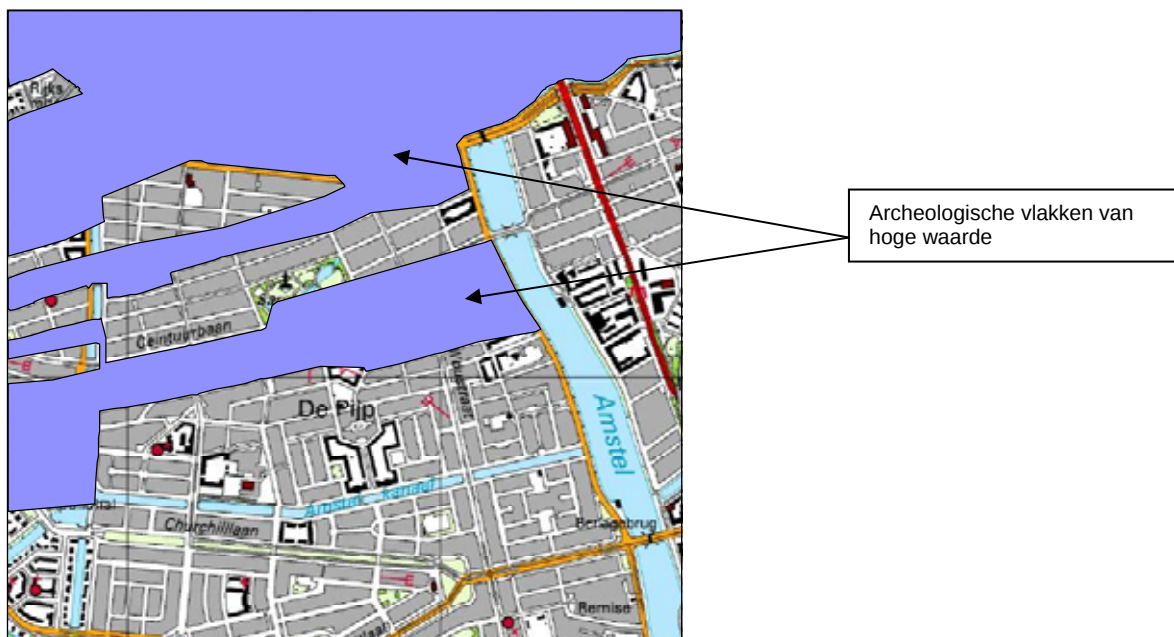
In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt genoemd dat het betreffende gebied kan worden getypeerd als “opstreckende veenontginningen”. Kenmerkend voor de landschappelijke ontwikkeling van de Meerlanden-Amsterdam zijn de veenontginningen en de steeds weer uitbreidende stad Amsterdam. De uitbreidingen gingen ten koste van het agrarische land. Op een aantal plaatsen is het oorspronkelijke verkavelingspatroon, dat dateert uit de “volle Middeleeuwen”, nog herkenbaar in de hedendaagse inrichting van woonwijken. De oriëntatie van sloten en kavels is met name zichtbaar. Sloten werden vaak straten en kavels werden woonblokken.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart: historische geografie vlakken van waarde

In het bestemmingsplan wordt de bovengenoemde waardevolle verkaveling vastgelegd, door middel van afzonderlijke bestemmingen voor woonblokken en voor de omliggende straten.

Een strook ten zuiden van de Ceintuurbaan en enkele delen van de Noord Pijp zijn op de Cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland weergegeven als “archeologische vlakken van hoge waarde” (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische waarden kaart: archeologische vlakken van hoge waarde.

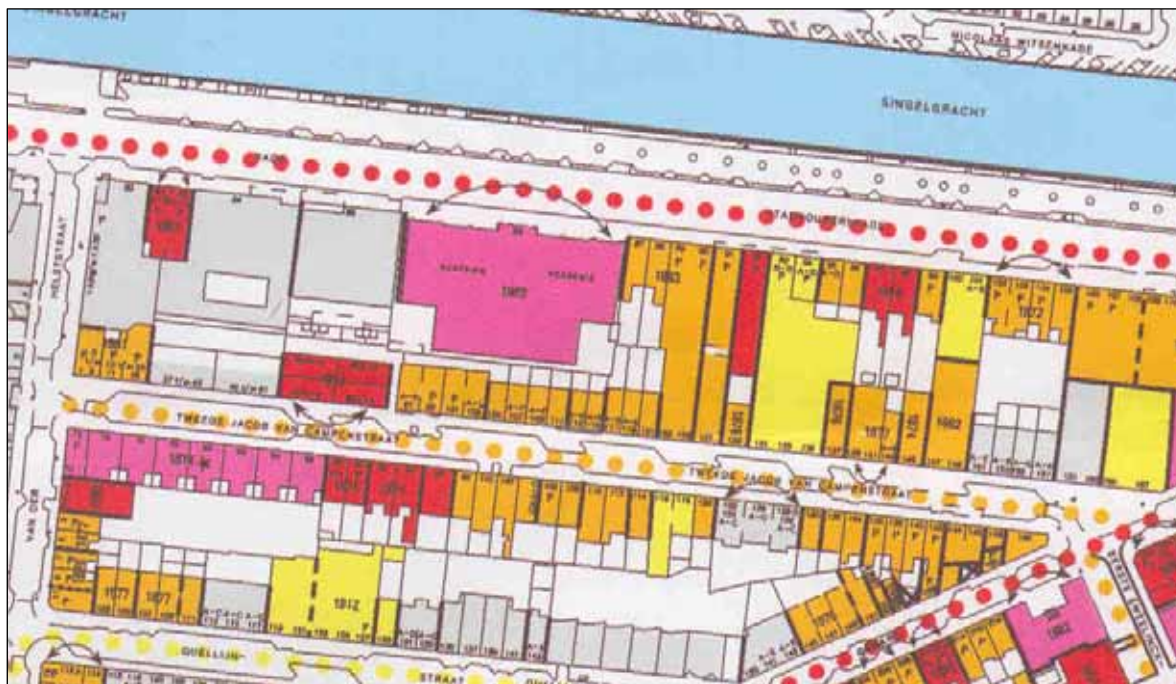
In de toelichting bij de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt het gebied getypeerd als “Historische stads- of dorpskern”. De archeologische waarde van de historische kern bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van historische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

In het bestemmingsplan voor de Pijp wordt de bestaande situatie vastgelegd. Eventuele nieuwe ontwikkelingen geschieden op particulier initiatief. Bij de uitvoering van eventuele (bouw-) werkzaamheden in de betreffende gebieden dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarde van het gebied.

3.5.3 Stadsdeelbeleid

Welstandsbeleid

Het stadsdeel heeft een Welstandsnota opgesteld die per 1 juli 2004 in werking is getreden. In de Welstandsnota wordt beschreven hoe het stadsdeel omgaat met de in de Woningwet gegeven bevoegdheid om bouwvergunningsaanvragen te toetsen op “redelijke eisen van welstand”. In de Welstandsnota en de bijbehorende kaarten is de bestaande bebouwing van de Pijp gewaardeerd door middel van architectonische ordes en stedenbouwkundige zones. In paragraaf 4.3.2 wordt beschreven hoe het welstandsbeleid is vertaald in dit bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede architectonische en stedenbouwkundige waardenkaart

3.6 Water

3.6.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

De regering heeft in 1998 de Vierde Nota Waterhuishouding vastgesteld. Daarin is het water in de stad apart benoemd en is een zevental aangrijpingspunten benoemd:

- het uitvoeren van een knelpuntenonderzoek stedelijk waterbeheer;
- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- aandacht voor de waterketen in relatie tot duurzaam bouwen;
- voortgaan met het opstellen en uitvoeren van gemeentelijke rioleringsplannen, het terugdringen van overstortingen en het verwijderen van vervuilde waterbodems;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem.

Watertoets

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "Watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Binnen Amsterdam worden de taken van AGV voor wat betreft onder meer de zorg voor het grondwater waargenomen door de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR). De onderstaande tekst is in overleg met de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) opgesteld.

waterkeringen:

Afgezien van een peilscheiding rondom het Sarphatipark, ligt er binnen het plangebied geen waterkering.

waterpeil:

Het omliggende water is boezemwater en heeft het peil van NAP -0,40 m. Het water heeft de functie van stedelijk gebruikswater. Het water binnen het onlangs gerenoveerde Sarphatipark is sierwater en ligt op NAP -2,00 m. Dit water vormt geen onderdeel van het watersysteem en valt onder de verantwoordelijkheid van het stadsdeel. Indien nodig wordt dit water via een (lange) leiding, aangevuld met water uit Singelgracht.

waterkwantiteit:

Het bestaande waterbergende vermogen in het plangebied blijft gehandhaafd. Demping van water is niet aan de orde. Voor de Singelgracht, de Amstel, het Amstelkanaal en de Boerenwetering geldt voorts dat werken die vallen binnen deze bestemming vergunningsplichtig zijn in het kader van de integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht (AGV).

Op grond van de Keur van AGV geldt dat, indien in de toekomstige situatie meer dan 1000 m² extra verhard oppervlak wordt aangelegd ten opzichte van de huidige situatie, dit met meer oppervlakte water (10% van het verharde oppervlak) gecompenseerd moet worden.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in een toename van de verharding. De bestaande bebouwing wordt conserverend in het bestemmingsplan vastgelegd.

Er mag geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie ontstaan door nieuwbouw in bestaand gebied. Zo mag ondergronds bouwen, zoals parkeergarage's, geen belemmering vormen voor de vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater. Uitgangspunt hiervoor is de gemeentelijk vastgestelde grondwaternorm. Plannen voor het aanbrengen van ondergrondse bouwwerken moeten worden voorgelegd aan DWR, sector Waterbeheer als uitvoerder van de grondwaterzorgtaak.

waterkwaliteit

In Waterbeheersplan 2000-2005 heeft het oppervlaktewater in de Pijp de functie van 'stedelijk gebruikswater'. Dit water heeft het laagste ambitieniveau. Langs deze waterwegen geldt bijvoorbeeld dat natuurvriendelijke oevers alleen daar worden aangelegd waar dit mogelijk is. Oppervlaktewater wordt systematisch gecontroleerd op kwaliteit.

De grondwaterkwaliteit mag niet achteruitgaan. Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden. Dit is aan de orde bij de eventuele sloop/nieuwbouw. Het materiaalgebruik valt echter buiten de strekking van het bestemmingsplan. Richtlijnen voor afkoppelen van hemelwater zijn opgenomen in het beleidsdocument van AGV/DWR "Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater".

riolering:

In het plangebied bevindt zich een gemengd rioleringsstelsel.

Hierbij wordt al het in het gebied vrijkomende afvalwater, inclusief regenwater, doormiddel van één type leiding ingezameld en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).

Het beleid van AGV/DWR is daar waar mogelijk schoon hemelwater af te koppelen, dat wil zeggen te scheiden van de vuilwaterstromen. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontlast en wordt het aantal overstorten van vuilwater op het oppervlaktewater verminderd. Mocht de mogelijkheid zich in de toekomst voordoen dan zal hier aandacht aan besteed moeten worden. Recentelijk is een bergbezinkbasin in de Servaes Noutsstraat gerealiseerd. Verder is er nog een bergbezinkbasin in aanbouw in de Josef Israëlkade en is er ook nog een gepland in de Stadhouderskade t.o. de 1^e van der Helststraat.

3.6.2 Gemeentelijk beleid

afmetingenbeleid

DWR/AGV verwoordt in het afmetingenbeleid de eisen die gesteld worden aan woonschepen, steigers en andere voorzieningen langs en op oevers om de waterkeringen (dijken) en de

waterhuishouding (wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterkwaliteit en ecologie) te beschermen. Het gaat om regels voor:

- materiaalgebruik;
- graven, werken en bomen op en langs waterkeringen;
- diepgang van woonschepen;
- afmetingen van steigers en andere voorzieningen op palen in het water voor particulier gebruik;
- demping;
- drijvende steigers en watertuinen.

De regels die DWR/AGV stelt zijn bindend en hebben dezelfde kracht als en staan los van die van het bestemmingsplan, de Algemene Plaatselijke Verordening of de Verordening op de Haven en het Binnenwaterbeheer.

3.6.3 Stadsdeelbeleid

Visie Groen en Blauw 2020 (vastgesteld op 26 januari 2006)

Het stadsdeel werkt aan de Visie Groen en Blauw 2020. De hoofddoelstelling is het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de beplanting en het water in stadsdeel Amsterdam Oud Zuid, afgestemd op de specifiek stedenbouwkundige identiteit en de architectuur van de diverse buurten en het gebruik en de beleving daarvan.

Algemene onderwerpen zijn:

- het verbeteren van het zicht op water, ten behoeve van de belevingskwaliteit;
- het verbeteren van de recreatieve potenties van de oevers, door continuering van de doorgaande langzaam verkeer routes en het inpassen van extra verblijfsplekken, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke wensen van de verschillende gebruikers;
- het openbaar toegankelijk houden en zo nodig maken van de kades/oevers;
- het opstellen van integraal afmeerbeleid voor pleziervaartuigen, waarin onder andere afmeerlocaties en afmeervoorzieningen zijn opgenomen;
- het opstellen van een integraal woonbotenbeleid, waarin onder andere de locaties en afmetingen van ligplaatsen, afmeervoorzieningen en het gebruik van de oevers worden opgenomen.
- de duurzame herinrichting, renovatie, beheer en gebruik van grote openbare groengebieden zoals het Sarphatipark;
- het behoud van de onderlinge diversiteit en het versterken van de kwaliteit van de beplanting (inclusief bomen) op de buurtpleinen en –plantsoenen, met aandacht voor de verschillende gebruikersgroepen;
- het bevorderen en versterken van de groene binnen- en daktuinen in bouwblokken;
- het behoud en verbeteren van de kwaliteit van (gevel-) tuinen buiten de bouwblokken.

Voor de verschillende waterlopen die zich in de Pijp bevinden zijn de volgende onderwerpen van belang:

Voor de Amstel:

- het aanleggen van een wandelroute langs de kade;
- het openbaar toegankelijk maken van de kade, in overleg met de woonbootbewoners;
- het creëren van verblijfsplekken aan het water;
- het creëren van (tijdelijke) afmeerplaatsen voor pleziervaartuigen;

Voor de Singelgracht:

- het aanbrengen van afmeervoorzieningen voor woonboten;
- het inpassen van het profiel voor een stedelijke wandelboulevard aan de Stadhouderskade;

Voor het Amstelkanaal:

- het herstel van de openbare parkachtige oevers met aandacht voor 'monumentaliteit', symmetrie en beplantingsaccenten bij de bruggenhoofden;

Voor de Boerenwetering:

- de openbare oevers moeten openbaar gehouden worden;

- het creëren van een recreatieve voetgangersroute aan de oostzijde van de Boerenwetering.

3.7 Natuur en milieu

3.7.1 Europese regelgeving

Vogel- en Habitatrichtlijn / Flora en Faunawet

De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn beide Europese richtlijnen. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn is gericht op de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming van beide richtlijnen valt in Nederland momenteel onder de Natuurbeschermingswet. De Soortenbescherming is geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

In het bestemmingsplan wordt, behoudens eventuele kleinschalige sloop / nieuwbouw projecten, niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen.

Het in het plangebied gelegen Sarphatipark is een park met bijzondere natuurwaarde. De natuurwaarde is bepaald op basis van soorten aantal, natuurlijkheid, vervangbaarheid en de ecologische structuur (bron: onderzoek bijzondere natuurwaarde dienst Ruimtelijke Ordening). In het bestemmingsplan wordt voorzien in behoud van het Sarphatipark. Verder zijn er geen gebieden met bijzondere natuurwaarde in het plangebied.

In overleg met dienst Ruimtelijke Ordening is vastgesteld dat voor het bestemmingsplan de Pijp, gezien het conserverende karakter, geen nader onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet vereist is.

3.7.2 Nationale regelgeving

Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer zijn bepalingen opgenomen voor het behoud en het verbeteren van de milieukwaliteit. Dit heeft uiteraard raakvlakken met het bestemmingsplan, waarin de milieukwaliteit een belangrijk onderdeel is van de ruimtelijke belangenafweging. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de bepaling in de Wet milieubeheer dat voor (bepaalde) inrichtingen een milieuvergunning vereist is. In dit bestemmingsplan is, in aanvulling hierop, rekening gehouden met de planologische wenselijkheid van inrichtingen (zie ook de toelichting op de Staat van Inrichtingen in bijlage 1).

Ook bevat de Wet milieubeheer bepalingen die een rechtstreekse relatie hebben met bestemmingsplannen. In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieu-effectrapportage 1994 is bepaald dat voor een bestemmingsplan in bepaalde gevallen een milieu-effectrapportage (mer) moet worden opgesteld. Hieronder wordt verkend of voor het bestemmingsplan voor de Pijp een mer(-beoordelingsplicht) aan de orde is.

Stadsproject:

Volgens het Besluit milieueffectrapportage bestaat er een mer-beoordelingsplicht voor de uitvoering of wijziging van een stadsproject. Er is sprake van een stadsproject wanneer een nieuwbouw project de omvang heeft van 100 hectare of meer of wanneer wordt voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan voor de Pijp is conserverend van aard. Het bestemmingsplan is niet aan te merken als een ruimtelijk plan voor nieuwbouwproject met een oppervlak van 100 hectare. Ook wordt niet voorzien in de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer.

Woningen:

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 moet er voor een ruimtelijk plan (zoals een bestemmingsplan of een uitwerkingsplan) dat de nieuwbouw van 2.000 woningen of meer mogelijk maakt in een aaneengesloten gebied binnen de bebouwde kom worden beoordeeld of er een milieueffectrapportage (mer) opgesteld dient te worden.

In het bestemmingsplan voor de Pijp worden de bestaande woningen conserverend bestemd. Er wordt niet voorzien in een substantiële toename van het aantal woningen. Daar waar (nieuwe) woningen worden toegestaan, betreft dit vervanging van bestaande niet-woonfuncties op pandniveau.

Recreatieve voorzieningen:

Volgens het Besluit milieu-effectrapportage 1994 dient een mer-beoordelingsplicht te worden uitgevoerd wanneer er in een ruimtelijk plan een recreatieve of toeristische voorziening wordt toegestaan die meer dan 250.000 bezoekers per jaar aantrekt. Er wordt in dit bestemmingsplan niet voorzien in dergelijke recreatieve of toeristische voorzieningen.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat in dit bestemmingsplan niet wordt voorzien in de realisatie van mer-plichtige dan wel mer-beoordelingsplichtige activiteiten.

Besluit luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit van kracht geworden. In dit besluit worden, op grond van Europese regelgeving, strenge normen gesteld aan de luchtkwaliteit, voor wat betreft een zestal stoffen. Hierbij geldt voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood dat een overschrijding ervan in Nederland niet of nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide wordt in Nederland met name in de directe nabijheid van drukke snelwegen overschreden. De norm voor zwevende deeltjes wordt eveneens op diverse locaties (met name langs drukke wegen) overschreden.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt op grote afstand van de snelweg. De Van Woustraat, Ceintuurbaan, Amsteldijk, Stadhouderskade en de Ferdinand Bolstraat doorkruisen het plangebied. Langs bovenlokale verbindingswegen kan eventueel een overschrijding van de grenswaarde aan de orde zijn.

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is onderzocht door een gespecialiseerd bureau (onderzoeksrapport van 18-11-'04, zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de norm voor het stikstofdioxide jaargemiddelde nergens ter plaatse van de gevellijn wordt overschreden. Op een afstand van 7 meter van de weg wordt ter plaatse van een deel van de Stadhouderskade de norm licht overschreden. De grenswaarde voor het stikstofdioxide uurgemiddelde wordt nergens (noch ter plaatse van de gevellijn noch ergens op straat) overschreden.

Ook de norm voor het fijn stof jaargemiddelde wordt nergens ter plaatse van de gevellijn overschreden. De grenswaarde voor het fijn stof 24 uursgemiddelde wordt overschreden ter plaatse van de straat en de gevellijn.

Het bestemmingsplan de Pijp is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat het plan geen nieuwe ontwikkelingen toelaat die mogelijke negatieve gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Los van deze constatering zijn, gezien de bovengenoemde onderzoeksresultaten, de volgende knelpunten te noemen:

- De grenswaarde voor het fijn stof 24 uursgemiddelde wordt overschreden. Dit kan echter niet in het kader van het bestemmingsplan worden opgelost, maar op Europees niveau. Het Besluit luchtkwaliteit heeft in dit verband ook gemeld dat de verantwoordelijkheid voor de oplossing van dit probleem primair bij het Rijk ligt.
- Voor wat betreft stikstofdioxide is er nauwelijks een knelpunt. De norm wordt nergens ter plaatse van gevellijnen overschreden. Alleen op een afstand van 7 meter van de weg

wordt de norm bij delen van de Stadhouderskade overschreden. Voor de aanpak van de normoverschrijding voor stikstof is de gemeente Amsterdam mede verantwoordelijk. De gemeente heeft daarom het actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 opgesteld (zie paragraaf 3.7.3).

Wet bodembescherming

In deze wet zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren. Dit heeft met name gevolgen voor het bestemmingsplan voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan.

Het bestemmingsplan voor de Pijp gaat uit van de bestaande situatie. Bij eventuele sloop/nieuwbouw is in ieder geval een historisch bodemonderzoek naar de milieuhinder kwaliteit aan de orde. Afhankelijk van de resultaten is eventueel een verkennend onderzoek of meer vereist, waarbij wordt verkend of rekening moet worden gehouden met saneringen.

Er wordt gewerkt aan de bodemkwaliteitskaart voor stadsdeel Oud Zuid. Het is de bedoeling dat de bodemkwaliteitskaart nog dit jaar wordt vastgesteld. Mochten uit deze kaart bijzonderheden naar voren komen dan zal dit in de toelichting worden vermeld. Het doel van de bodemkwaliteitskaart is inzicht te verschaffen in de algemene bodemkwaliteit te Oud Zuid, zodat voorgenomen grondstromen beter gestuurd kunnen worden en mogelijk vrijstellingen gegeven kunnen worden voor partijkeuringen in het kader van het Bouwstoffenbesluit.

Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszone van een van de bovengenoemde 50 km/u wegen valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in een "voorkeursgrenswaarde" en een "maximum ontheffingswaarde". Wanneer het geluidsniveau ter plaatse van een geluidsgevoelige functie niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde, kan via een wettelijk geregelde procedure ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd, zolang het geluidsniveau niet hoger is dan de maximum ontheffingswaarde.

Hieronder wordt voor de relevante geluidsbronnen beschreven of dit bestemmingsplan aan de wettelijke normen voldoet.

Verkeerslawaaï:

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de gronden met de bestemming "Gemengde Doeleinden". Het plangebied valt buiten de wettelijke geluidszone voor autosnelwegen. Wel valt het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van een aantal 50 km/u wegen. Volgens de Wet geluidhinder geldt voor 2 baans 50 km/u wegen een geluidszone van 200 meter. Hierdoor ligt het plangebied binnen de geluidszones van Stadhouderskade, Amsteldijk, Van Woustraat, Ceintuurbaan en de Ferdinand Bolstraat. Buiten het plangebied van de Pijp liggen de Hobbemakade en de Churchillaan. Het plangebied valt deels binnen de (200 meter) geluidszone van deze 50 km/u wegen. De overige wegen in het plangebied zijn 30 km/u wegen. Voor dergelijke wegen geldt geen geluidszone.

Op de kaart in bijlage 2 is aangegeven welke geluidszones vanwege 50 km/u wegen (deels) binnen het plangebied vallen. Te zien is dat het grootste deel van de Pijp binnen één of meerdere geluidszones ligt. Dit wil niet zeggen dat alle woningen binnen de geluidszones ook een hoge geluidsbelasting vanwege deze wegen ondervinden. Een groot deel van de woningen ondervindt geen of nauwelijks geluidshinder omdat de bestaande bouwblokken direct langs de weg een geluidsafschermende werking hebben.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximale ontheffingswaarde van 65 dB(A). Wanneer de geluidswaarde niet voldoet aan de

voorkeursgrenswaarde is het mogelijk om ontheffing te verlenen tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde. Wanneer de geluidsbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde zijn in beginsel geen woningen toegestaan.

Uit het akoestisch onderzoek dat voor de Pijp is uitgevoerd blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeerslawaaï ter plaatse van veel panden waar nieuwe woningen worden toegestaan wordt overschreden. Het nemen van maatregelen ter beperking van de geluidshinder blijkt niet goed mogelijk. Het stadsdeel heeft daarom ontheffing van de voorkeursgrenswaarde aangevraagd bij de gemeenteraad van Amsterdam (30-03-'06 verzonden). Gelet op de maximale beslistermijn van 13 weken is deze ontheffing inmiddels van rechtswege verleend.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidswaarde ter plaatse van de panden die direct aan de drukke wegen grenzen hoger is dan de maximum ontheffingswaarde. In dit bestemmingsplan is daarom bepaald dat het omzetten van niet-woonfuncties naar woningen in die panden niet is toegestaan (zie de toelichting bij het artikel "Gemengde Doeleinden" in paragraaf 4.5).

Industrielawaai:

Het plangebied valt buiten de geluidzones voor Industrielawaai. Een onderzoek naar Industrielawaai is daarom niet aan de orde.

Spoorweglawaaï:

Het plangebied valt buiten de geluidzones voor spoorweglawaaï. Een onderzoek naar spoorweglawaaï is daarom niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai:

Het plangebied valt buiten de geluidszones van Schiphol (zie verder de tekst hieronder onder het kopje "Wet luchtvaart").

3.7.3 Gemeentelijk beleid

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005

De gemeente Amsterdam heeft het ontwerp Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 opgesteld. Het ontwerp bevat voorstellen voor maatregelen die gericht zijn op de aanpak van de ergste knelpunten in de stad en het verbeteren van de luchtkwaliteit in heel Amsterdam.

Er zijn veertien knelpuntgerichte maatregelen benoemd. Voor de Pijp zijn o.a. van belang het voorstel de Stadhouderskade te herinrichten en het generiek of plaatselijk reduceren van vracht- en busverkeer of het schoner maken ervan.

Verder zijn er algemene maatregelen zoals maatregelen gericht op de bepaling van luchtkwaliteit zelf (correctie natuurlijke bronnen en weekdagfactor), maatregelen die gericht zijn op reductie van het auto- en vrachtverkeer, het (versneld) invoeren van betaald rijden en het invoeren van stads- en stedelijke distributie vrachtverkeer.

Het is natuurlijk nog onzeker of alle maatregelen van het actieplan worden uitgevoerd. Het uiteindelijk vastgestelde plan wordt echter beschouwd als een bestuursopdracht. De daarin opgenomen maatregelen zullen ook worden uitgevoerd.

3.8 Veiligheid

3.8.1 Nationale regelgeving

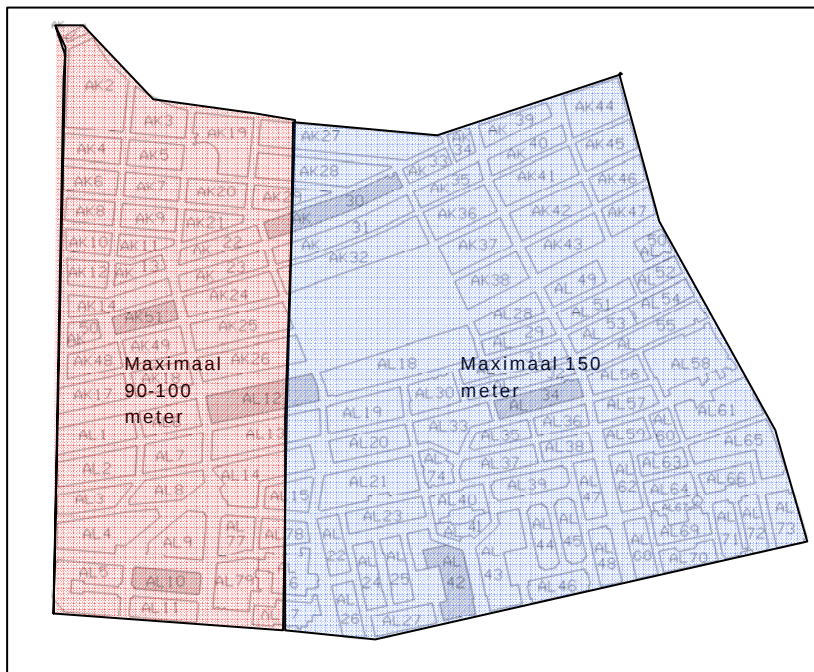
Wet luchtvaart / Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Vanaf 2003 is de Wet luchtvaart van kracht. Deze Wet luchtvaart heeft betrekking op milieu- en veiligheidsregels voor Schiphol. Op grond van de Wet luchtvaart is het Luchthavenindelingbesluit Schiphol opgesteld, waarin concrete regels voor de omgeving van Schiphol zijn opgenomen. Een groot deel van Amsterdam is volgens het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen als "beperkingengebied". De beperkingen hebben betrekking op:

- maximale bouwhoogten;
- vogelaantrekkende functies;
- geluidsgevoelige functies (zoals woningen).

Maximale bouwhoogten:

Voor het plangebied gelden op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte. Vanaf het westen van het plangebied (de Ruysdaelkade) tot aan het Sarphatipark geldt een oplopende bouwhoogte van 90 m tot 100 m en vanaf het Sarphatipark tot aan de Amsteldijk geldt een bouwhoogte van maximaal 150 m gemeten vanaf het peil van Schiphol (-4 meter NAP). Een hogere bouwhoogte is alleen toegestaan met een ontheffing. Binnen de Pijp wordt niet voorzien in dergelijke bouwhoogte, waardoor een ontheffing niet aan de orde is.



Abbeelding: kaartbijlage 1 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol: beperking in bouwhoogten (indicatief).

Vogelaantrekkende functies:

In artikel 2.2.3 van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is geregeld dat nieuwe vogelaantrekkende functies (zoals opslag van afvalstoffen en natuurreservaten) binnen een zonegebied rond Schiphol niet zijn toegestaan. Het plangebied ligt buiten deze zone.

Geluidsgevoelige functies:

In bepaalde gebieden rond Schiphol zijn op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan. Het plangebied valt buiten de in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen zone waarbinnen geen geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de bepalingen uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In het in 2004 van kracht geworden "Besluit externe veiligheid inrichtingen" is bepaald dat ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals een bestemmingsplan, in overeenstemming worden gebracht met de zoneringen (risicocontouren) en bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het gaat daarbij om opslag van gevaarlijke stoffen en LPG-tankstations.

In strikt juridische zin is het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit moment niet vertaald in regelgeving. Wel wordt op dit moment een Algemene maatregel van bestuur op dit gebied voorbereid. Op dit moment is niet duidelijk wanneer deze Amvb rechtskracht krijgt. Wel kan worden berekend wat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is, dit wordt normaliter alleen gedaan bij nieuwe planologische mogelijkheden.

Het bestemmingsplan voor de Pijp is conserverend van aard. Er wordt niet voorzien in de vestiging van nieuwe (meer) risicovolle activiteiten. Hieronder wordt verkend in hoeverre in de bestaande situatie risicovolle activiteiten in of in de nabijheid van het plangebied gevestigd zijn.

LPG –installaties en –depots:

Voor zover bekend zijn er geen LPG –installaties en –depots in de Pijp gevestigd. Tijdens de inventarisatie zijn geen LPG-installaties -/ depots aangetroffen. Er zijn in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

EVR-plichtige bedrijven:

Bedrijven zijn EVR (Externe Veiligheids Rapportage) plichtig wanneer zij één of meer gevaarlijke (wettelijke bepaalde) stoffen in opslag of in bewerking (kunnen) hebben. Voor zover bekend komen dergelijke bedrijven niet voor in de Pijp. Er gelden in dit licht geen belemmeringen voor het toestaan van gevoelige functies in het bestemmingsplan.

Veiligheidszones gevaarlijke stoffenroutes:

Het grootste gedeelte van de Pijp ligt binnen de risicocontour voor een ongeval met giftige stoffen op het spoor Amsterdam-Amersfoort. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een gevaarlijke stoffenroute over weg of water.

Veiligheidszones gasleidingen / leidingstroken:

Er liggen volgens de bij het Streekplan Noord-Holland-Zuid behorende kaart "milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur" geen hoofdgasleidingen of landelijke/regionale leidingstroken in of in de nabijheid van het plangebied. In dit licht zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4. Planbeschrijving

In hoofdstuk 3 is het beleidskader beschreven en zijn de beperkingen aangegeven waarmee in dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden. Daarbij zijn keuzes mogelijk en deze staan van grof naar fijn verwoord in dit hoofdstuk. Hoe het bestemmingsplan er uit is komen te zien, werd in hoofdlijnen beschreven in de Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp (paragraaf 4.1) en de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp (paragraaf 4.2). Dit beleid is vervolgens in paragraaf 4.3 uitgewerkt voor bebouwing inclusief bebouwing op het water. Tevens staat de wijze van regelen aangegeven. Hetzelfde gebeurt in paragraaf 4.4 voor de functies. In paragraaf 4.5 is een toelichting op de werking van het bestemmingsplan opgenomen.

4.1 Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp

In het kader van de voorbereiding voor dit bestemmingsplan heeft de stadsdeelraad op 25 september 2003 de "Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp" vastgesteld. In de Voorbereidingsnotitie zijn de hoofdlijnen van de door het stadsdeel beoogde ruimtelijke ontwikkelingen in de Pijp beschreven. De hoofdlijnen van het beleid worden in de Voorbereidingsnotitie beschreven aan de hand van drie "lagen":

laag 1: Water en groen;

laag 2: Infrastructuur;

laag 3: Vestigingsmilieu.

Laag 1: water en groen

Genoemd wordt dat behoud voorop staat, maar dat verbeteringen mogelijk zijn. Voor woonboten wordt genoemd dat het wenselijk is om het zicht vanuit de Pijp op de Amstel te verbeteren. Bekeken moet worden of en op welke wijze verplaatsing van bestaande woonboten die op doorzichten liggen mogelijk is. Het aantal woonboten mag niet toenemen. Voor binnentuinen is specifiek beleid opgesteld (zie paragraaf 4.2).

Laag 2: infrastructuur

Door de aanleg van de Noord-Zuidlijn zal de bereikbaarheid van de Pijp in de toekomst sterk verbeteren. De eventuele aanleg van een Oost-Westlijn in de verre toekomst zal de bereikbaarheid verder verbeteren. Waar deze komt te liggen is nog niet bekend. Eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen de Pijp mogen de aanleg hiervan echter niet frustreren.

Ten aanzien van parkeren wordt genoemd dat dit een belangrijk knelpunt is. Aangegeven wordt dat nader onderzoek gewenst is naar de inpasbaarheid van ondergrondse bewonersgarages. De stedenbouwkundige inpasbaarheid en de verkeerskundige situatie ter plaatse zijn belangrijke randvoorwaarden.

Ook wordt genoemd dat nader onderzocht moet worden wat de mogelijkheden zijn voor grootschalige ondergrondse parkeergarages aan de randen van de wijk. Naast de bovengenoemde randvoorwaarden voor ondergrondse (kleinschalige) bewonersgarages speelt ook het leefmilieu hier een belangrijke rol.

Binnen de Pijp is er behoefte aan fietsenstallingen. Genoemd wordt dat hieraan ruimte moet worden geboden in panden die niet exclusief voor woondoeleinden zijn bestemd.

Langs de Amstel wordt voorzien in een aantrekkelijke wandelroute.

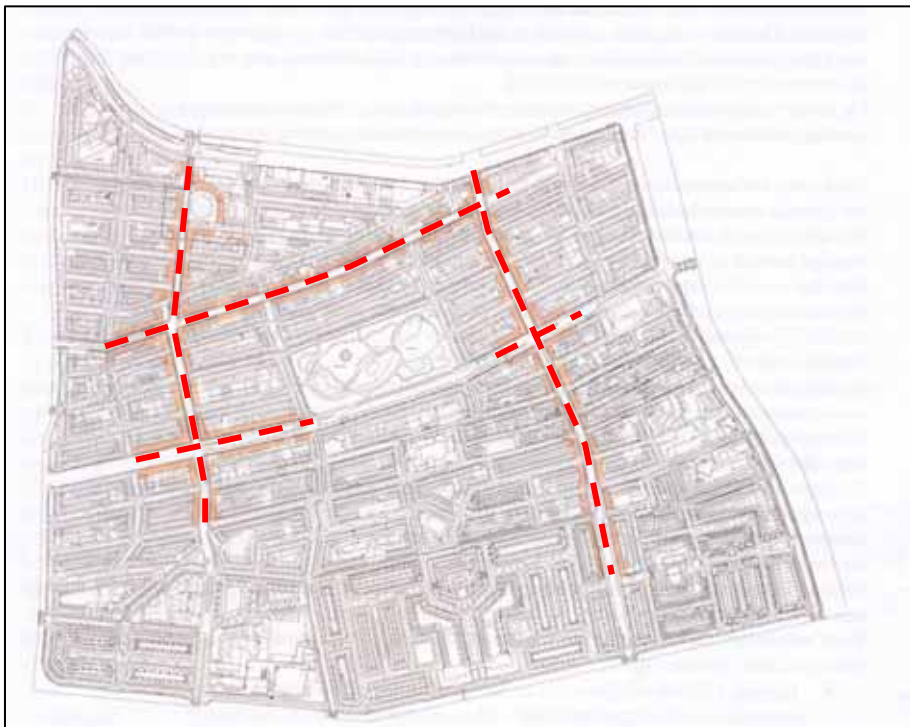
Laag 3: vestigingsmilieu

Behoud van waardevolle stedenbouwkundige elementen en architectuur is een belangrijk uitgangspunt. Het bestemmingsplan moet hierin voorzien, waarbij moet worden aangesloten op het Welstandsbeleid van het stadsdeel. Deze afstemming is belangrijk.

Er wordt onderzocht of een deel van de Nieuwe Pijp kan worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Bij de aanwijzing hiervan moet het stadsdeel een bestemmingsplan opstellen dat de aanwezige cultuurhistorische waarden beschermt en versterkt. Door in dit bestemmingsplan een goede regeling op te nemen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden is naar verwachting in de toekomst een wijziging van het bestemmingsplan niet meer noodzakelijk.

Staat voor de bebouwde omgeving behoud voorop, voor het gebruik van met name de begane grond van gebouwen is dynamiek gewenst. Om flexibiliteit te bevorderen, geeft het stadsdeel voor het gebruik van de begane grond en het souterrain van alle panden in de wijk alleen aan welke ontwikkelingen gewenst zijn. Enkel voor functies als onderwijs, welzijn, gezondheidszorg, overheid,

sport en cultuur is een aparte bestemming noodzakelijk. Instellingen uit deze sector kunnen veelal niet de hoge marktprijs opbrengen en dreigen te verdwijnen indien ze moeten concurreren met andere functies. In de panden voor de diverse functies is met uitzondering van de winkellinten (zie figuur) wonen op de begane grond en in het souterrain mogelijk. Op de erboven gelegen verdiepingen wordt in principe gewoond. Daar waar op de verdiepingen legaal andere functies aanwezig zijn, blijft deze situatie behouden.



Afbeelding: Winkellinten

Bedrijfsruimte die vrijkomt, mag worden gebruikt als woning. Het omgekeerde moet echter ook kunnen. Nu is dit vrijwel niet mogelijk. Een aanvrager heeft hiervoor namelijk een vergunning nodig die alleen wordt verleend als hij/zij kan aantonen dat bedrijfsvestiging noodzakelijk is in verband met een zwaarwegend economisch belang. Tevens is compensatie in beginsel noodzakelijk. Voor de Pijp is daarom de verordening aangepast. Deze aanpassing van de regeling geldt niet voor de panden die in het huidige bestemmingsplan zijn aanwezen voor woondoeleinden. Als hier op de begane grond nog altijd gewoond wordt, krijgen deze panden ook in dit bestemmingsplan de bestemming "Woondoeleinden".

Voor een aantal functies is speciale aandacht noodzakelijk, omdat deze functies mogelijk overlast kunnen veroorzaken. Het gaat in elk geval om de volgende functies:

- Bedrijven. De menging van wonen en bedrijven is een positief kenmerk van de Pijp. Vestiging van bedrijven draagt bij aan (kleinschalige) functiemenging en zal daarom met uitzondering van de winkellinten binnen de panden die in het nu nog geldende bestemmingsplan ook reeds (deels) voor bedrijven zijn bestemd mogelijk blijven. Voorwaarde is dat nieuwe bedrijven vallen in de categorieën I of II van de Staat van Inrichtingen;
- Hotels. Op centraal niveau is gesignaleerd dat het aantal hotelbedden in Amsterdam als geheel te laag is. Dit samen met de wens van het stadsdeel om het toerisme te versterken, maakt de vestiging en uitbreiding van hotels in de Pijp gewenst. De vestiging en uitbreiding van hotels mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, de verkeerssituatie ter plekke en de functiemenging. Het moet voor een hotel mogelijk zijn zich op de boven de begane grond gelegen verdiepingen uit te breiden;
- Ongewenste functies zijn seksclubs, -bioscopen, -winkels, raamprostitutie, telefoon- en/of faxservice, geldwisselkantoren en speelautomatenhallen. Voor zover deze functies zich reeds in de Pijp bevinden, mogen ze niet worden uitgebreid.

Een speciale positie nemen de winkellinten in. Deze kunnen op bepaalde punten worden uitgebreid. De winkellinten binnen de Pijp verschillen onderling van karakter. Om de winkellinten ook als zodanig te behouden is hier op de begane grond en in het souterrain de vestiging van woningen, bedrijven, kantoren en in pandig parkeren niet toegestaan.

De Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan De Pijp is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp

Groen is een schaars goed in de Pijp. Naast het Sarphatipark, de oevers en kades langs het Amstelkanaal en enkele kleine plantsoenen bevindt het meeste groen zich in de binnentuinen. De binnentuinen zijn veelal niet voor publiek toegankelijk en zichtbaar vanaf de openbare weg. Het stadsdeel heeft onderzocht welke delen van de binnentuinen bebouwd zijn. Uit dit onderzoek blijkt dat veel binnentuinen voor een (groot) deel bebouwd zijn. In de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp (door de stadsdeelraad op 28 januari 2004 is vastgesteld) wordt het beleid voor de binnentuinen verwoord. Het gaat om een regeling voor de huidige bebouwing en toekomstige bebouwing.

Regeling voor huidige bebouwing

De stadsdeelraad heeft gekeken naar de verschillende opties die mogelijk zijn zoals:

Optie 1: Alle bebouwing positief bestemmen;

Optie 2: Alle bebouwing onder het overgangsrecht brengen;

Optie 3: Alleen legale bebouwing positief bestemmen en illegale bebouwing niet bestemmen of onder het overgangsrecht brengen.

De stadsdeelraad heeft gekozen voor optie 1. Optie 2 betekent het handhaven van de huidige bestemmingsregeling. Deze regeling is moeilijk toetsbaar, handhaafbaar en draagt bij aan een verslechtering van de kwaliteit van de bouwwerken in de binnentuinen. Optie 3 scoort weliswaar het beste op het punt van het zo groen mogelijk houden van de binnentuinen, maar dit lukt alleen met (veel) extra middelen en personeel.

Met optie 1 is er voor gekozen alle bebouwing die aanwezig was tijdens de afronding van de inventarisatie op 31 maart 2003 positief te bestemmen. Dit betekent dat:

- deze bebouwing mag worden vernieuwd;
- uitbreiding van de bestaande bebouwing niet is toegestaan;
- de hoeveelheid onbebouwd terrein gelijk blijft.

De regeling is goed handhaafbaar omdat eenvoudig te constateren valt of een bouwwerk illegaal gebouwd is of niet.

Regeling voor toekomstige bebouwing

In het vorige bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor "Stedelijk Dak". Deze regeling houdt in dat ondernemers bebouwing in de binnentuinen kunnen uitbreiden mits op het dak van de uitbreiding een daktuin wordt gerealiseerd. Er is veel gebruik gemaakt van deze regeling, maar de daktuin is nauwelijks gerealiseerd. Het is juridisch niet mogelijk gebleken om een daktuin af te dwingen.

Aangezien zich verspreid over de Pijp veel bebouwing in de binnentuinen bevindt en om de tuinen niet verder te bebouwen, kiest de stadsdeelraad er voor de regeling voor "Stedelijk Dak" af te schaffen. De regeling voor een bij een tuin behorende kleine schuur van 9 m² blijft behouden.

4.3 Bebouwingstypologie en wijze van regelen

In hoofdstuk 2 is de ontstaansgeschiedenis van de huidige bebouwing in de Pijp beschreven. Daarbij is aangegeven dat in elke periode verschillende bebouwing is gerealiseerd. Daardoor is de bebouwing binnen de Pijp zeer gevarieerd, per blok en soms per pand.

In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van behoud van de bestaande situatie waarbij vervanging binnen grenzen mogelijk wordt gemaakt. De bestaande bebouwing wordt daarom positief bestemd.

4.3.1 Voor- en achtergevelrooilijn

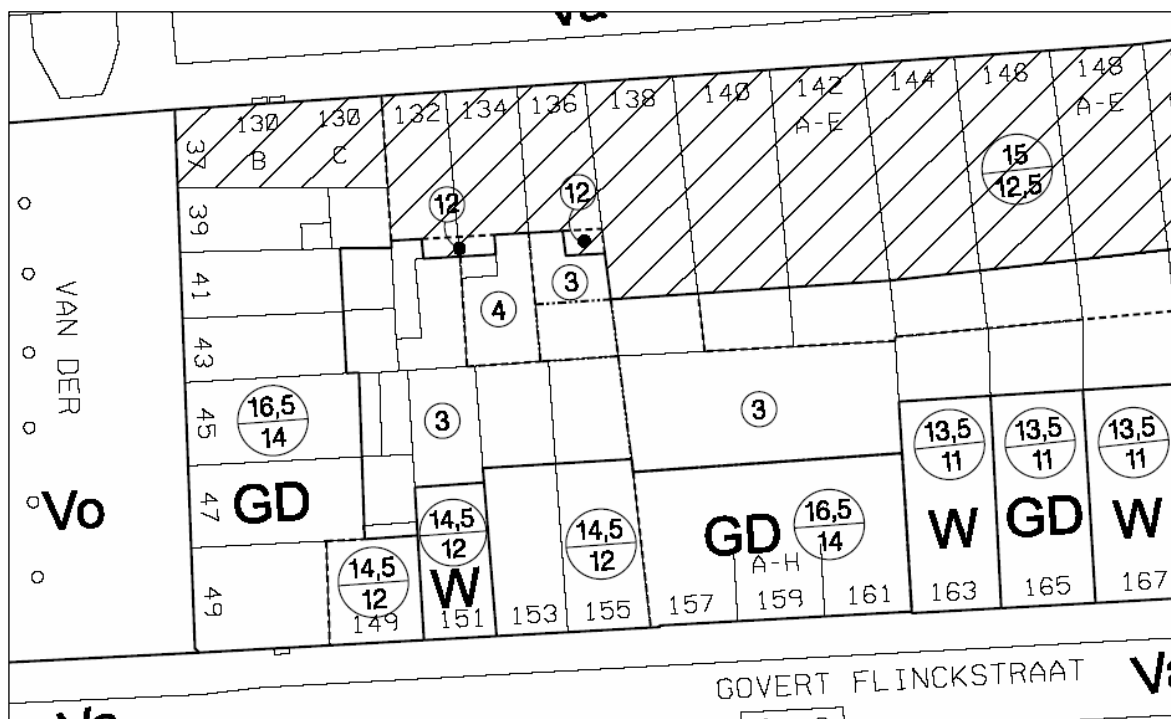
Voor wat betreft de voor- en achtergevelrooilijnen wordt in het bestemmingsplan aangesloten op de bestaande situatie. Dit houdt in dat de contouren van de originele bebouwing conserverend worden ingetekend op de plankaart. Van deze regel is afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume. Eventuele aan- of uitbouwen in binnentuinen worden, met uitzondering van de tot bovenaan doorgetrokken uitbouwen, binnen de bestemming "Tuinen" (T) geregeld en vallen daarom buiten de rooilijnen van de hoofdbebouwing.

4.3.2 Regeling bouw- en goothoogte van gebouwen

De regeling van de maximum bouw- en goothoogte is als volgt:

1. een regeling per pand;
 2. een regeling per straat/blok.
- Ad 1. Bij een regeling per pand wordt op de plankaart per pand aangegeven wat de maximum bouwhoogte is en bij aanwezigheid van een kap de maximum goothoogte. Het huidige stedenbouwkundige beeld wordt op gedetailleerde wijze behouden.
- Ad 2. Bij een regeling per straat/blok worden de bouw- en goothoogte bepaald door wat als overwegende bouw- en goothoogte in (een deel van) een bouwblok voorkomt. Dit biedt enige flexibiliteit binnen het huidige stedenbouwkundige beeld.

Omdat binnen de Pijp in de bestaande situatie zeer veel afwisselende bouwhoogten voorkomen, zou het vastleggen van de maximum bouwhoogte per pand betekenen dat bijvoorbeeld voor twee naast elkaar gelegen panden een afwijkende maximum bouwhoogte geldt, hoewel vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt een zelfde bouwhoogte aanvaardbaar zou zijn. In dit bestemmingsplan is er daarom voor gekozen om één maximum bouw- en (in voorkomende gevallen) goothoogte op te nemen per straat of per blok. Hierbij is aangesloten op de meest in die straat of dat blok voorkomende hoogten. Bestaande hogere gebouwen worden als uitzondering hierop positief bestemd.



Afbeelding: uitsnede plankaart (regeling per straat / bouwblok)

Een uitzondering op de bovengenoemde regeling per blok/straat zijn de panden binnen de Pijp die op grond van hun architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit zeer waardevol worden geacht. Hierbij wordt aangesloten op de Welstandsnota van het stadsdeel.

In de Welstandsnota wordt onderscheid gemaakt in vier architectonische ordes:

- Basisorde: voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren. In de basisorde zijn afwijkingen van de oorspronkelijke gevelelementen in vorm en maat denkbaar, als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en van het straat- en gevelbeeld;
- Orde 3: karakteristieke bouwwerken met architectonische en stedenbouwkundige meerwaarde. Uitgangspunt is het handhaven en herstellen van oorspronkelijke elementen in vorm en maat. Veranderingen zijn in geringe mate denkbaar als deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek;
- Orde 2: monumentale bouwwerken en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm en maat. In geval van (een) storende verminking(en) reconstructie van de oorspronkelijke bouwmassa;
- Orde 1: geregistreerde en beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten.

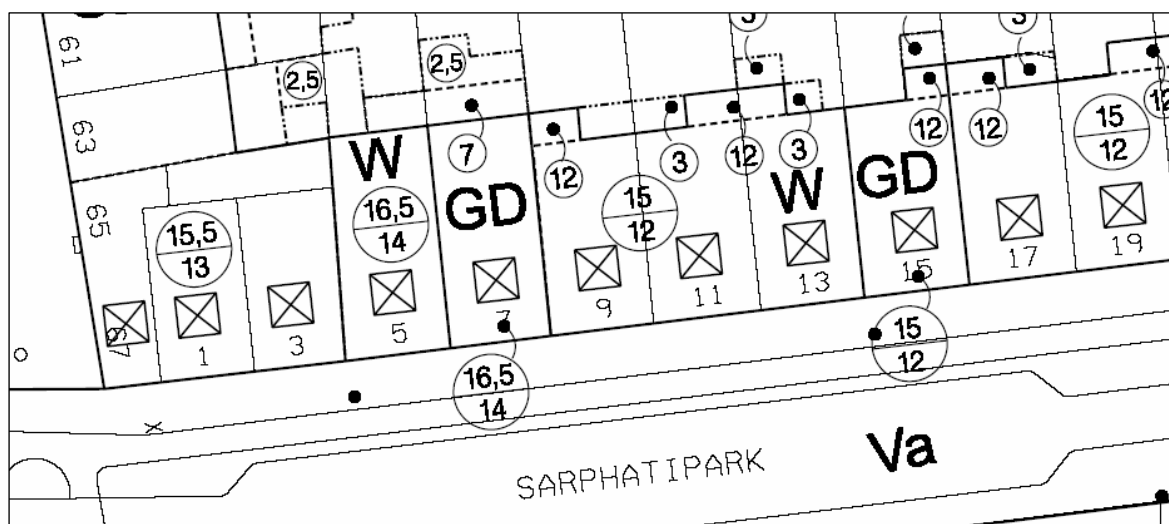
De basisorde en orde 3 bieden beperkte ruimte voor enige flexibiliteit. Waar deze flexibiliteit stedenbouwkundig gezien niet leidt tot een verstoring van het straat- en gevelbeeld (basisorde) of de oorspronkelijke karakteristiek (orde 3) is gekozen voor een regeling per straat/blok. Voor de bebouwing die valt onder orde 1 en 2 is gekozen voor een regeling per pand.

Naast de bovengenoemde architectonische ordes wordt in de Welstandsnota onderscheid gemaakt in vier stedenbouwkundige zones:

- Basiszone: voor de basiszone gelden de gebruikelijke welstandseisen, waarbij ruimte is voor eigentijdse opvattingen wat betreft de stedenbouwkundige aspecten;
- Zone C: voor deze zone geldt dat de architectonische continuïteit moet worden gehandhaafd. Stedenbouwkundige ingrepen mogen geen afbreuk doen aan het bestaande straatbeeld en nieuwbouw dient hierin op te gaan;
- Zone B: voor deze zone geldt als uitgangspunt handhaving van de ruimtelijke structuur en het historische straatbeeld;
- Zone A: voor deze zone wordt een restauratieve aanpak van de ruimtelijke structuur én de architectuur aanbevolen. Uitgangspunt is handhaving en indien nodig herstel van het stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing.

Voor de bebouwing die ligt binnen Zone A is daarom een gedetailleerde regeling van de maximum goot- en bouwhoogte noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is voor de bovengenoemde panden die vallen onder architectonische orde 1 en 2 en stedenbouwkundige zone A, voorzien in een gedetailleerde regeling van de maximum bouwhoogte. Voor alle panden die met een kap zijn uitgerust is tevens een maximum goothoogte opgenomen. Hierdoor wordt voorkomen dat de kappen kunnen worden vervangen door een volledige bouwlaag (met een plat dak). Kappen passen binnen de ruimtelijke karakteristiek van de Pijp en dienen daarom te worden behouden. Ook hebben de kappen veelal een gunstige invloed op de bezonning van de tegenoverliggende panden doordat het hoogste deel van een pand niet direct aan de straatzijde is gelegen. De op de plankaart aangegeven maximum goot- en bouwhoogte komt overeen met de bestaande situatie.



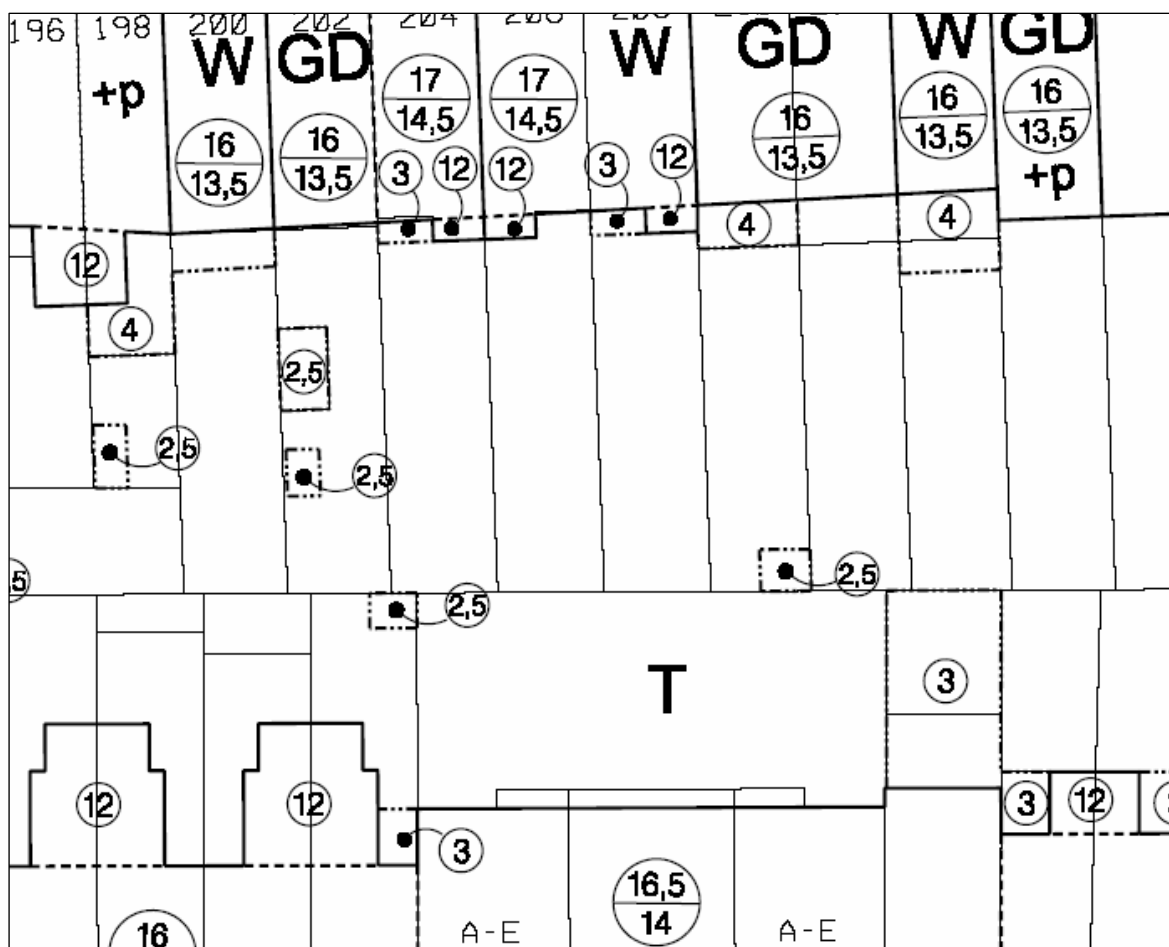
Afbeelding: uitsnede plankaart (regeling per pand)

Op bovenstaande afbeelding is te zien dat de regeling per pand niet automatisch tot gevolg heeft dat voor elk pand een verschillende bouwhoogte geldt. Voor panden die in de bestaande situatie een gelijke bouwhoogte hebben is uiteraard een zelfde bouwhoogte weergegeven.

Op een deel van de woningen in de Pijp is een terugliggende bovenste bouwlaag gerealiseerd. Deze terugliggende bovenste bouwlaag heeft net als een kap een gunstig effect op de bezonning van de tegenoverliggende panden. Ook hier geldt dat het hoogste deel van de woning niet direct aan de straatzijde is gelegen, waardoor de bezonning van de tegenoverliggende panden vaak beter is. Dit gunstige effect treedt in het bijzonder op wanneer de hoogte van de hoogste bouwlaag in verhouding staat met de terugligging. Een terugligging van minimaal 2 meter is in dit kader voldoende. In dit bestemmingsplan is daarom voor panden die in de bestaande situatie zijn uitgerust met een met twee meter of meer terug liggende hoogste bouwlaag bepaald dat deze bouwlaag niet tot aan de straat mag worden vergroot. Dit is gedaan door ook voor deze panden een maximum goothoogte op te nemen. De maximum goothoogte komt voor deze panden overeen met de bouwhoogte van het pand aan de straatzijde. Het begrip "goothoogte" is gedefinieerd in artikel 2 van de voorschriften.

4.3.3 Binnentuinen

In de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp is een afweging gemaakt hoe om te gaan met bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing in de binnentuinen (zie paragraaf 4.2). In dit bestemmingsplan is alleen de bestaande bebouwing die aanwezig was op de peildatum 31 maart 2003 toegestaan. De situering en omvang van gebouwen zijn vastgelegd door middel van bouwvlakken. Buiten de op de plankaart aangegeven bouwvlakken zijn geen (nieuwe) gebouwen toegestaan. Per bouwvlak is een maximum bouwhoogte aangegeven die overeenkomt met de bestaande situatie. De bebouwing mag volledig worden vernieuwd. Een uitbreiding is niet toegestaan. Net als in het geldende bestemmingsplan is per tuin een berging van 9 m² toegestaan. Deze berging moet worden gebruikt voor tuinactiviteiten.



Afbeelding: uitsnede plankaart gericht op de regeling voor binnentuinen

4.3.4. Spanningsveld woon- en ruimtelijk beleid

Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad gaat gepaard met investeringen in nieuwbouw en verbouw. Deze investeringen komen tot stand na afweging van kosten en baten, waarbij soms ook de maatschappelijke baten een belangrijke component vormen. Het stadsdeel is er bij gebaat wanneer de ontwikkelaars en eigenaren van vastgoed in de gelegenheid worden gesteld de kosten- kwaliteitsafweging te optimaliseren door het tot stand van efficiënte (ver)bouwplannen. De in het bestemmingsplan gekozen systematiek voor het vastleggen van bebouwingsgrenzen kan daarmee op gespannen voet staan. Aangezien het behoud van de onbebouwde delen van de binnenterreinen een hoge prioriteit heeft, is de bestaande bebouwingscontour en het bestaande bouwvolume in dit bestemmingsplan bij nieuwbouw en verbouw maatgevend. In sommige gevallen kan dit leiden tot ondoelmatigheid van bebouwingsmogelijkheden en daarmee mogelijk strijdigheid met de doelstellingen op het terrein van het wonen. Dit geldt in het bijzonder waar het gaat om de speerpunten in het woonbeleid: behoud van voldoende betaalbare voorraad van goede kwaliteit, realisatie van meer grote woningen, toename van woningen voor bijzondere doelgroepen, waaronder ouderen, mindervaliden en studenten.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om kleine afwijkingen van de bebouwingscontouren op te vangen via binnenplanse vrijstellingen. Hiermee kan in het merendeel van de bouwaanvragen worden volstaan. Wanneer het gaat om meer ingrijpende afwijkingen zal het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO overwogen moeten worden, waarbij een belangenafweging tussen het ruimtelijke kader van het bestemmingsplan en het met het bouwplan gemoeide belang aan de orde is. Het woonbeleid van het stadsdeel is in deze afweging een factor van betekenis.

Grote woningen zullen tot stand komen door nieuwbouw en door samenvoeging. Realisatie van een economisch haalbaar plan met grote woningen kan soms, bijvoorbeeld wanneer het gaat om

goedkope huurwoningen of om woningen voor de middeninkomens, leiden tot overschrijding van bouwhoogte of bouwdiepte, zoals die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Het stadsdeel wenst het aanbod van voor ouderen en mindervaliden geschikte woningen te doen toenemen. Op nieuwbouwlocaties heeft het bouwen voor deze doelgroepen prioriteit en ook herbestemming van niet-woongebouwen zal hiervoor worden ingezet. Nieuwbouw dient zoveel mogelijk aanpasbaar te zijn, zonder drempels toegankelijk en daarom veelal met lift ontsloten. Om dit ook in de sociale sector te realiseren is, gegeven de financiële randvoorwaarden, een zeker minimum bouwvolume nodig. Als gevolg hiervan kan het nodig zijn om de in het bestemmingsplan vastgelegde bebouwingsgrens, die is gebaseerd op de bestaande bebouwing, te overschrijden.

Bij verbouw in de bestaande voorraad ten behoeve van senioren en mindervaliden zullen benedenwoningen (en eventueel woningen op eerste verdieping) geschikt worden gemaakt voor bewoning door deze doelgroepen. Daartoe kan het soms nodig zijn om het oppervlak van deze woningen uit te breiden, bijvoorbeeld door uitbouwen buiten de bestaande achtergevelcontour. In incidentele gevallen zal door in- of uitpandige bijplaatsing van een lift een woonzorgcomplex voor een bijzondere doelgroep te realiseren zijn; toename van het bouwvolume ten opzichte van de bestaande situatie kan daarbij gewenst zijn.

Zowel bij nieuwbouw als bij verbouw zal in voornoemde gevallen de mogelijkheid van vrijstelling van de bebouwingsgrenzen per bouwplan worden gezien, op basis van een afweging van de ruimtelijke consequenties, het belang van het bouwplan en het volkshuisvestelijke belang.

4.3.5 Regeling met betrekking tot gebouwde parkeervoorzieningen

Het stadsdeel wil bij nieuwbouw de realisatie van ondergrondse parkeergarages stimuleren. Het stadsdeel staat eveneens positief tegenover initiatieven voor parkeergarages onder de openbare ruimte (de bestemmingen Verkeersareaal, Openbare ruimte en Waterweg/Gracht). Onder de bestemming "Groenvoorzieningen" worden echter in elk geval geen ondergrondse parkeergarages toegestaan. De ontwikkeling van ondergrondse parkeergarages is maatwerk waarbij in ieder geval aandacht moet worden besteed aan de stedenbouwkundige inpasbaarheid, de verkeerssituatie ter plekke en het leefmilieu. Een algemene regeling voor het ondergrondse parkeergarages is daarom niet haalbaar. In die gevallen waar een ondergrondse parkeergarage gewenst is en voldaan wordt aan de randvoorwaarden, zoals stedenbouwkundige inpasbaarheid, de verkeerssituatie en geen aantasting van het leefmilieu, zal medewerking worden verleend door vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan ex artikel 19 WRO.

In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is de studie "Parkeren in de Pijp" opgesteld. In de studie worden ten aanzien van het parkeren onder bebouwing de volgende conclusies getrokken:

- Parkeergarages dienen alleen volledig verdiept te worden gerealiseerd, omdat hierdoor wordt voorkomen dat het levendige karakter van de begane grond wordt aangetast;
- Garagedeuren mogen het straatbeeld niet bepalen;
- Hoewel parkeergarages onder panden die zijn aangewezen als architectonische orde 1 en 2 denkbaar zijn, is een garagedeur in deze panden ongewenst;
- Het is niet gewenst parkeergarages direct langs wijkontsluitingswegen te realiseren omdat de doorstroming van het verkeer hierdoor verminderd kan worden. Parkeergarages kunnen wel langs buurtontsluitingswegen gerealiseerd worden;
- Het realiseren van "traditionele" parkeergarage leidt tot een lange hellingsbaan. Als dit bij ondiepe panden leidt tot bebouwing van het binnenterrein dan is dit ongewenst;
- Het realiseren van (semi-) automatische parkeergarages (waarbij auto's met een lift naar beneden worden gebracht) leidt tot ruimtewinst;
- In veel gevallen is een breedte van meer dan 1 standaardperceel nodig voor collectieve parkeergarage;
- De ruimtelijke aanvaardbaarheid en stedenbouwkundige inpasbaarheid van parkeergarages is maatwerk. Per geval moet worden beoordeeld of een parkeergarage onder bebouwing inpasbaar is;
- Om de kwaliteit van de binnentuin te kunnen behouden is de gewenste grondbedekking op de ondergrondse parkeergarage minimaal 80 cm.

De resultaten van deze studie zijn nog niet eerder aan het bestuur voorgelegd.

In dit bestemmingsplan zijn de bestaande in pandige parkeervoorzieningen met een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven. Overal waar een ingang voor een parkeergarage is waargenomen is dit op de kaart aangegeven. Eventuele nieuwe bovengrondse parkeergarages zijn niet toegestaan in dit bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede plankaart met nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" (+p)

In de studie Parkeren in de Pijp wordt ook verkend welke mogelijkheden er zijn voor parkeren onder de openbare ruimte. Hierbij worden de volgende conclusies getrokken:

- In de totaalstructuur van de Pijp zijn in de openbare ruimte weinig locaties te vinden die ideaal zijn voor een ondergrondse parkeergarage (veel straten zijn te smal voor een efficiënte parkeerkelder);
- Het realiseren van een automatische parkeergarage kan een oplossing zijn voor kleine en makkelijk te bereiken open plekken in de Pijp. Het nadeel hiervan is dat een entreegebouw op het maaiveld nodig is. Als alternatief kan de entree via de aangrenzende bebouwing gerealiseerd worden;
- Bij traditionele parkeergarages moeten de hellingsbanen op de koppen aansluiten. Er is veel ruimte nodig voor een hellingsbaan, wat tot ruimteverlies in de openbare ruimte leidt (bijvoorbeeld parkeerplaatsen op het maaiveld).
- De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van parkeergarages is maatwerk. Per geval moet worden beoordeeld of een parkeergarage onder de openbare ruimte inpasbaar is.

4.3.6 Overige bebouwing

Overige bouwwerken binnen de Pijp zijn in dit bestemmingsplan vastgelegd conform de bestaande situatie. Gedacht kan worden aan gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen, de bestaande gebouwtjes binnen het Sarphatipark en “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” als straatverlichting, straatmeubilair, etc. Voor kleine bouwwerken die van algemeen belang zijn (zoals nutsvoorzieningen en bushokjes) is daarnaast een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kunnen eventuele nieuwe bouwwerken die niet passen binnen het bestemmingsplan alsnog worden toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend.

4.3.7 Woonboten



Afbeelding: boten in de Amstel

Bestaande situatie

Binnen de Pijp zijn aan de Amstel, de Singelgracht, het Amstelkanaal en de Boerenwetering woonboten afgemeerd. De boten aan de Amstel liggen deels met meerdere boten langs elkaar. Langs de Singelgracht, het Amstelkanaal en de Boerenwetering liggen de boten in een enkele rij. De woonboten binnen de Pijp zijn zowel woonarken als woonschepen. Woonschepen zijn herkenbaar als een origineel varend schip. Ook komen er boten voor die niet als woning maar voor bedrijfsmatige activiteiten worden gebruikt. Bij veel boten zijn in de bestaande situatie voorzieningen als vlonders en steigers aangebracht. Ook liggen naast veel boten kleinere bijbootjes.

Waterkavels

In dit bestemmingsplan is deze bestaande situatie vastgelegd. De woonboten zijn op de plankaart toegestaan, conform de bestaande situatie, door middel van waterkavels. Per waterkavel is één woonboot toegestaan. Vlonders en steigers vallen binnen de waterkavel.

Als uitgangspunt geldt dat de waterkavels een breedte van 6 meter hebben. Daar waar dit niet haalbaar is omdat bijvoorbeeld 2 boten dicht naast elkaar liggen, is een smallere waterkavel opgenomen. Bestaande bredere waterkavels zijn eveneens toegestaan.

Woonboten die in een dubbele rij zijn gesitueerd worden door middel van twee waterkavels opgenomen.

Hoogte woonboten

Voor de hoogte van woonboten wordt onderscheid gemaakt in woonarken en woonschepen. In artikel 1 van de voorschriften zijn deze begrippen gedefinieerd.

De hoogte van de bestaande woonarken binnen de Pijp varieert veelal van circa 3 tot 4 meter. In het bestemmingsplan is daarom een maximum hoogte van 4 meter opgenomen. Bestaande hogere arken zijn als uitzondering toegestaan.

Binnen de Pijp komen naast woonarken ook woonschepen voor. Woonschepen hebben een verschillende hoogte voor de romp, de kajuit en de stuurhut. De hoogte van de romp is veelal circa 2 meter. De hoogte van de stuurhut is circa 1,5 à 2 meter hoger dan de hoogte van de romp. De kajuit is eveneens hoger dan de romp, maar lager dan de stuurhut. In dit bestemmingsplan is, om recht te doen aan de bestaande situatie, voor de hoogte van woonschepen onderscheid gemaakt in de hoogte voor de romp, de kajuit en de stuurhut.

Vlonders, steigers, vlotten en andere bijboten

De woonboten binnen de Pijp liggen op enkele meters afstand vanaf de wal/kade. Deze afstand wordt overbrugd door steigers of vlonders. Aan de Singelgracht zijn de steigers bebouwd met een berging. Het gebruik van de steigers varieert van tuin tot opslag van fietsen e.d. De bestaande bergingen mogen worden behouden, maar aan de bouw van nieuwe bergingen zal geen medewerking worden verleend.

Bijboten worden bij het bepalen van de waterkavels buiten beschouwing gelaten. Omdat deze mobiel zijn en niet onder enig ruimtelijk ordeningsregime vallen, is het vastleggen van de ligging van deze bijboten in een bestemmingsplan niet mogelijk.

Walkant

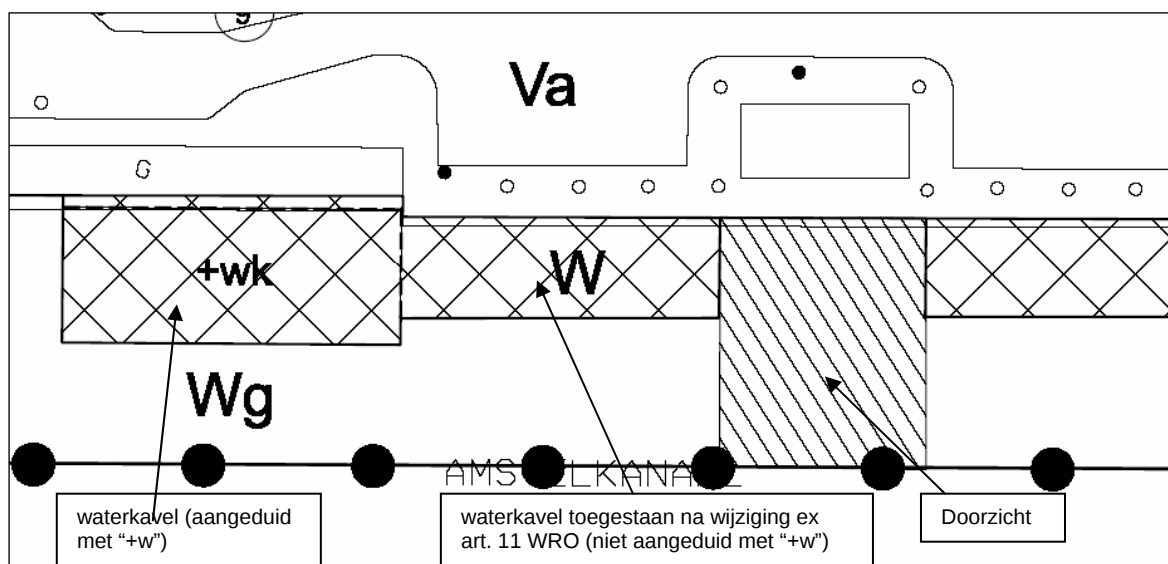
In de bestaande situaties hebben de oevers vooral een openbaar karakter. Er zijn geen gebouwen op de oevers gerealiseerd. In enkele gevallen lijkt een deel van de oever langs een woonboot in gebruik als tuin doordat afwijkende beplanting is gerealiseerd of door de aanwezigheid van een lage afscheiding (een hekje of een heg).

Om het openbare karakter van de oevers te behouden worden de oevers bestemd voor "Openbare ruimte" en "Verkeersareaal". Binnen deze bestemmingen zijn geen gebouwen toegestaan.

Verplaatsing van woonboten

Het geldende bestemmingsplan laat meer ligplaatsen toe dan werkelijk gerealiseerd is. Dit speelt met name langs de Amstel, waar volgens het geldende bestemmingsplan binnen een zone van 12 meter woonboten zijn toegestaan. Op enkele locaties waar in de bestaande situatie een enkele rij woonboten is gerealiseerd, is hierdoor een tweede rij mogelijk. Ook zijn op enkele locaties langs de kade geen woonboten gerealiseerd waar wel woonboten zijn toegestaan.

Voorts liggen enkele woonboten op de doorzichten vanuit straten van de Pijp in de richting van de Amstel, Amstelkanaal, Boerenwetering en Singelgracht. Het gaat hier om de zijstraten vanuit de Amsteldijk, de Stadhouderskade, de Ruysdaelkade en de Jozef Israëlkade. Het beleid van het stadsdeel is gericht op het zoveel mogelijk vrijhouden van deze doorzichten. Daar waar in de bestaande situatie woonboten op een doorzicht zijn gelegen, wordt er naar gestreefd het doorzicht te herstellen. De maat van de doorzichten komt overeen met de breedte van de straten die in de richting van de Amstel lopen. In de bestaande situatie liggen eveneens boten voor het Gemeentearchief. Om het zicht op het Gemeentearchief te waarborgen is het beleid van het stadsdeel gericht op het zoveel mogelijk vrijhouden van deze locatie. Het bestemmingsplan houdt hiermee rekening en maakt vrijwillige verplaatsing van de betreffende woonboten mogelijk.



Afbeelding: uitsnede plankaart gericht op waterkavels

De huidige woonboten die liggen in een doorzicht en voor het Gemeentearchief zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd. In aanvulling hierop is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is de bestemming van de gronden ter plaatse van de huidige vacante ligplaatsen te wijzigen, zodat deze gronden als ligplaats gebruikt kunnen worden. Er wordt alleen gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid wanneer het gaat om verplaatsing van een woonboot binnen het plangebied, bijvoorbeeld omdat deze in de bestaande situatie in een doorzicht of voor het Gemeentearchief is gesitueerd. De bestaande waterkavel (in een doorzicht) vervalt in dat geval.

Vergroting van woonboten

De maat van de binnen het plangebied gelegen woonboten verschilt per boot. De lengte van de op de plankaart aangegeven waterkavels verschilt daarom eveneens. Om enige flexibiliteit in de maat van woonboten mogelijk te maken, bijvoorbeeld in het geval dat een kleine bestaande woonboot wordt vervangen door een grotere nieuwe woonboot, is in dit bestemmingsplan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan op dit punt, met dien verstande dat de maximum lengte van woonarken 20 meter is en de maximum lengte van woonschepen 30 meter is. Woonboten die langer zijn dan de genoemde maten kunnen dus niet uitbreiden. Wel kunnen woonarken, wanneer hiervoor ruimte is, worden vervangen door een woonschip van maximaal 30 meter. Vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt hebben woonschepen in de Amstel de voorkeur boven woonarken. De schepen zijn bovendien vaak lager waardoor het zicht op de rivier beter is dan bij woonarken.

Bij het verlenen van vrijstelling wordt rekening gehouden met de hierboven genoemde doorzichten en de ligging van boten voor het Gemeentearchief. Het vergroten van een woonboot is niet toegestaan als de woonboot hierdoor in een doorzicht of voor het Gemeentearchief komt te liggen.

Bedrijfsboten

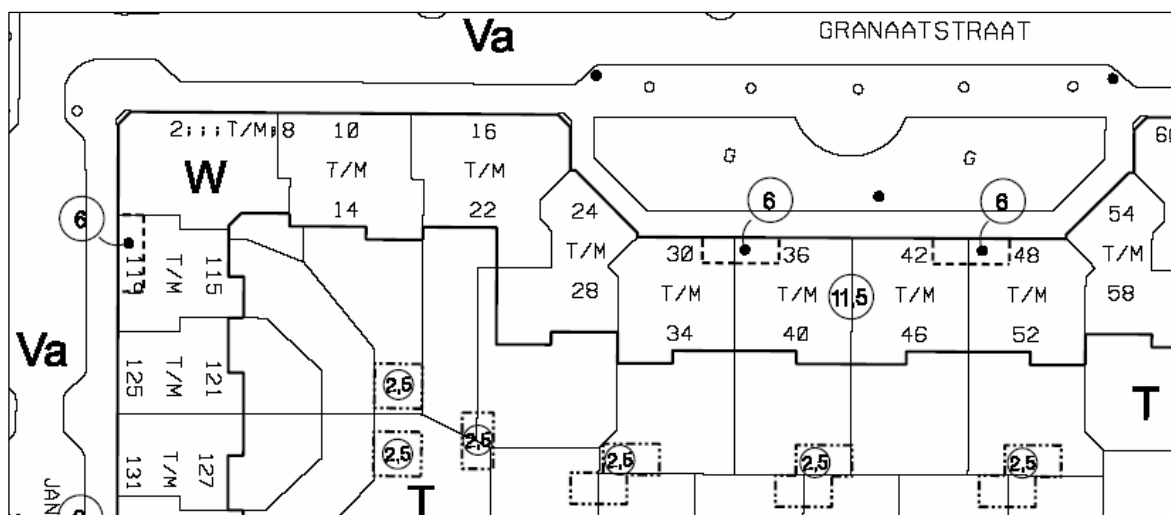
Enkele boten worden in de bestaande situatie gebruikt als bedrijfsboot. In de Singelgracht is een rederij voor rondvaartboten gevestigd. Net als de woonboten zijn bedrijfs- en rondvaartboten alleen binnen de aangegeven waterkavels toegestaan. De maatvoering van de waterkavels en de toegestane maximum hoogte van de boten komt overeen met de bestaande situatie.

Het bestemmingsplan is het planologische toetsingskader voor woonboten. Benadrukt moet worden dat voor woonboten altijd een ligplaatsvergunning vereist is volgens de Verordening op de Haven en het Binnenwaterbeheer. Wanneer niet aan de standaardvoorwaarden wordt voldaan is daarnaast ook een vergunning van de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) nodig op grond van de Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

4.4 Functionele typologie en wijze van regelen

4.4.1 Woongebieden zonder functiemenging

Verspreid over de Pijp, maar vooral in de Nieuwe Pijp wordt uitsluitend gewoond. Door de in de Nieuwe Pijp toegepaste bouwstijl ligt functiemenging op de begane grond veelal ook niet voor de hand. Net is als in het vorige bestemmingsplan zijn deze panden bestemd voor “Woondoeleinden” (W). Binnen deze bestemming zijn (op alle bouwlagen) alleen woningen toegestaan.



Afbeelding: uitsnede plankaart gericht op de bestemming “Woondoeleinden”

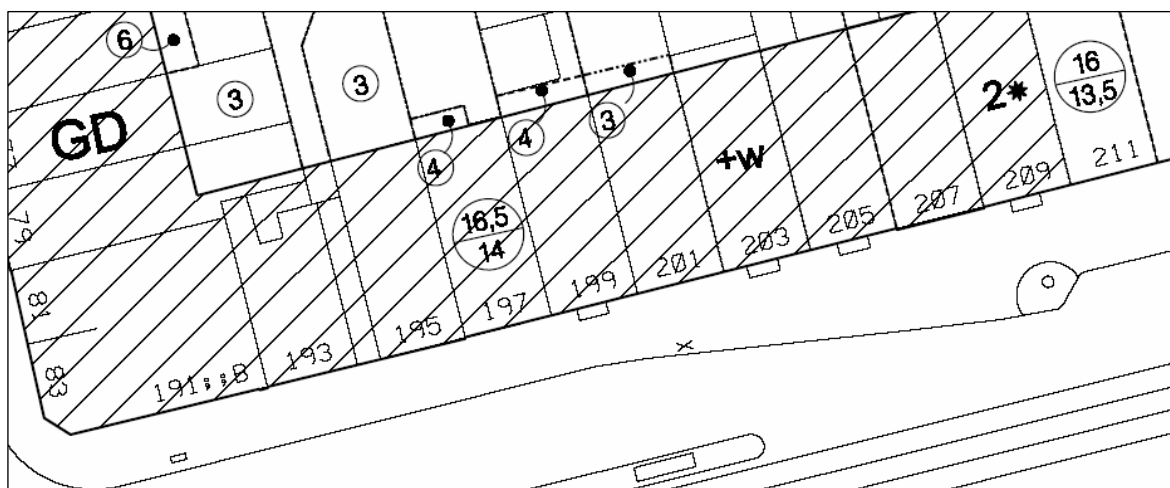
Huisgebonden beroep of bedrijf

In de Pijp komen huisgebonden beroepen veelvuldig voor. De zogenoemde “vrije beroepen aan huis”, waaronder in gangbaar taalgebruik onder meer een arts, tandarts, advocaat en een notaris worden verstaan, zijn krachtens jurisprudentie toegestaan binnen een woonbestemming. In de Pijp komen echter ook huisgebonden bedrijven, zoals een kapper, voor. In dit bestemmingsplan zijn daarom naast de “vrije huisgebonden beroepen” ook aan huis gebonden bedrijven toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep of – bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ondergeschikt is aan het woongebruik en geen hinder oplevert voor de woonsituatie. In het artikel “toegelaten bedrijven” wordt bepaald dat alleen bedrijven die vallen onder categorie I van de Amsterdamse Staat van Inrichtingen zijn toegestaan als huisgebonden beroep of - bedrijf. Per woning mag maximaal 40% van het oppervlak, met een maximum van 60 m² voor huisgebonden beroep of - bedrijf worden gebruikt.

Woonboten

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de waterkavels voor woonboten te bestemmen voor “Woondoeleinden”. Op deze manier is duidelijk zichtbaar welke bestemming aan de wateroppervlakte geldt en welke functie daar dus dominant aanwezig is. Door middel van een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven dat ter plaatse van deze waterkavels tevens de functie “water” is toegestaan en dat geen gebouwen mogen worden gerealiseerd. Het hierdoor toegestane aanvullende gebruik komt overeen met de regeling die voor het overige oppervlaktewater (buiten de waterkavels) is opgenomen (de gronden met de bestemming “Waterweg/gracht”).

4.4.2 Woongebieden met veel functiemenging op de begane grond



Afbeelding: uitsnede plankaart gericht op de bestemming "Gemengde doeleinden"

Functiemenging vindt in grote delen van de Pijp plaats. Op de begane grond bevinden zich verschillende functies, bijvoorbeeld bedrijven, kantoren, winkels en horeca. Erboven wordt veelal gewoond.

Deze gebieden zijn bestemd als "Gemengde doeleinden" (zonder de nadere aanduiding "winkellint"). Op de begane grond zijn naast woningen ook kantoren, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en dienstverlening toegestaan. Uitwisseling van functies is toegestaan. Op de bovengelegen bouwlagen zijn, behoudens legale afwijkingen die op de plankaart staan aangegeven, alleen woningen toegestaan.

Ook de panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan maar waar nu gewoond wordt hebben de bestemming "Gemengde doeleinden". Verder zijn alle panden in de Eerste Jacob van Campenstraat met deze bestemming opgenomen. Het stadsdeel wil hiermee de band tussen de Pijp en het Museumkwartier verbeteren. Naast een herinrichting van de straat is de vestiging van verschillende functies hier gewenst.

Alle panden die gelegen zijn langs de in het Horecabeleid de Pijp genoemde straten, waar de uitbreiding van horeca is toegestaan, zijn bestemd voor "Gemengde Doeleinden". Een uitzondering op deze regel is gemaakt voor de woningen van de woningbouwvereniging aan de Amsteldijk 90 tot en met 106. Deze woningen zijn ruimtelijk gezien niet geschikt voor de vestiging van een restaurant en zijn bestemd voor "Woondoeleinden" (W).

Kleinschalige vestigingen zijn kenmerkend voor de Pijp. In het vorige bestemmingsplan is daarom een maximum vloeroppervlak opgenomen per vestiging van detailhandel, zakelijke / persoonlijke dienstverlening en kantoor met baliefunctie van 300 m². Hiervan kan door middel van een vrijstelling worden afgeweken. Een dergelijke maximering is een waarborg voor het kleinschalige karakter van niet-woonfuncties. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom een maximum vloeroppervlak van 300 m² per vestiging opgenomen. Hieraan is geen vrijstellingsregeling gekoppeld. Met deze regeling wordt voorkomen dat de begane grond van verschillende panden wordt samengevoegd. Een uitzondering geldt voor horeca IV bedrijven aan de Amsteldijk en de Stadhouderskade. Langs deze straten wordt, gezien het ruime oppervlak van de bestaande panden, ruimte geboden voor het vestigen van grotere restaurants met een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m² per vestiging (zie paragraaf 3.3.2).

In de bestaande situatie zijn op diverse locaties afwijkingen van het maximum vloeroppervlak van 300 m² per vestiging aangetroffen. Deze bestaande legale afwijkingen worden (als recht) toegestaan in het bestemmingsplan.

In de notitie Horecabeleid de Pijp (zie paragraaf 3.3.2) wordt genoemd dat (nieuwe) horeca IV vestigingen in de Eerste Jacob van Campenstraat, langs het Sarphatipark met uitzondering van de noord- en oostzijde, de Eerste van der Helststraat tot de Quellijnstraat, de Quellijnstraat tussen het

Marie Heinekenplein en de Eerste van der Helststraat, de Amsteldijk en de Stadhouderskade moeten worden toegestaan. Dit is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat de uitbreiding van horeca het leefklimaat en de functiemenging teveel schaden is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die dat voorkomt. Randvoorwaarde is dat van de gehele lengte per straatwand slechts 25% mag worden gebruikt voor horecavestigingen.

De omzetting van horecacategorieën is onder voorwaarden mogelijk. Toegestaan is dat een horeca bedrijf in een zwaardere categorie wordt omgezet in een lichtere categorie (categorie I is het zwaarste, categorie IV is het lichtste). Dit komt overeen met de notitie Horecabeleid de Pijp, zie paragraaf 3.3.2.

Winkellinten

In de Voorbereidingsnotitie worden enkele delen van straten aangemerkt als winkellint. Het gaat om de Albert Cuypstraat, de Ceintuurbaan, de Van Woustraat en de Ferdinand Bolstraat. In de bestaande situatie worden de panden langs deze straten op de begane grond vooral gebruik voor winkels. Kenmerkend voor de straten is dat de begane grond van de bebouwing veelal een winkelfunctie heeft.

In de Voorbereidingsnotitie wordt genoemd dat uitbreiding van de winkellinten op bepaalde locaties mogelijk moet zijn.

Het gaat hier om de volgende twee locaties:

- De Ceintuurbaan tussen de Ruysdaelkade en de Dusartstraat;
- De Ferdinand Bolstraat tussen de Rustenburgerstraat en het Cornelis Troostplein.

Het gaat hier om locaties die al langere tijd als winkellint fungeren.

De bestaande en uit te breiden winkellinten zijn in dit bestemmingsplan bestemd als "Gemengde doeleinden" en nader aangeduid als "winkellint". Op de begane grond zijn alleen de functies detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en onder voorwaarde Horeca IV toegestaan. Met een arcering is het onderscheid tussen winkellinten en het overige gebied van de Pijp duidelijk op de plankaart aangegeven.

Binnen de gebieden die met de nadere aanduiding "winkellint" zijn aangegeven (zie de afbeelding met de winkellinten in paragraaf 4.1), zijn woningen niet toegestaan op de begane grond. Bestaande woningen zijn als uitzondering hierop door middel van een nadere aanduiding op de plankaart positief bestemd. Ook ongewenste functies als bijvoorbeeld telefooncentrales en speelautomatenhallen zijn niet toegestaan, behoudens bestaande uitzonderingen.

In het vorige bestemmingsplan is een maximum vloeroppervlak opgenomen per vestiging detailhandel, zakelijke / persoonlijke dienstverlening en kantoor met baliefunctie van 300 m². Hiervan kan door middel van een vrijstelling worden afgeweken. Een dergelijke maximering is een waarborg voor het kleinschalige karakter van niet-woonfuncties. Ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt daarom een maximum vloeroppervlak van 300 m² per vestiging opgenomen. Met deze regeling wordt voorkomen dat de begane grond van verschillende panden wordt samengevoegd. Een uitzondering hierop geldt voor de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan. Hier geldt geen maximum vloeroppervlak per vestiging. Hiermee wordt een verdere economische ontwikkeling van dit gebied mogelijk gemaakt. Een Ruimtelijk Economische Verkenning van de Ferdinand Bolstraat (WPM consultants, 2003) maakt duidelijk dat voor de functies die zich hier bevinden een verruiming van het winkeloppervlak nodig is. In de bestaande situatie zijn op diverse locaties afwijkingen van het maximum vloeroppervlak van 300 m² per vestiging aangetroffen. Deze bestaande legale afwijkingen worden (als recht) toegestaan in het bestemmingsplan.

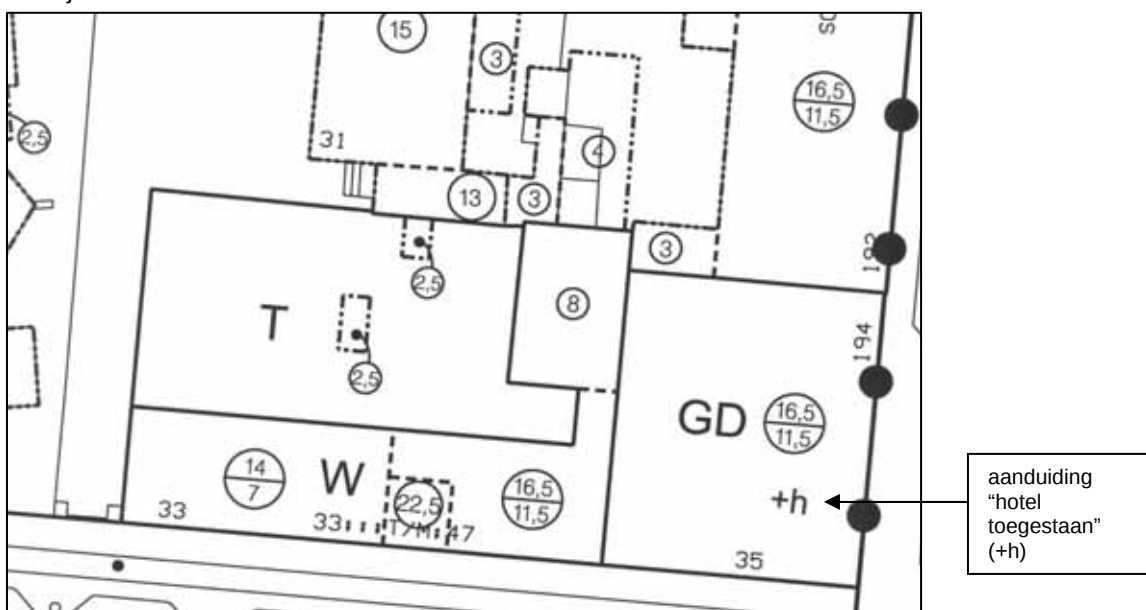
In de Voorbereidingsnotitie wordt in algemene zin gesproken over functiemenging op de begane grond. In dit geldende bestemmingsplan wordt voor de bestemmingen met functiemenging geen onderscheid gemaakt in het gebruik van het souterrain/de kelder en het gebruik van de begane grond. Dit houdt in dat wanneer in het souterrain/de kelder een niet-woonfunctie is toegestaan, dit gebruik ook is toegestaan op de begane grond. In enkele gevallen is hierdoor uitbreiding van niet-woonfuncties, die nu alleen in het souterrain zijn gevestigd, mogelijk.

In de notitie Horeca beleid de Pijp (zie paragraaf 3.3.2) wordt genoemd dat (nieuwe) horeca IV vestigingen in de winkellinten moeten worden toegestaan. Dit is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Om te voorkomen dat de uitbreiding van horeca het leefklimaat en de functiemenging teveel schade is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die dat voorkomt. Randvoorwaarde is dat van de gehele lengte per straatwand slechts 25% mag worden gebruikt voor horecavestigingen.

De omzetting van horecacategorieën is onder voorwaarden mogelijk. Toegestaan is dat een horeca bedrijf in een zwaardere categorie wordt omgezet in een lichtere categorie (categorie I is het zwaarste, categorie IV is het lichtste). Dit komt overeen met de notitie Horecabeleid de Pijp, zie paragraaf 3.3.2.

Hotels

De bestaande hotels zijn in het bestemmingsplan bestemd voor "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "hotel toegestaan". Nieuwe hotels zijn in de Pijp toegestaan. Ook mogen bestaande hotels zich uitbreiden. Dit mag echter geen negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat en de verkeerssituatie ter plaatse. De vestiging van een hotel is maatwerk en zal daarom per geval moeten worden beoordeeld. Om deze reden is hoteluitbreiding niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Wanneer zich een concreet initiatief voor een hoteluitbreiding voordoet, dient te worden afgewogen of hiervoor een vrijstelling ex artikel 19 WRO wordt opgestart. Daarbij wordt rekening gehouden met de bovengenoemde criteria. Bed and Breakfast is in dit bestemmingsplan toegestaan als wordt voldaan aan de criteria voor huisgebonden beroep of bedrijf.



Afbeelding: uitsnede plankaart met de nadere aanduiding "hotel toegestaan" (+h)

Regeling voor ongewenste functies

In de Voorbereidingsnotitie wordt een aantal functies expliciet als onwenselijk benoemd. Het gaat om seksinrichtingen (zoals seksclubs, seksbioscopen, sekswinkels en raamprostitutie), telefontelefooninrichtingen (telefoon- en/of faxservice), geldwisselkantoren en speelautomatenhallen. Het stadsdeel wil hiermee voorkomen dat concentraties van deze functies ontstaan of voorzover aanwezig deze worden uitgebreid. De concentratie van deze functies zorgt er voor dat het vestigingsklimaat voor reguliere winkels, kantoren en bedrijven minder aantrekkelijker wordt, waardoor ze vertrekken of wegblijven.

In de bestaande situatie komen deze functies op enkele locaties voor. Een deel van de Ruysdaelkade is concentratiegebied voor raamprostitutie. Een verdere uitbreiding van al deze functies is niet wenselijk omdat deze functies afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu van de Pijp. Ter plaatse van de winkellinten zijn de functies ook niet gewenst omdat deze een doorbreking van de winkellinten vormen. De gemeente Amsterdam voert als beleid dat speelautomatenhallen niet mogen toenemen. Hieraan wordt in dit bestemmingsplan gevolg gegeven. De bovengenoemde

ongewenste functies zijn, voor zover legaal gerealiseerd, door middel van een nadere aanduiding in combinatie met een uitsterfregeling opgenomen in het bestemmingsplan. De uitsterfregeling houdt in dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om door middel van een wijzigingsprocedure de nadere aanduiding waarmee een bepaalde functie is toegestaan te schrappen na beëindiging van het gebruik.

Bedrijfsboot en rondvaartboot

Enkele boten in de Pijp worden als bedrijf gebruikt. Ook bevindt zich in de Singelgracht een rondvaartbedrijf. In dit bestemmingsplan wordt geen uitbreiding of verplaatsing van deze activiteiten voorzien. De waterkavels voor bedrijfsboten en rondvaartboten zijn bestemd voor "Gemengde Doeleinden". Net als bij de waterkavels voor woonboten is door middel van een nadere aanduiding het gebruik "water" toegestaan en is bepaald dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Huisgebonden beroep of bedrijf

In de woningen is een huisgebonden beroep of bedrijf toegestaan (zie paragraaf 4.4.1).

4.4.3 Overige functies binnen gebouwen

In de Pijp komt een aantal functies voor die om diverse redenen niet de bestemming "Gemengde Doeleinden" hebben gekregen maar een aparte bestemming.

Vrijtijdsfuncties

Deze bestemming geldt voor gebieden waar het publiek vrijetijdsactiviteiten kan ontplooiën. Kenmerkend is dat hiervoor moet worden betaald: door entreegelden, via lidmaatschap of per activiteit voor een bepaalde tijdsduur. Het gaat om sport, spel en vermaak, maar ook culturele vrijetijdsfuncties als musea, theaters en bioscopen. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in een uitbreiding van deze activiteiten. Vrijtijdsfuncties kunnen door hun soms grote aantrekkingskracht en daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking het woon- en leefmilieu te veel schaden. Er is daarom voor gekozen deze functies niet onder de flexibele bestemming "Gemengde Doeleinden" te scharen.

Maatschappelijke doeleinden

Ook voor overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen is een aparte bestemming opgenomen. Dit is alleen gebeurd als het hele gebouw in gebruik is voor maatschappelijke doeleinden. De locaties waar zich op de begane grond maatschappelijke doeleinden bevinden en er boven wordt gewoond, zijn bestemd voor "Gemengde doeleinden". Een uitzondering op deze regeling geldt voor het perceel Kuiperstraat 151. Dit pand is bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden" hoewel deze activiteit alleen op de begane grond plaatsvindt en er boven wordt gewoond. De maatschappelijke voorzieningen moeten apart worden bestemd om te voorkomen dat deze voorzieningen door de vrije marktwerking uit de wijk worden weggeconcentreerd.

Nutsvoorzieningen

Dit zijn veelal (zeer) kleine gebouwen die in gebruik zijn voor de waterhuishouding, telematische diensten en de distributie van gas, water en elektriciteit. De bouwwerken zijn ruimtelijk veelal niet geschikt voor andere doeleinden.

Benzinepomp

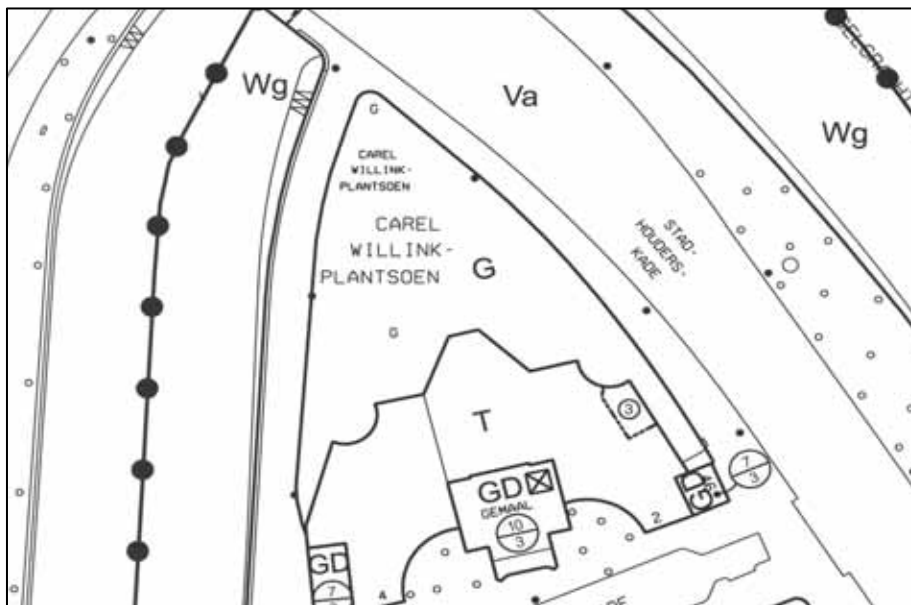
Voor deze bijzondere voorziening in de wijk is een aparte bestemming gecreëerd. Slechts op één locatie in de wijk is een benzinepomp aanwezig. Het beleid is er op gericht deze te behouden. De flexibele bestemming "Gemengde Doeleinden" is hiervoor niet geschikt.

4.4.4 Openbare ruimte en tuinen

Openbare ruimte

De openbare ruimte binnen de Pijp is conform de bestaande situatie bestemd.

Binnen de Pijp is onderscheid te maken in openbare groenvoorzieningen, rijwegen en overige openbare ruimte zoals pleinen.



Afbeelding: uitsnede plankaart gericht op het onderscheid in de openbare ruimte

De groenvoorzieningen hebben een overwegende groene inrichting en zijn grotendeels onverhard en onbebouwd. Het is niet wenselijk om deze gebieden te verharderen of te bebouwen. De openbare groenvoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan daarom met een aparte bestemming "Groenvoorzieningen" (G) bestemd. Het Sarphatipark is bestemd als "Groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor bestaande bebouwing binnen het Sarphatipark. De oevers van het Amstelkanaal hebben een parkachtige inrichting. Om deze oevers voldoende te beschermen zijn deze bestemd voor "Groenvoorzieningen" (G).

Rijwegen bestaan naast rijbanen voor auto's ook uit voet- en fietspaden en ongebouwde parkeervoorzieningen. Alle bestaande wegen binnen de Pijp die toegankelijk zijn voor auto's zijn met de bestemming "Verkeersareaal" (Va) aangegeven. Er wordt geen verdere verdichting van bebouwing mogelijk gemaakt. Evenmin worden nieuwe straten en wegen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de bereikbaarheid van het gebied per auto. Op enkele straten zijn trambanen gerealiseerd. Deze trambanen zijn conform de bestaande situatie toegestaan.

De naast de rijbanen gelegen voet- en fietspaden zijn eveneens in deze bestemming opgenomen. Ook de gebieden die worden gebruikt voor het parkeren op het maaiveld hebben deze bestemming.

De overige openbare ruimten kenmerken zich door het ontbreken van auto's en doordat ze grotendeels verhard zijn. Het gaat hier om diverse pleintjes en voet- en fietspaden. Het is niet wenselijk om deze gebieden te gebruiken voor het parkeren of anderszins toegankelijk te maken voor auto's. Deze gebieden zijn daarom in dit bestemmingsplan met een afzonderlijke bestemming "Openbare ruimte" (Vo) bestemd. Binnen deze bestemming zijn geen rijbanen voor auto's of parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen de openbare ruimte in het plangebied (de bestemmingen "Verkeersareaal", "Groenvoorzieningen", "Openbare ruimte" en "Waterweg/gracht") is ook het gebruik ten behoeve van evenementen toegestaan. Het gaat hier om tijdelijke evenementen, zoals Koninginnedag. Uit recente jurisprudentie volgt dat dergelijke evenementen, hoewel deze van tijdelijke aard zijn, ook een basis moeten hebben in het bestemmingsplan. Benadrukt moet worden dat dit bestemmingsplan alleen het planologische toetsingskader voor evenementen vormt. De algemene plaatselijke verordening (APV) fungeert als een meer concreet toetsingskader en sturingsinstrument.

Tuinen

In dit bestemmingsplan zijn de binnenterreinen bestemd voor "Tuinen" (T). Dit is de belangrijkste functie van de binnenterreinen. Stedenbouwkundig gezien is het gewenst dat de binnenterreinen niet verder bebouwd raken. Het bestemmingsplan draagt bij aan deze doelstelling door de regeling voor "stedelijk dak" af te schaffen en de rooilijnen aan de oorspronkelijke constructieve achtergevel te leggen. Van deze regel is afgeweken daar waar ten opzichte van het vorige bestemmingsplan sprake zou zijn van een aanzienlijke vermindering van het bouwvolume. Het beleid is er tevens op gericht de binnentuinen groener te maken. Op de bestemming "Tuinen" mag niet worden geparkeerd. Een uitzondering geldt voor de locaties waar met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Ook in de Visie Groen en Blauw is aangegeven dat het groene karakter van de binnentuinen behouden en versterkt moet worden.

4.5 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (deel I), profielen (deel II), voorschriften (deel III) en gaat vergezeld van een toelichting. De opbouw van deze toelichting is in paragraaf 1.4 beschreven.

Plankaart en profielen

Het bestemmingsplan De Pijp heeft betrekking op een groot en complex gebied. Vanwege de goede leesbaarheid is gekozen voor een schaal 1:500 met als gevolg dat er een achttal kaartbladen zijn. Op elk kaartblad is de ligging binnen het groter geheel aangegeven. Op een verzamelkaart is het bestemmingsplan in zijn geheel weergegeven. Het onderscheid tussen de plangrens en de plandelen is herkenbaar door de toepassing van een bolletjeslijn als plangrens en een "open" bolletjeslijn als grens van plandelen.

Als ondergrond is een recente topografische kaart gehanteerd. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan is het opnemen van een kadastrale kaart niet aan de orde.

De profielen (deel II van het plan) zijn op een apart blad aangegeven en in een schaal van 1:500 getekend. Het betreft profielen voor wegen waarvoor een maximale snelheid van 50 km/u geldt en die dus volgens de Wet geluidhinder een geluidszone hebben.

Opbouw voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit drie onderdelen. In het eerste onderdeel (Algemene bepalingen) worden inleidende voorschriften, zoals begripsbepalingen en wijze van meten behandeld. Deze hebben als doel begrippen in de voorschriften te verklaren en eenduidige richtlijnen te geven op basis waarvan de bouwmaten die zijn opgenomen in de voorschriften dienen te worden gemeten.

In het tweede onderdeel (voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen) zijn de voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op alle bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Het derde deel (overige voorschriften en bijzondere bepalingen) omvat een aantal voorschriften, welke niet op een bepaalde bestemming betrekking hebben, maar voor het gehele bestemmingsplan gelden.

Structuur artikelen

De voorschriften met betrekking tot de afzonderlijke bestemmingen zijn opgebouwd uit een doeleindenomschrijving, waarin wordt beschreven welke functies binnen de betreffende bestemming zijn toegestaan. Het tweede lid geeft aan dat er slechts gebouwd mag worden ten behoeve van de in het eerste lid genoemde bestemmingen. In het derde lid kan een aantal maten (oppervlakten, bouwhoogten) opgenomen zijn, die betrekking hebben op de toegestane gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

In een aantal gevallen is afwijking van bepalingen in de eerder genoemde leden mogelijk, in sommige gevallen is dit slechts mogelijk na het verlenen van een vrijstelling door het Dagelijks Bestuur. Ook is in een aantal gevallen de mogelijkheid opgenomen voor het Dagelijks Bestuur om het bestemmingsplan te wijzigen binnen de in het voorschrift aangegeven randvoorwaarden.

Toelichting per artikel

a. Algemeen

Artikel 1 bevat de definities van begrippen die in dit bestemmingsplan worden gebruikt. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden.

Artikel 2 regelt op welke manier moet worden gemeten. In lid 1 is bepaald dat op de plankaart moet worden gemeten in en afgerond op halve meters.

In lid 2 wordt het peil gedefinieerd. In de definitie wordt onderscheid gemaakt in bouwwerken die grenzen aan een weg, in het water gesitueerde bouwwerken en overige bouwwerken.

In lid 3 is bepaald dat de maximum bouwhoogte van bouwwerken moet worden gemeten vanaf het peil (zie hierboven). Ondergeschikte delen van gebouwen, zoals antennes en lift- en trappenhuizen, moeten daarbij worden meegeteld. Hierdoor is ook de maximum bouwhoogte van deze delen van gebouwen begrensd. Het kan in de praktijk nodig zijn om bijvoorbeeld een antenne te realiseren die hoger is dan de toegestane maximum bouwhoogte. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden doordat in het artikel "Algemene vrijstellingen" is bepaald dat vrijstelling van de maximum bouwhoogte kan worden verleend voor dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen. Dit artikel maakt het mogelijk om vrijstelling te verlenen door het verlenen van een vrijstelling.

In lid 4 is geregeld dat de hoogte van woonboten, bedrijfsboten en rondvaartboten moet worden gemeten vanaf het plaatselijk aan te houden waterpeil. Omdat boten niet met de grond zijn verbonden zijn deze niet als gebouwen aan te merken, vandaar dat hier een aparte regeling voor is opgenomen.

In lid 5 is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moet worden gemeten vanaf het peil.

In lid 6 is bepaald hoe de bouwhoogte van antenne-installaties moet worden gemeten. Aangezien antenne-installaties als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten worden aangemerkt, gaat het hier dus om een verbijzondering van het bepaalde in lid 5.

In lid 7 is geregeld hoe de goothoogte van gebouwen moet worden gemeten. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de goothoogte van gebouwen die met een kap zijn uitgerust (zie onder sub 1) en de goothoogte van gebouwen die met een dakopbouw zijn uitgerust. In paragraaf 4.3.2 is beschreven waarom voor gebouwen met dakopbouwen eveneens een maximum goothoogte is voorgeschreven. In lid 8 is beschreven hoe het bruto vloeroppervlak van een bouwwerk moet worden gemeten. Deze bepaling is bijvoorbeeld nodig om het bruto vloeroppervlak (bvo) van vestigingen van niet-woonfuncties te kunnen berekenen, aangezien daarvoor als hoofdregel een maximum bvo geldt van 300 m² (zie de toelichting bij het artikel "Gemengde Doeleinden").

In lid 9 is aangegeven hoe het bebouwingspercentage moet worden berekend. Kelders worden daarbij niet meegeteld aangezien deze een minimale visuele impact hebben op de omgeving.

In lid 10 is tenslotte bepaald dat, voorzover in de voorschriften adressen worden genoemd, de adressen zoals op de plankaart aangegeven gelden. Dit is onder meer van belang voor de toepassing van de lijst met adressen waar horeca is toegestaan, zie de toelichting bij het artikel "Gemengde Doeleinden".

Artikel 2a is opgenomen als extra bescherming van de waardevolle stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van de Pijp. In dit artikel is in lid 1 bepaald dat de Pijp, naast de bepalingen in de afzonderlijke bestemmingen ook is aangewezen voor het behoud en/of herstel van de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van De Pijp. In de leden 2 en 3 van dit artikel is aangegeven wat de belangrijkste waardevolle kenmerken zijn van de Pijp. In lid 4 is bepaald dat, wanneer vrijstelling wordt verleend van de bepalingen in het plan of wanneer gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid, rekening moet worden gehouden met de waardevolle kenmerken van de Pijp, zoals genoemd in de leden 2 en 3.

b. Voorschriften per bestemming

Artikel 3 Woondoeleinden (W)

Deze bestemming is bedoeld voor alle panden binnen de Pijp die uitsluitend voor woningen worden gebruikt, en waar niet reeds op grond van het vorige bestemmingsplan een niet-woonfunctie is toegestaan.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast woningen zijn ook tuinen en "huisgebonden beroep of bedrijf" toegestaan. Dit begrip is gedefinieerd in artikel 1 van de voorschriften. Naast de traditionele "vrije beroepen" (zoals een notaris of een advocaat) zijn ook kleinschalige bedrijfjes (maximaal categorie I van de Staat van Inrichtingen) toegestaan. Inpandige parkeervoorzieningen zijn alleen op die plekken die met de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" op de plankaart staan aangegeven. Deze gebieden zijn begrensd door middel van een functiescheidingslijn.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven. De woningen die in de bestaande situatie geen kap of bijzondere bouwlaag hebben, zijn alleen met een maximum bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de woonboten als "Woondoeleinden" te bestemmen. In lid 4 tot en met 8 van dit artikel is hiervoor een regeling opgenomen. In lid 4 is bepaald dat de gronden die met de nadere aanduiding "water" zijn aangegeven alleen voor "Waterweg/gracht" en ligplaatsen voor woonboten mogen worden gebruikt. De ligplaatsen voor woonboten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven waterkavels. Binnen de waterkavel zijn naast boten ook steigers, vlonders en vloten toegestaan. Bijboten zijn niet expliciet geregeld in dit bestemmingsplan omdat deze veelal geen permanente ligplaats hebben. Voor wat betreft "Waterweg/gracht" wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 13 van de voorschriften (zie de toelichting bij dat artikel). Ook is bepaald dat gebouwen niet zijn toegestaan. Woonboten worden niet als gebouwen aangemerkt omdat deze niet (indirect) met de grond zijn verbonden.

In lid 5 is bepaald dat voor de Singelgracht geldt dat de bestaande bergingen op de vlonders, zoals die bestaan ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan, mogen worden behouden.

In lid 6 is de maximale maatvoering van bouwwerken en andere volumes (zoals woonboten) geregeld. Voor bouwwerken (geen gebouwen zijnde) geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Dit komt overeen met de bestemming "Waterweg/gracht" (zie de toelichting bij dat artikel). Daarbij moet worden bedacht dat woonboten niet als "bouwwerk" aangemerkt worden omdat deze niet (indirect) in verbinding staan met de grond. Voor woonboten is daarom onder b. de maatvoering opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt in woonarken en woonschepen. De maximum hoogte voor woonarken is 4 meter. Voor woonschepen wordt onderscheid gemaakt in de maximum hoogte voor romp (2 meter), de kajuit (3 meter), de stuurhut (4 meter) en masten (10 meter).

In lid 7 is een regeling opgenomen waarmee het mogelijk is gemaakt om kleine bestaande woonboten te vergroten (zie ook paragraaf 4.3.6). Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepaling dat woonboten binnen de aangegeven waterkavel moeten liggen. Voor woonschepen kan vrijstelling worden verleend voor een woonschip van maximaal 30 meter lang, voor woonarken tot maximaal 20 meter lang. Randvoorwaarde is dat het woonschip of de woonark door de vrijstelling niet in een doorzicht (zoals op de plankaart aangegeven) komt te liggen.

In lid 8 is een regeling opgenomen waarmee verplaatsing van waterkavels die nu (deels) in de doorzichten zijn gelegen mogelijk wordt gemaakt (zie ook paragraaf 4.3.6). De wijzigingsbevoegdheid wordt alleen gebruikt voor vrijwillige verplaatsing van bestaande woonboten die op doorzichten liggen naar elders (binnen het plangebied). Verplaatsing is mogelijk naar de gebieden die op de plankaart zijn aangegeven als "waterkavel toegestaan na wijziging ex art. 11 WRO". De vrijgekomen waterkavel die op een doorzicht ligt, wordt daarbij geschrapt zodat er geen extra ligplaats wordt gecreëerd.

Artikel 4 Gemengde doeleinden (GD)

Deze bestemming is bedoeld voor de panden binnen de Pijp waar niet-woonfuncties op de begane grond zijn gerealiseerd en voor panden waar niet-woonfuncties al op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit geldt overigens niet voor gebouwen die uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen: deze zijn met een separate

bestemming weergegeven (zie de toelichting bij het artikel “Maatschappelijke voorzieningen”). Ook de panden waar een uitbreiding van horeca is toegestaan (zie paragraaf 4.4.2) zijn met deze bestemming opgenomen.

In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan (zie sub a. tot en met j.). Woningen, huisgebonden beroep of bedrijf en tuinen zijn in beginsel overal toegestaan. Wel moet daarbij rekening worden gehouden met het bepaalde in lid 11 (zie hieronder).

De onder c. tot en met i. genoemde gebruiksvormen zijn alleen toegestaan op de aangegeven locaties (bijvoorbeeld alleen op de begane grond, of alleen ter plaatse van de nadere aanduiding op de plankaart).

Gebruik dat is toegestaan op de begane grond is ook toegestaan in het souterrain en/of de kelder.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven.

In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de bestaande bedrijfsboten en rondvaartboten als “Gemengde doeleinden” te bestemmen. In de leden 4 en 5 van dit artikel is hiervoor een regeling opgenomen. In lid 4 is bepaald dat de gronden die met de nadere aanduiding “water” zijn aangegeven alleen voor “Waterweg/gracht” en ligplaatsen voor bedrijfsboten of rondvaartboten mogen worden gebruikt. De ligplaatsen voor bedrijfsboten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven waterkavels die tevens met de nadere aanduiding “bedrijfsboot toegestaan” zijn weergegeven. De ligplaatsen voor rondvaartboten zijn alleen toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven waterkavels die tevens met de nadere aanduiding “rondvaartboot toegestaan” zijn weergegeven. Binnen de waterkavel zijn naast boten ook steigers, vlonders en vloten toegestaan. Bijboten zijn niet expliciet geregeld in dit bestemmingsplan omdat deze veelal geen permanente ligplaats hebben. Voor wat betreft “Waterweg/gracht” wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 13 van de voorschriften (zie de toelichting bij dat artikel). Ook is bepaald dat gebouwen niet zijn toegestaan. Bedrijfsboten en rondvaartboten worden niet als gebouwen aangemerkt omdat deze niet (indirect) met de grond zijn verbonden.

In lid 5 is de maximale maatvoering van bouwwerken en andere volumes (zoals bedrijfsboten) geregeld. Voor bouwwerken (geen gebouwen zijnde) geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter. Dit komt overeen met de bestemming “Waterweg/gracht” (zie de toelichting bij dat artikel). Daarbij moet worden bedacht dat bedrijfs- en rondvaartboten niet als “bouwwerk” aangemerkt worden omdat deze niet (indirect) in verbinding staan met de grond. Voor bedrijfs- en rondvaartboten is daarom onder b. de maatvoering opgenomen. De maximum hoogte voor bedrijfs- en rondvaartboten is 4 meter.

In lid 6 is bepaald dat, in afwijking van lid 1, ter plaatse van de gronden die als “winkellint” zijn aangeduid, op de begane grond alleen winkels (detailhandel), dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening zijn toegestaan. Wel moet hierbij rekening worden gehouden met het bepaalde in lid 1 onder d. tot en met i. Voorzover deze functies op grond van lid 1 zijn toegestaan, geldt dit dus ook voor de winkellinten.

In lid 7 is bepaald dat de genoemde niet-woonfuncties, in afwijking van het bepaalde in lid 1, over meerdere bouwlagen zijn toegestaan. Het gaat hier om bestaande afwijkingen, bijvoorbeeld om een pand dat voor alle verdiepingen als kantoor wordt gebruikt.

In lid 8 is onder a. bepaald dat voor enkele niet-woonfuncties een maximum brutovloeroppervlak per vestiging geldt van 300 m². Deze regeling is bedoeld als waarborg voor kleinschaligheid van de in de Pijp aanwezige niet-woonfuncties. Onder b. t/m c. is een aantal uitzonderingen opgenomen. Onder b. gaat het om vestigingen die in de bestaande situatie groter zijn dan 300 m². Deze zijn conform de bestaande situatie toegestaan. Onder c. is bepaald dat horecavestigingen langs de Stadhouderkade en de Amsteldijk maximaal 400 m² per vestiging mogen zijn. Dit is een vertaling van het horecabeleid van het stadsdeel (zie paragraaf 3.3.2). Onder d. is bepaald dat voor een deel van de Ferdinand Bolstraat geen maximum bruto vloeroppervlak per vestiging geldt. Dit ter bevordering van de economische ontwikkeling van dat gebied.

In lid 9 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen zodat nieuwe Horeca IV bedrijven zijn toegestaan. Dit is een vertaling van het horecabeleid van het stadsdeel (zie paragraaf 3.3.2). Nieuwe vestigingen zijn alleen toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend en in de genoemde locaties en straten. Randvoorwaarde voor het kunnen verlenen van vrijstelling is verder dat niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca gebruikt wordt. Bij een hoekwoning is de nummering van het perceel doorslaggevend bij het beantwoorden van de vraag of het perceel al dan niet toegerekend wordt tot een straatwand. Een straatwand loopt alleen door op een plein als de percelen aan dit plein geen zelfstandige nummering hebben.

Lid 9a zorgt er voor dat in de straatwanden waar het maximum van 25% aan horeca IV vestigingen reeds is bereikt toch flexibiliteit bestaat voor het verplaatsen van horeca binnen die straatwand. Ook is er flexibiliteit in de gevallen dat op een adres een horecavestiging is opgeheven (maar op grond van de lijst "Toegestane horeca" nog wel als recht is toegestaan) en op een ander adres een nieuw initiatief voor een horecavestiging bestaat. Deze flexibiliteit is mogelijk doordat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om de lijst "Toegestane horeca" die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van Horeca IV. Een in de lijst opgenomen adres kan daarbij worden vervangen door een ander adres. Het nieuwe adres moet wel zijn gelegen binnen de in lid 9a genoemde straatwanden.

In lid 10 is een uitsluiting voor diverse functies opgenomen. Het gaat om functies die planologisch niet goed binnen het gebied passen (zie ook paragraaf 4.4.2). Om recht te doen aan de bestaande situatie, zijn bestaande vestigingen van de betreffende functies als uitzondering toegestaan. In dit lid is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is het plan te wijzigen na permanent vertrek van (één van) de functies, zodat een nieuwe vestiging niet is toegestaan.

In lid 11 is bepaald dat de omzetting van een niet-woonfunctie naar een woning niet is toegestaan in de panden waar dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. Het gaat om panden aan de Stadhouderskade, de Ceintuurbaan, het Sarphatipark 40 t/m 140 (even nummers), de Ferdinand Bolstraat, de Van Woustraat (ten zuiden van de Ceintuurbaan) en de Amsteldijk. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege verkeerslawaaier ter plaatse van deze panden dermate hoog is dat geen nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Bestaande woningen zijn wel toegestaan.

Artikel 5 Maatschappelijke voorzieningen (M)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. In artikel 1 van de voorschriften is gedefinieerd wat onder "maatschappelijke voorzieningen" moet worden verstaan. Het gaat onder meer om scholen, kerken en culturele voorzieningen. Woningen of parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd / behouden.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven. Omdat binnen de bestemmingsvlakken ook onbebouwde gronden voorkomen (de delen buiten de aangegeven bouwvlakken) zijn ook bouwbeperkingen voor "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" opgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om een hek of een speeltoestel.

Artikel 6 Vrijtijdsfuncties (VT)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande panden die geheel worden gebruikt voor vrijetijdsfuncties. In lid 1 is aangegeven om welke functies het gaat.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd. Gebouwen mogen alleen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd / behouden.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte en goothoogte gelden zoals op de plankaart staat aangegeven. Omdat binnen de bestemmingsvlakken ook onbebouwde gronden voorkomen (de delen buiten de aangegeven bouwvlakken) zijn ook bouwbepalingen voor “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” opgenomen.

Artikel 7 Nutsvoorzieningen (N)

Deze bestemming is bedoeld voor alle bestaande nutsvoorzieningen, zoals elektriciteitshuisjes. In lid 1 is aangegeven welke vormen van gebruik zijn toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals een antenne) een maximum bouwhoogte van 6 meter geldt. Voor gebouwen geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Artikel 8 Benzinepomp (Bp)

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande brandstofpomp aan de Tweede van der Helststraat. In lid 1 is aangegeven welk gebruik is toegestaan. De genoemde gemengde brandstofpomp staat tevens vermeld in de Staat van Inrichtingen, die als bijlage bij de voorschriften is opgenomen. Een LPG-tankstation is niet toegestaan. Conform de bestaande situatie is ook de bij de benzinepomp behorende winkel toegestaan.

In lid 2 is bepaald dat alleen ten behoeve van het toegestane gebruik mag worden gebouwd.

In lid 3 is bepaald dat een maximum bouwhoogte geldt zoals op de plankaart staat aangegeven.

Artikel 9 Tuinen (T)

De bestaande tuinen zijn met deze bestemming weergegeven. In lid 1 is bepaald welke vormen van gebruik zijn toegestaan. Naast tuinen en bijbehorende voetpaden zijn parkeervoorzieningen conform de bestaande toegestaan wanneer dat met een nadere aanduiding op de plankaart staat aangegeven. De in de artikelen 3 tot en met 6 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van lid 5 van dit artikel vrijstelling kan worden verleend.

In lid 2 is bepaald dat - behalve bergingen - alleen “bouwwerken, geen gebouwen zijnde” (zoals een tuinhekje) en schuren mogen worden gerealiseerd ten behoeve van het toegestane gebruik.

In lid 3 zijn diverse bouwmaten aangegeven. Hierbij is bepaald dat per tuin één berging mag worden gerealiseerd / behouden, met een maximum bouwhoogte van 2,5 meter en een maximum bvo van 9 m². De maximum bouwhoogte voor parkeersouterrains en parkeerkelders volgt uit de begripsbepalingen in artikel 1 van de voorschriften. Een kelder mag niet meer dan 0,5 meter boven het peil liggen, een souterrain niet meer dan 1,2 meter.

In lid 4 is bepaald dat gebouwen die met een bouwvlak zijn aangegeven eveneens zijn toegestaan. Het gaat hier om bestaande gebouwen (aan- en uitbouwen en losstaande gebouwen). Voor deze gebouwen geldt een bouwhoogte (en in voorkomende gevallen een goothoogte) zoals op de plankaart staat aangegeven. Het gebruik van aan-/ en uitbouwen moet overeenkomen met het aangrenzende hoofdgebouw (bijvoorbeeld een woning).

In lid 5 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen zodat ondergeschikte delen van gebouwen, zoals een balkon of een buitentrapp gerealiseerd kunnen worden. De bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen mogen voor dit doel met maximaal 2 meter worden overschreden. Dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen komen veel voor in de Pijp.

Artikel 10 Groenvoorzieningen (G)

Deze bestemming is bedoeld voor de openbare groenvoorzieningen binnen de Pijp, waaronder het Sarphatipark. In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan, zoals groenvoorzieningen, voetpaden en water. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Zie de tekst daarover in paragraaf 4.4.4.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om straatverlichting of hekwerken.

In lid 3 is bepaald wat de maximum bouwhoogte van bouwwerken is. De maximum bouwhoogte van 6 meter maakt ook (bescheiden) lantaarnpalen mogelijk.

In lid 4 is een uitzondering opgenomen ten opzichte van lid 2. Bepaald is dat gebouwen zijn toegestaan voorzover deze met een bouwvlak op de plankaart staan aangegeven. Concreet gaat het om de bestaande gebouwen binnen het Sarphatipark.

In lid 5 is bepaald dat voor het aanleggen van kabels en leidingen of riolering een aanlegvergunning nodig is van het Dagelijks Bestuur. Hiermee wordt voorkomen dat het openbaar groen (in het bijzonder het Sarphatipark) overbelast wordt door de aanleg van dergelijke ondergrondse infrastructuur.

Artikel 11 Verkeersareaal (Va)

Deze bestemming is bedoeld voor alle rijwegen binnen het plangebied, inclusief bijbehorende stoepen, fietspaden en bermen. In lid 1 is bepaald welk gebruik is toegestaan. Voor de Van Woustraat, de Ceintuurbaan, de Ferdinand Bolstraat en de Albert Cuypstraat (ten westen van de Ferdinand Bolstraat) geldt dat, conform de bestaande situatie, tevens tramvoorzieningen zijn toegestaan. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld bovenleidingen en tramhaltes. De bestaande bruggen hebben eveneens deze bestemming, en zijn met een nadere aanduiding op de plankaart weergegeven. Ter plaatse van deze nadere aanduiding is ook waterweg/gracht (zoals bedoeld in het artikel "Waterweg/gracht") toegestaan. Ter plaatse van de Albert Cuypstraat, ten oosten van de Ferdinand Bolstraat is de bestaande dagelijkse markt toegestaan. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Zie de tekst daarover in paragraaf 4.4.4. De in de artikelen 3 tot en met 6 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van lid 4 van dit artikel vrijstelling kan worden verleend.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om straatverlichting en straatmeubilair.

In lid 3 is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 10 meter is. Deze bouwhoogte is nodig voor de (bestaande) straatverlichting.

In lid 4 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen zodat ondergeschikte delen van gebouwen, zoals een balkon of een buitentrapp gerealiseerd kunnen worden. De bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen mogen voor dit doel met maximaal 2 meter worden overschreden. Dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen komen veel voor in de Pijp.

Artikel 12 Openbare ruimte (Vo)

Deze bestemming is bedoeld voor bestaande verhardingen die niet tevens toegankelijk zijn voor auto's. Gedacht kan worden aan pleintjes en openbare doorgangen tussen de diverse bouwblokken. Het gebruik voor rijwegen of voor parkeervoorzieningen is niet toegestaan. Het in lid 1 toegestane gebruik is voor het overige vergelijkbaar met verkeersareaal. Ter plaatse van het Van der Helstplein is een bloemenstal toegestaan. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Zie de tekst daarover in paragraaf 4.4.4. De in de artikelen 3 tot en met 6 genoemde doeleinden zijn eveneens toegestaan voorzover hierover op grond van lid 4 vrijstelling kan worden verleend.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" alsmede een bloemenstal mogen worden gerealiseerd of behouden.

In lid 3 is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals een lantaarnpaal) 10 meter is. De maximum bouwhoogte voor de bloemenstal is 3 meter. Voor de bloemenstal geldt een maximum bvo van 8 m².

In lid 4 is bepaald dat het Dagelijks Bestuur bevoegd is om vrijstelling te verlenen zodat ondergeschikte delen van gebouwen, zoals een balkon of een buitentrapp gerealiseerd kunnen worden. De bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen mogen voor dit doel met maximaal 2 meter worden overschreden. Dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen komen veel voor in de Pijp.

Artikel 13 Waterweg/gracht (Wg)

Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande oppervlaktewater in de Pijp. Het gaat dus om de Amstel, de Singelgracht, de Boerenwetering en het Amstelkanaal. In lid 1 is bepaald dat onder meer vaarwater met bijbehorende waterhuishoudkundige doeleinden zoals oevervoorzieningen en landhoofden zijn toegestaan. Ook is gebruik ten behoeve van tijdelijke evenementen toegestaan. Zie de tekst daarover in paragraaf 4.4.4.

In lid 2 is bepaald dat binnen deze bestemming alleen "bouwwerken, geen gebouwen zijnde" mogen worden gerealiseerd of behouden.

In lid 3 is bepaald dat de maximum bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 4 meter is.

c. Overige regelgeving

Artikel 14 Toegelaten bedrijven

In het artikel "Toegelaten bedrijven" is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de gebruiksvoorschriften onder een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) zowel als vanuit ruimtelijke overwegingen (een bedrijf met een vloeroppervlak van 90 m² ziet er geheel anders uit dan een bedrijf met een vloeroppervlak van 350 m²) is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage achter de voorschriften een zogenaamde Staat van Inrichtingen opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. In bijlage 1 achter deze toelichting wordt uiteengezet hoe de lijst is samengesteld en hoe de toetsing aan de Staat van Inrichtingen verloopt. Hierbij moet worden opgemerkt dat naast deze planologische toetsing ook altijd een toetsing in het kader van de Wet milieubeheer (onder meer het verlenen van een milieuvergunning) plaatsvindt wanneer een nieuw bedrijf (de wet spreekt over een inrichting) gevestigd wordt.

Artikel 15 (Algemene gebruiksbepalingen)

In het artikel "Algemene gebruiksbepalingen" wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In lid 1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende voorschriften verboden. In lid 2 worden onder meer de bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening. In lid 3 wordt het Dagelijks Bestuur verplicht vrijstelling te verlenen van de voorschriften in lid 1 wanneer strikt naleven van deze voorschriften het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn. Dit lid staat bekend onder de naam "toverformule" en maakt verplicht deel uit van een bestemmingsplan. De mogelijkheden om vrijstelling te verlenen via de toverformule zijn echter door de jurisprudentie zodanig ingeperkt dat het in Amsterdam gebruikelijk is geworden ook lid 4 op te nemen. Op grond van lid 4 kan het Dagelijks Bestuur vrijstelling verlenen van de voorschriften in lid 1 onder voorwaarde dat dit niet leidt tot een onomkeerbare verandering van de bestemming of inbreuk op de bestemming.

Artikel 16 (Toegelaten overschrijdingen)

In het artikel "Toegelaten overschrijdingen" wordt bepaald dat kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak als recht zijn toegestaan. De overschrijding varieert per onderdeel van de toegestane bebouwing.

Artikel 17 (Algemene vrijstellingen)

In het artikel "Algemene vrijstellingen" is geregeld dat enige flexibiliteit mogelijk is ten aanzien van de gestelde regels in het plan. Vrijstelling verlenen gebeurt altijd met inachtneming van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht, zodat belanghebbenden de mogelijkheid tot bezwaar/beroep hebben wanneer op grond van dit artikel van het plan wordt afgeweken. Een aantal van de gegeven maxima kan op grond van dit artikel in beperkte mate worden overschreden.

Artikel 18 (Overgangsbepalingen)

In het artikel "Overgangsbepalingen" wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de voorschriften die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Het eerste lid regelt de bebouwing, waarbij onder a. vernieuwing en verandering van bebouwing die in strijd is met het bestemmingsplan wordt toegestaan, onder voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Een reeds eerder afgegeven bouwvergunning mag worden benut, ook al is het bouwen in strijd met het bestemmingsplan. Het hier gestelde geldt niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Onder b. wordt geregeld dat bij het verloren gaan van bebouwing als bedoeld onder a., als gevolg van een calamiteit (brand e.d.), deze bebouwing mag worden herbouwd, indien binnen 2 jaar na de calamiteit een bouwvergunning wordt aangevraagd en onder de voorwaarde dat de afwijking van het bestemmingsplan niet wordt vergroot. Net als onder a. geldt het hier gestelde niet indien een raadsbesluit tot onteigening is genomen.

Het tweede lid van dit artikel regelt het gebruik. Onder a. is geregeld dat gebruik dat volgens eerdere bepalingen was toegestaan maar op basis van dit nieuwe bestemmingsplan wordt verboden mag worden voortgezet. Dit geldt niet voor gebruik dat ook onder de eerdere bepalingen niet was toegelaten. Onder b. is geregeld dat gebruik als bedoeld onder a. mag worden gewijzigd in ander gebruik als de afwijking van het plan hierdoor niet groter wordt.

Artikel 18a (Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening)

Dit artikel is opgenomen ter verduidelijking van de verhouding van dit bestemmingsplan tot de Bouwverordening Amsterdam 2003. Conform het gestelde in art. 9 van de Woningwet is bepaald dat voorschriften uit de bouwverordening die van stedenbouwkundige aard zijn buiten toepassing blijven. Dit geldt niet voor de onder a. t/m e. genoemde uitzonderingen.

Artikel 19 (Strafbepaling)

In het artikel "Strafbepaling" wordt vastgesteld dat het overtreden van de regels uit lid 1 van het artikel "algemene gebruiksbeperkingen" en lid 2 onder b. van het artikel "overgangsbepalingen" wordt beschouwd als een strafbaar feit. De strafmaat wordt bepaald in artikel 6 van de Wet op de economische delicten. Hierin is opgenomen dat de maximale straf 6 maanden hechtenis of een geldboete van de vierde categorie is

5. Uitvoerbaarheid, inspraak en overleg

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn. In dit bestemmingsplan worden geen projecten voorzien waarbij de overheid financieel betrokken is.

Het is niet nodig om een grondexploitatie te maken voor dit bestemmingsplan. Er zal geen nieuwe gronduitgifte plaatshebben als gevolg van het maken van dit plan. Het stadsdeel is geen opdrachtgever voor eventuele bouwplannen voor derden, maar stelt door dit plan slechts de planologische kaders vast waaraan zal worden getoetst. De beperkingen van bestaande rechten zijn niet van dien aard dat verwacht mag worden dat een planschadeclaim op basis van artikel 49 WRO kansrijk zou zijn.

5.2 Overleg

GDO

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan is op 6 januari 2005 behandeld in het Goede Diensten Overleg (GDO). Het Goede Dienstenoverleg is een overleg dat plaatsvindt voor de inspraakprocedure van een concept ontwerpbestemmingsplan. In dit overleg zijn verschillende disciplines uit de dienst Ruimtelijke Ordening vertegenwoordigd evenals de Amsterdamse Planologische Commissie (APC) en de provincie Noord-Holland. De APC adviseert Gedeputeerde Staten over de goedkeuring van het bestemmingsplan. Tijdens het GDO is aangegeven dat in het bestemmingsplan geen artikel "Beperkingen als gevolg van het Luchthavenindelingbesluit" opgenomen hoeft te worden omdat dit al voortvloeit op het Luchthavenindelingbesluit zelf. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Verder is gevraagd aandacht te besteden aan eventuele bezwaren die bewoners kunnen hebben tegen een conserverende regeling van bebouwing in binnentuinen. In de toelichting is mede naar aanleiding hiervan een uitgebreide motivering opgenomen voor de gekozen regeling voor bebouwing in binnenterreinen (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting). Voor wat betreft de achtergevelrooilijnen ter plaatse van de binnentuinen wordt zoveel mogelijk aangesloten op het vorige bestemmingsplan De Pijp van 1990 (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting).

TAVGA

Doordat nieuwe woningen worden toegestaan, daar waar in de bestaande situatie geen woningen zijn gerealiseerd, zijn een akoestisch onderzoek en een ontheffingsverzoek Wet geluidhinder aan de orde. Het concept ontheffingsverzoek zal worden geagendeerd voor het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA).

Maatschappelijk overleg en inspraak

Het concept ontwerp van het bestemmingsplan De Pijp heeft vanaf 5 september 2005 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijke of mondelinge inspraakreacties te geven. Op 20 september, 26 september, 28 september en 3 oktober hebben inspraakavonden over het concept ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De verslagen van deze avonden zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De tijdens de inspraakavonden naar voren gebrachte inspraakreacties zijn tijdens de avond van een beantwoording voorzien.

Er zijn in totaal 303 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen:

1. drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens E.H.A. Weijnen en B.J. Deenik (ingekomen op 18-10-'05);
2. drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens Sandstenen Projecten V.O.F., Beleggingsmaatschappij Magnum B.V., A. de Jong & Zoon B.V. (ingekomen op 18-10-'05);
3. drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens B.J. Deenik (ingekomen op 18-10-'05);
4. drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens E.H.A. Weijnen, B.J. Deenik, E.F. ter Meulen, Stichting Geinig Vastgoed, H.C. Janus (ingekomen op 18-10-'05);
5. I. Hoving (ingekomen op 17-10'05);

6. H.T. de Graaf (Keij en Stefels B.V.) (ingekomen op 17-10-'05);
7. M.C. de Jong (ingekomen op 16-10-'05);
8. A. Bergsma (ingekomen op 14-10-'05);
9. R.J.A. Tromm (Tromm Vastgoed) (ingekomen op 14-10-'05);
10. S. Lachmann (ingekomen op 14-10-'05);
11. A. Finger, J. van Hest (ingekomen op 14-10-'05);
12. C.J. Buisman (ingekomen op 14-10-'05);
13. S. Sauër (ingekomen op 14-10-'05);
14. C. Groeneveld (ingekomen op 17-10-'05);
15. G.M. Hovenkamp (ingekomen op 11-10-'05);
16. C. Agterberg (ingekomen op 5-10-'05);
17. M.A. van Heemert (ingekomen op 4-10-'05);
18. D. Marquardt, C.E. Marquardt-Kunit (ingekomen op 21-09-'05);
19. M.L. Marquering (ingekomen op 15-10-'05);
20. M. de Roos (ingekomen op 12-10-'05);
21. A. van Loon (ingekomen op 11-09-'05);
22. P. Mollema, G. Paul (ingekomen op 7-10-'05);
23. Het bestuur vereniging Zuid- en Pijpbelangen tegen Deelraadswillekeur, namens deze Th. Keijzer (voorzitter), H.J. van der Kleij (secretaris) (ingekomen op 18-10-'05);
24. Stichting Belangenbehartiging bewoners en ondernemers Oud Zuid, namens deze F.L.M. Verbart (secretaris), H.J. van der Kleij (voorzitter) (ingekomen op 17-10-'05);
25. E. Hollander (ingekomen op 17-10-'05);
26. Werkgroep WORO van het wijkcentrum Vondelpark-Concertgebouwboulevard, namens deze Dr.mr. M.E. Verburg (ingekomen op 19-10-'05);
27. Werkgroep bestemmingsplan De Pijp van het Algemeen Bestuur van Wijkcentrum Ceintuur en de Stichting 1^e Jacob van Campenstraat, namens deze F. Gersteling (ingekomen per brief en e-mail op 18-10-'05);
- 28 t/m 32. E. Visser evenals Stichting Behou Gerard Dou, namens deze A. Rus (voorzitter), E. Visser (secretaris/penningmeester) (5 brieven, ingekomen op 12-10-'05 / 17-10-'05 / 18-10-'05 / 19-10-'05 / nogmaals 19-10-'05);
33. E. Fijn (ingekomen op 18-10-'05);
34. M. Steinmetz, mede namens B. Gräber en J. Goes (ingekomen op 18-10-'05);
35. J. van Dongen, P. Kooger en R. Miedema (ingekomen op 18-10-'05);
- 36 t/m 168: Gestandaardiseerde inspraakreactie Vereniging Zuid- en Pijpbelangen tegen deelraadswillekeur ondertekend door 131 insprekers (ingekomen op diverse data binnen de termijn van terinzagelegging);
- 169 t/m 293: Gestandaardiseerde inspraakreactie Vereniging Oud Zuid (ingekomen op diverse data binnen de termijn van terinzagelegging) ondertekend door 119 insprekers;
294. R. Bakker (ingekomen op 13-09-'05);
295. K. Pool (ingekomen op 03-10-'05);
296. A. de Leeuw, G. v/d Heuvel (ingekomen op 5-10-'05);
297. J. Bakker (ingekomen op 6-10-'05);
298. A. v. Engelen (ingekomen op 11-10-'05);
299. C. Hermans (ingekomen op 12-10-'05);
300. R.J. Veenis (ingekomen op 19-10-'05);
301. A. Rus, directeur firma TAJA (ingekomen op 20-10-'05);
302. J.M.J. Keij (Keij & Stefels B.V., namens verschillende eigenaren van panden in de Pijp (zie lijst bij de samenvatting van de inspraakreactie) (ingekomen op 19-10-'05);
303. F. Frank, namens M. Kurban (ingekomen op 18-10-'05).

De reacties zijn hieronder kort samengevat en voorzien van een reactie van het stadsdeel daarop.

Inspraakreactie 1: drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens E.H.A. Weijnen en B.J. Deenink

Opmerking: Cliënten van inspreker zijn eigenaar van de panden gelegen aan de Gerard Doustraat 72, 74 en 80. Op deze panden rust in het concept ontwerpbestemmingsplan volgens inspreker een "gemengde bestemming". Inspreker stelt dat die bestemming een goede parkeervoorziening ter plaatse nodig maakt. Cliënten van inspreker zouden deze parkeervoorziening graag realiseren ter plaatse van de Gerard Doustraat 80 evenals ter plaatse van Gerard Doustraat

72. Bij dit laatste pand is volgens inspreker al sprake van een "inritsituatie" (betreft stalling en opslag), zodat het hierbij een formele toekenning van bestaande rechten betreft. Cliënten van inspreker verzoeken om het mogelijk maken van twee inpandige parkeerplaatsen in de genoemde panden op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: Ter plaatse van de panden aan de Gerard Doustraat 72 en 80 wordt de begane grond in de huidige situatie, zoals inspreker ook stelt, niet voor een inpandige parkeerplaats gebruikt. Wel is ter plaatse van nr. 72 een garagedeur en een inrit gerealiseerd. Het parkeerbeleid van het stadsdeel is er op gericht het aantal bovengrondse inpandige parkeerplaatsen niet verder te laten toenemen. Bij de vaststelling van de Voorbereidingsnotitie heeft de stadsdeelraad aangegeven het realiseren van ondergrondse parkeergarages te stimuleren. In het bestemmingsplan zijn daarom alleen bestaande, legaal gerealiseerde, bovengrondse inpandige parkeerplaatsen toegestaan. Nieuwe parkeergarages dienen volledig verdiept te worden gerealiseerd. Als in elk pand een garagedeur wordt gerealiseerd, wordt het levendige karakter van de begane grond aangetast. Bij ondergrondse parkeergarages speelt dit probleem niet. Een ondergrondse parkeergarage onder een woning is alleen financieel haalbaar bij nieuwbouw van meerdere panden. Er kan daarbij worden volstaan met een in- en toerit en er hoeven dus niet bij elk pand garagedeuren te worden aangebracht. Voor nieuwe ondergrondse parkeergarages geldt overigens dat hiervoor geen algemene regeling in het bestemmingsplan is opgenomen omdat de wenselijkheid van een ondergrondse parkeergarage afhankelijk is van meerdere factoren, zoals de stedenbouwkundige inpasbaarheid, de verkeerssituatie ter plaatse en het leefmilieu. Voor initiatieven voor volledig ondergrondse parkeergarages zal daarom per geval worden bekeken of hieraan medewerking wordt verleend door middel van een vrijstellingsprocedure.

Aangezien ter plaatse van Gerard Doustraat 72 in de bestaande situatie al een voor een auto toegankelijke garage is gerealiseerd is de plankaart aangepast zodat een inpandige parkeerplaats hier is toegestaan. Ter plaatse van nr. 80 is een inpandige parkeerplaats, gezien het bovenstaande, niet toegestaan.

Inspraakreactie 2: drs E.I.P. M. van Bellen-Weijnen, namens Sandstenen Projecten V.O.F., Beleggingsmaatschappij Magnum B.V., A. de Jong & Zoon B.V.

Opmerking: Cliënten van inspreker zijn eigenaar van het pand gelegen aan de Ceintuurbaan 424. Aan de achterzijde van dat pand bevindt zich een bouwwerk (opslagruimte) ten behoeve van de winkel aan de voorzijde. Tussen die opslagruimte en de winkel (thans videotheek) bevindt zich echter nog een open ruimte van ongeveer 1,5 bij 5 meter, die volgens inspreker geen enkele nuttige functie vervult. De ruimte is volgens inspreker niet geschikt om als aangename buitenruimte te fungeren. Ook opslag kan er niet plaatsvinden. De ruimte draagt volgens inspreker evenmin bij aan enige verfraaiing van de achterzijde. Het overbrengen van goederen en voorraden vindt plaats via twee deuren en een korte buitenroute. Dit is vooral bij slecht weer erg lastig voor het winkelpersoneel. Om bovenstaande redenen verzoeken cliënten van inspreker om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om de geschetste buitenruimte te bebouwen, zodat het voorste en achterste deel van het betreffende perceel met elkaar verbonden worden. De hoogte daarvan zou voor een mooie aansluiting op aangrenzende bebouwing dan 4 meter dienen te bedragen.

Beantwoording: Ter voorbereiding van het bestemmingsplan De Pijp heeft de stadsdeelraad de notitie "Binnentuinen de Pijp" vastgesteld. In deze notitie is beleid geformuleerd voor bebouwing in binnentuinen. In de notitie is er voor gekozen om alleen bestaande bebouwing in binnentuinen toe te staan. Uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan om de binnentuinen zoveel mogelijk open te houden voor behoud van de leefbaarheid. Verwezen wordt naar de genoemde beleidsnotitie en de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.2) bij het bestemmingsplan. In de tuin van cliënten van inspreker is, zoals inspreker ook zelf stelt, een open ruimte tussen de

opslagruimte en de winkel. Gezien het beleid van het stadsdeel dient deze ruimte onbebouwd te blijven.

Inspraakreactie 3: drs E.I.P.M. van Bellen-Weijnen, namens B.J. Deenik

Opmerking: Cliënt van inspreker is eigenaar van het pand gelegen aan de Govert Flinckstraat 396. Aan de achterzijde van het gebouw bevindt zich nog een bouwwerk met een hoogte van 4,5 meter. In het bestemmingsplan is echter (vermoedelijk abusievelijk) een hoogte opgenomen van 3 meter. Dit is volgens inspreker strijdig met de huidige situatie. Cliënt van inspreker verzoekt voor het betreffende gebouw een hoogte van 4,5 meter op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: De constatering van inspreker is juist. Het betreffende gebouw op het perceel aan de Govert Flinckstraat heeft een kap met een maximale hoogte van 4,5 meter. Het opnemen van deze maximale bouwhoogte kan betekenen dat het gehele dak verhoogd kan worden naar 4,5 meter wat in strijd is met het binnentuinbeleid. Om recht te doen aan de bestaande situatie wordt daarom voor dit gebouw een goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 opgenomen op de plankaart.

Inspraakreactie 4: drs E.I.P. M. van Bellen-Weijnen, namens E.H.A. Weijnen, B.J. Deenik, E.F. ter Meulen, Stichting Geinig Vastgoed, H.C. Janus

Opmerking 1: Cliënten van inspreker zijn eigenaar van het pand gelegen aan de Stadhouderskade 60. Het pand heeft de ingang aan de Stadhouderskade. Via een lange gang wordt het daar achter gelegen gebouw met erf ontsloten. In het huidige bestemmingsplan ("Ruysdaelkade/Stadhouderskade") heeft het pand volgens inspreker de bestemming "Doeleinden van openbaar nut, nader aangewezen voor openbare bebouwing en bebouwing met bijzondere bestemming c.a.". Cliënten van inspreker hebben nu nog een huurcontract met de huidige gebruiker (Schoevers) maar het is volgens inspreker zeker niet gegarandeerd en het ligt ook niet in de verwachting dat dit gebruik zich op langere termijn zal voortzetten. Geconstateerd wordt dat het pand in het concept ontwerpbestemmingsplan is aangewezen voor "Maatschappelijke doeleinden". Dit gebruik ligt volgens inspreker in het verlengde van de oude functie van het gebouw voor zogenaamd openbaar nut. Gesteld wordt dat de oude bestemming paste in de gedachte dat op het binnenterrein Frans Halsstraat-Stadhouderskade-Ruysdaelkade-Jacob van Campenstraat sprake was / diende te zijn van een aantal maatschappelijke voorzieningen, waaronder scholen. Cliënten van inspreker zijn echter van mening dat er gegronde redenen bestaan om aan het pand nu een ruimere bestemming toe te kennen, te meer nu de omstandigheden ruim 30 jaar geleden zeker anders waren dan nu het geval is. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is volgens inspreker niet meer zo strikt als dat wellicht in 1975 was. Daarnaast is de (niet-woning-) markt steeds meer in een neerwaartse spiraal aan het draaien. Leegstand van het pand dient volgens inspreker te allen tijde te worden voorkomen. Het betreffende schoolgebouw is bovendien nauw verbonden met nr. 60a, waarin zich een woning bevindt, wat volgens inspreker ook in overeenstemming met de toelichting van het concept ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Gemengde Doeleinden" zal kunnen rechtvaardigen. Cliënten van inspreker zijn ook eigenaar van dat pand. Om bovenstaande redenen verzoeken cliënten van inspreker aan het desbetreffende pand met erf de bestemming "Gemengde Doeleinden" toe te kennen. Een dergelijke bestemming lijkt volgens inspreker ook in lijn met het concept ontwerpbestemmingsplan waarin als hoofddoelstelling is aangegeven "het behoud en de verbetering van de bestaande kwaliteiten van De Pijp evenals "de flexibiliteit van het gebruik van de panden". Volgens de cartotheek is volgens inspreker ook al sprake van zogenaamde "overige bedrijfsruimte". Daarnaast zouden cliënten van inspreker ook graag de aantekening "hotel" opgenomen zien, omdat het pand ook bij uitstek voor die functie geschikt is. Het pand ligt dicht tegen het toeristische centrum van Amsterdam aan en er is behoefte aan hotels. Ook met

het oog op de toekomstige ligging van de metro kan een hotelfunctie ter plaatse volgens inspreker wenselijk zijn.

Beantwoording: Conform de bestaande situatie zijn het gebouw en het bijbehorende erf achter de Stadhouderskade 60 met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Het pand Stadhouderskade 60 heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden". Het is juist dat voor De Pijp flexibiliteit van gebruik wordt nagestreefd, dit blijkt ook uit de "Vorbereidingsnotitie herziening bestemmingsplan De Pijp". Daarbij gaat het echter in het bijzonder om menging van functies op de begane grond van panden, waarbij de verdiepingen worden gebruikt voor wonen. In de Vorbereidingsnotitie is ook genoemd dat voor functies als onderwijs, welzijn, gezondheidszorg, overheid, sport en cultuur (maatschappelijke doeleinden) een aparte bestemming noodzakelijk is. Instellingen uit deze sectoren kunnen veelal niet de hoge marktprijs opbrengen en dreigen te verdwijnen indien ze moeten concurreren met andere functies. Met deze regeling wordt ruimte gereserveerd om het voorzieningenniveau in de wijk op peil te houden. Het opnemen van de bestemming "Gemengde Doeleinden" en het toestaan van een hotel is voor het gebouw en het erf achter Stadhouderskade 60 daarom niet gewenst.

Opmerking 2: Inspreker constateert dat de maximum bouwhoogte voor het pand 15 meter is. Cliënten van inspreker verzoeken de maximum bouwhoogte in overeenstemming met het voorhuis te stellen op 17,5 meter omdat dit in architectonisch opzicht de gebouwen ook meer met elkaar verbindt en een fraaiere uitstraling biedt.

Beantwoording: Het hoofdgebouw achter Stadhouderskade 60 heeft conform de bestaande situatie een maximum bouwhoogte van 15 meter gekregen. Het stadsdeel hanteert als beleid dat gebouwen die in stedenbouwkundig en/of architectonisch opzicht zeer waardevol zijn met een gedetailleerde bouwhoogte conform de bestaande situatie worden vastgelegd. Verwezen wordt naar de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.3.2) bij het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om gebouwen die volgens de Welstandsnota met "orde 1" of "orde 2" zijn aangegeven. Het gebouw achter de Stadhouderskade is op de kaart bij de Welstandsnota aangegeven als "orde 2". Aan het opnemen van een hogere maximum bouwhoogte wordt daarom niet tegemoetgekomen.

Inspraakreactie 5: I. Hoving

Opmerking 1: Inspreker is, gezien de slechte kwaliteit van de lucht aan de Stadhouderskade, het verkeerslawaaai en de grote verkeersonveiligheid, tegen de bouw van (ondergrondse) parkeergarages in de Pijp. Volgens inspreker moet het autoverkeer in de gehele Pijp dringend worden teruggedrongen.

Beantwoording: De aanleg van een eventuele ondergrondse parkeergarage mag geen verslechtering van de luchtkwaliteit, meer verkeerslawaaai of een vergroting van de verkeersonveiligheid tot gevolg hebben. Mocht uit onderzoek blijken dat dit toch het geval is, dan zullen wij geen vrijstelling verlenen. Wij zijn van mening dat een eventueel te bouwen ondergrondse parkeergarage juist een bijdrage moet leveren aan de aanpak van deze problemen.

Opmerking 2: In verband met de leefbaarheid pleit inspreker voor het behoud van alle bomen, voor een algemeen verbod op bebouwen van binnentuinen en het bouwen van wat voor gebouwen of voorzieningen dan ook in het Sarphatipark.

Beantwoording: Het bestemmingsplan staat het behoud van bomen niet in de weg. Het behoud van bomen is geregeld in de bomenverordening. Het opnemen van een aparte bestemming Boom heeft naar onze mening geen meerwaarde.. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat met uitzondering van een schuur van 9 m2 geen toename van bebouwing in binnentuinen is toegestaan. Ook zijn geen nieuwe

gebouwen of voorzieningen toegestaan in het Sarphatipark. Het bestemmingsplan is wat dat betreft conform de wens van inspreker.

Opmerking 3: Inspreker hoopt dat er zeer spoedig een einde komt aan de verkoop van sociale huurwoningen. Inspreker pleit voor behoud van de voorraad goedkope huurwoningen en in het algemeen de voorraad woningen in de wijk.

Beantwoording: Voor de verkoop van sociale huurwoningen heeft het stadsdeel beleid opgesteld. In een bestemmingsplan kan echter niet worden geregeld welke woningen sociale huurwoningen of vrije sectorwoningen zijn. In het bestemmingsplan kan wel worden vastgelegd welke panden voor woningen (in algemene zin) zijn bestemd. Alle bestaande woningen zijn toegestaan in dit bestemmingsplan. Wel zijn op de begane grond van panden langs enkele straten, zoals de Stadhouderskade, naast de bestaande woningen ook niet-woonfuncties toegestaan. Andersom zijn in het bestemmingsplan ook woningen toegestaan op de begane grond van panden die nu een bedrijfsfunctie hebben op de begane grond. Deze regeling doet recht aan de voor de Pijp kenmerkende afwisseling van functies.

Opmerking 4: Inspreker is zeer verheugd met de volgens inspreker terechte constatering dat woonboten door niemand als een probleem worden gezien en dat ze dan ook niet verplaatst hoeven te worden. Inspreker hoopt dat het stadsdeel, in overleg met de woonbootbewoners en woonbootorganisaties een "fatsoenlijk" beleid ten aanzien van woonboten zal weten te ontwikkelen dat zich baseert op de bestaande situatie.

Beantwoording: De bestaande woonboten zijn toegestaan in dit bestemmingsplan. Een verplaatsing van woonboten is alleen aan de orde op vrijwillige basis.

Inspraakreactie 6: H.T. de Graaf (Keij en Stefels B.V.)

Opmerking 1: In het huidige bestemmingsplan is volgens inspreker op de hoek van de Ferdinand Bolstraat en de Van Ostadestraat de bestemming "Gemengde Doeleinden waaronder horeca". In het concept ontwerpbestemmingsplan is horeca volgens inspreker niet meer mogelijk.

Beantwoording: Inspreker geeft niet aan welke van de vier hoeken van de Ferdinand Bolstraat en de Van Ostadestraat bedoeld wordt. Volgens het geldende bestemmingsplan De Pijp en de 5^e uitwerking daarvan geldt voor de westelijke twee hoeken de bestemming "Meergezinshuizen (boven winkels en horeca)". De oostelijke twee hoeken vallen onder de 4^e uitwerking. Voor de noordoosthoek geldt de bestemming "Bedrijven en kantoren", voor de zuidoosthoek geldt de bestemming "Meergezinshuizen (boven winkels en horeca)". In het concept ontwerpbestemmingsplan hebben alle vier hoeken de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse van de begane grond van de panden met deze aanduiding is horeca IV toegestaan wanneer daarvoor vrijstelling wordt verleend, met een maximum van 25% per straatwand en een omvang van maximaal 300 m². Ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat 158 (de zuidwesthoek) is in elk geval horeca toegestaan, omdat dit adres is genoemd in de bij de voorschriften behorende lijst met "adressen waar Horeca III en IV zijn toegestaan". In het pand Ferdinand Bolstraat 125-127 zijn op alle verdiepingen niet-woonfuncties mogelijk. In het pand kan een horecavestiging uit de categorie IV worden mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling mits wordt voldaan aan de regeling van 25% per straatwand en de vestiging niet groter is dan 300 m².

Opmerking 2: Inspreker stelt dat op de hoek van de Van Woustraat en de Stadhouderskade aan de oneven zijde van de Van Woustraat 25% van de gevellengte aan horeca in de plint gerealiseerd mag worden. Dit is volgens inspreker nu al ruim 75%. Het pand aan de Stadhouderskade 124/125 heeft de entree aan de Stadhouderskade maar heeft een gevel aan de Van Woustraat. Inspreker wil de horecafunctie daar graag behouden.

Beantwoording: Alle bestaande, bij het stadsdeel bekend zijnde, horecavestigingen zijn toegestaan door middel van de bij de voorschriften behorende lijst "Toegestane horeca". De bestaande vestigingen aan de Van Woustraat 3, 5 en 9 zijn daardoor expliciet toegestaan, ongeacht of ter plaatse meer dan 25% van de straatwand horeca is. Het bestemmingsplan doet daardoor recht aan de bestaande situatie. In de bestaande situatie is ter plaatse van de Stadhouderskader 124-125 overigens geen horeca gevestigd. In de panden Stadhouderskade 124-125 kan de vestiging van horeca IV mogelijk worden gemaakt door middel van een vrijstelling, mits wordt voldaan aan de vereisten dat maximaal 25% van de straatwand voor horeca mag worden gebruikt en de horecavestiging niet groter is dan 400 m².

Inspraakreactie 7: M.C. de Jong

Opmerking: Inspreker woont vanaf 1986 in de Pijp en heeft de buurt zien ontwikkelen van een "achenebbisbuurt" tot een hippe en leuke wijk. Inspreker heeft echter het gevoel dat "we doorschieten". Gesteld wordt dat het de laatste 4 jaar te druk is geworden en de brutaliteit waarmee de middenstand en horeca bezit nemen van het straatbeeld is volgens adressant verontrustend, al het goedbedoelde beleid van het stadsdeel ten spijt. "Meer" is volgens inspreker niet altijd beter en als de huidige trend wordt doorgezet en de metro straks klaar is ziet adressant de Pijp afglijden naar een soort van "Valkenburg" of "Damrak".
Inspreker acht de samenvatting (uitgangspunten voor het bestemmingsplan) die voor het bestemmingsplan op internet is gepubliceerd hoopgevend, maar Nederland komt volgens inspreker om in goedbedoeld beleid dat niet uitgevoerd of gehandhaafd wordt. Met betrekking tot het uitgangspunt "behoud en verbetering van groen" merkt inspreker op dat met de aanleg van fietspaden en de metro juist groen verdwijnt. De uitgangspunten "bescherming van cultuurhistorische waarden" en "uitbreiding van ondergronds parkeren, restaurants, horeca en hotels" lijken volgens inspreker in tegenspraak met elkaar. Inspreker hoopt dat er een coherent, uitvoerbaar, handhaafbaar bestemmingsplan komt dat aan de uitverkoop van de Pijp een grens stelt.

Beantwoording: In het bestemmingsplan wordt de bestaande bebouwing vastgelegd. Uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan. Daardoor wordt onder meer voorkomen dat binnenterreinen verder bebouwd worden. De aanleg van de metro valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Er wordt niet voorzien in de aanleg van nieuwe fietspaden ter plaatse van groenvoorzieningen. Wel kan een uitbreiding van het aantal vestigingen "Horeca IV" worden toegestaan. Dit zijn geen cafés of bars maar bijvoorbeeld wel restaurants en lunchrooms. Ten opzichte van het voorontwerp is het bestemmingsplan aangepast zodat uitbreiding van horeca alleen is toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend. Een dergelijk besluit is voorzien van diverse procedurele waarborgen, onder meer de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Nieuwe horeca is verder alleen toegestaan in de begane grond van panden en in de aangewezen straten. Ter plaatse is in de bestaande situatie vaak al een niet-woonfunctie gevestigd. Deze nieuwe horecavestigingen doen naar onze mening geen afbreuk aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied. Ten aanzien van ondergrondse parkeergarages en hotels geldt dat de inpasbaarheid van deze functies afhankelijk is van verschillende factoren, zoals het leefmilieu en stedenbouwkundige effecten. Hoewel wij verwachten dat de komende jaren de vraag naar nieuwe hotels en ondergrondse parkeergarages zal blijven bestaan, is een algemene regeling in dit bestemmingsplan niet mogelijk. Mochten er initiatieven komen dan zullen wij hiervoor te zijner tijd een vrijstellingsprocedure overwegen. Een van de uitgangspunten hierbij is dat de cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.
Om te voorkomen dat de kwaliteit van binnentuinen wordt aangetast door de bouw van een ondergrondse parkeergarage streven wij er naar dat op de parkeergarage een laag aarde van minimaal 80 cm wordt aangebracht.

Inspraakreactie 8: A. Bergsma

Opmerking: Inspreker stelt dat het bouwvlak op de plankaart voor een schuur in de tuin van inspreker aan de Lutmastraat 247 aanmerkelijk kleiner is dan de schuur die er volgens inspreker al zo'n 15 jaar staat. De afmeting van de bestaande schuur is volgens inspreker 2,0 meter bij 2,5 meter. Gevraagd wordt de bebouwingsmogelijkheden voor een schuur in de tuin bij het perceel van inspreker aan te passen aan het oppervlak van de bestaande schuur.

Beantwoording: Op de plankaart zal de schuur worden getekend met de afmetingen zoals door inspreker is aangegeven.

Inspraakreactie 9: R.J.A. Tromm (Tromm Vastgoed)

Opmerking: Inspreker geeft aan dat op de begane grond van de Albert Cuijpsstraat 151-155 en het Gerard Douplein 90-92 tot op heden het postkantoor is gevestigd. Per 1 januari 2006 heeft het postkantoor de huurovereenkomst voor deze locatie opgezegd en zal een, inmiddels ernstig verouderd, kantoor achtergelaten worden. Om hiervoor een passende nieuwe invulling te geven is inspreker inmiddels, namens de eigenaar, bezig met de planvorming hiervoor. Inspreker gaat daarbij uit van een sloop-/nieuwbouwvariant van het perceel met opstallen aan de Albert Cuijpsstraat 151-155 en behoud van het architectonisch aantrekkelijk pand aan het Gerard Douplein 90-92. De nieuwbouw aan de Albert Cuijpsstraat 151-155 bestaat volgende de huidige plannen van inspreker uit 6 bouwlagen. E.e.a. wordt volgens inspreker geheel uitgevoerd binnen de voorwaarden en condities, vastgelegd in het thans geldende bestemmingsplan, en passen in de sfeer van de directe omgeving na het door welstand welbevinden hiervan. Inmiddels is het concept ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Inspreker stelt dat de maximum bouwhoogte volgens het concept ontwerp 17 meter is terwijl de maximum bouwhoogte volgens het oude bestemmingsplan 18 meter is. Daardoor zegt inspreker een bouwlaag te verliezen en zal de realisatie van het plan van inspreker niet haalbaar zijn. De doelstelling om het pand aan de Gerard Douplein 90-92 te behouden is daardoor volgens inspreker eveneens niet haalbaar aangezien de bestaande verdiepingshoogten te hoog zijn, wat een inefficiënt beschikbaar woonoppervlak over het gehele project geeft. Inspreker vraagt daarom te anticiperen op de door inspreker voorgenomen plannen, en wil graag zien dat de plannen van inspreker worden beoordeeld aan de hand van het thans geldende bestemmingsplan.

Beantwoording: In het nieuwe bestemmingsplan staat het aantal bouwlagen niet aangegeven. De maximum bouwhoogte die voor het pand Albert Cuijpsstraat 151-155 is opgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan van 17 meter komt overeen met de maximale bouwhoogte van het oude bestemmingsplan. Ons beleid in de Pijp is er op gericht de bestaande bebouwing en bouwhoogte zoveel mogelijk te behouden. We werken dan ook niet mee aan een verhoging van de bouwhoogte naar 18 meter.

Inspraakreactie 10: S. Lachmann

Opmerking 1: Inspreker stelt dat het stadsdeel zich niet lijkt te realiseren dat de weegschaal kan doorslaan naar de verkeerde kant. Eén stadsdeel waar mensen met een ruimere beurs ruim baan krijgen (de grachten en de Jordaan) is volgens inspreker wel genoeg. Laat de Pijp zijn wat volkse karakter behouden. Inspreker vindt het volbouwen van binnentuinen met meer parkeerruimte daarom een slechte zaak. Nog afgezien van het feit dat de buurt ook helemaal niet is berekend op zoveel individueel automobilistenverkeer. Nu al staan de doorgaande straten volgens inspreker regelmatig vast door het laden en lossen bij winkels.

Beantwoording: Het beleid van het stadsdeel is er op gericht de bebouwing in de binnentuinen niet te laten toenemen. Dit geldt ook voor parkeerruimte. Wel is het mogelijk dat er in

de toekomst bij nieuwbouwproject ondergrondse parkeergarages worden gerealiseerd onder tuinen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de bestemming Tuin, zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 7.

Opmerking 2: Het ontgaat inspreker waarom winkels vrij baan zouden moeten krijgen om hun winkeloppervlak te vergroten. Hier en daar staan winkelpanden volgens inspreker zelfs langdurig leeg. Op korte termijn is volgens inspreker geen verandering in het koopgedrag van de Amsterdammer/Nederlander te verwachten wat die schaalvergroting legitimeert. Voor degenen die toch een nieuwe winkel in de Pijp willen beginnen zouden volgens inspreker mooi de panden kunnen dienen die nu op de nominatie lijken te staan voor een horecabestemming.

Beantwoording: In het bestemmingsplan geldt voor niet-woonfuncties, waaronder winkels, een maximum vloeroppervlak van 300 m². Daarmee blijft de voor de Pijp kenmerkende kleinschaligheid behouden. Ter plaatse van de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan mogen winkels een groter vloeroppervlak hebben. Hier bevinden zich al enkele grotere winkels. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gerechtvaardigde belangen van ondernemers. Ook uit onderzoek blijkt dat schaalvergroting de economische positie van de Ferdinand Bolstraat kan versterken.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat er geen behoefte is aan nog meer trendy cafés en drinkplaatsen. Gewezen wordt op het snelle sluiten van de Engel en Madame Jeanette.

Beantwoording: De bedrijfsvoering van individuele bedrijven geeft geen beeld van de vraag naar horeca in het algemeen.

Opmerking 4: Inspreker stelt dat het stadsdeel moet stoppen met de verkoop van sociale huurwoningen. De fouten die werden gemaakt door het indienen van een verkeerde lijst panden zijn volgens inspreker te gek voor woorden. Het moet volgens inspreker mogelijk zijn de typische "Pijp-look" in het bestemmingsplan voor de buurt te beschermen zonder dat het voor woningcorporaties en losse eigenaren meteen een reden is om de huren fors te verhogen.

Beantwoording: De tegengaan van de verkoop van sociale huurwoningen kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld, zie de beantwoording bij opmerking 3 van inspraakreactie 5. Overigens is het stadsdeel geen eigenaar en dus ook geen verkoper van woningen. Voor wat betreft de kennelijk "verkeerde lijst panden" refereert inspreker aan de panden voor de monumentenlijst. Het bestemmingsplan bevat hierover geen bepalingen. Wel is in het bestemmingsplan voorzien in een regeling ter bescherming van de kenmerkende bebouwing van de Pijp.

Opmerking 5: Inspreker stelt dat men zuinig moet zijn op het groen dat er is in de buurt. Monumentale bomengroepen moeten worden behouden. In de binnentuinen moet er een inventarisatie van bomen komen, over "opslag" en "spontane groei" in binnentuinen valt volgens inspreker te praten. Ook moet er geen theehuisje/café in het Sarphatipark komen, hoewel dit volgens inspreker absoluut zijn charmes heeft. Het park is te klein om dit nog aan te kunnen.

Beantwoording: Monumentale bomen worden in dit stadsdeel beschermd in de bomenverordening, zie ook inspraakreactie 5 opmerking 2. Alle bomen in de binnentuinen zijn geïnventariseerd tijdens de inventarisatie van de binnenterreinen. Onduidelijk is wat inspreker verstaat onder "opslag" en "spontane groei". De regeling voor bebouwing in binnentuinen in het concept ontwerpbestemmingsplan houdt in dat alleen bestaande gebouwen zijn toegestaan, met als doelstelling in de binnentuinen de bebouwing niet verder te laten toenemen. In het bestemmingsplan is niet voorzien in een theehuis of een café in het Sarphatipark.

Opmerking 6: Inspreker stelt dat woonboten onderdeel zijn van de Nederlandse wooncultuur en ziet niet in waarom woonboten in verband met zichtlijnen moeten worden

verplaatst. Inspreker heeft liever dat de bloeiende voortuincultuur die bij woonboten is ontstaan een legitieme basis krijgt.

Beantwoording: Verplaatsing van woonboten die in zichtlijnen liggen gebeurt alleen op vrijwillige basis, er is geen sprake van gedwongen verplaatsing. Gebruik van gemeentegrond voor voortuinen wordt niet via dit bestemmingsplan nagestreefd...

Inspraakreactie 11: A. Finger, J. van Hest

Opmerking: Insprekers zijn het niet eens met de nadere aanduiding "+p" (parkeervoorzieningen toegestaan) op het binnenterrein Amsteldijk, Govert Flinckstraat, Hemonystraat, Stadhouderskade. Rustig ademen is op de Stadhouderskade tot nu toe in de spits niet zonder gevaar voor je gezondheid. Dat deze straat levendig is gebleven is volgens insprekers voor een zeer groot gedeelte te danken aan de tuinen in de binnenterreinen. Helaas zijn deze in het verleden weggehaald en zijn er parkeerplaatsen aangelegd. Dit vermindert het woonplezier door alarmsirenes en in- en uitstappen van mensen. Het groen in de binnenterreinen kan volgens insprekers juist zorgen voor een tegenwicht voor het lawaai en het vuil aan de voorkant. Daarom is herstel van de tuinen noodzakelijk. Dit zal ook het ontstaan van nieuwe bedrijven bevorderen.

Beantwoording: De betreffende gronden met de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" worden in de bestaande situatie gebruikt voor parkeren. Het bestemmingsplan doet daarmee recht aan de bestaande situatie. De gronden hebben de bestemming "Tuinen". Het bestemmingsplan maakt daardoor ook "herstel" van de tuinen mogelijk. Dit wordt gezien de aanwezigheid van bestaande rechten, en de dus hoge kosten die gemoed zouden gaan met het verwijderen van bestaande parkeerplaatsen, niet actief door het stadsdeel nagestreefd.

Inspraakreactie 12: C.J. Buisman

Opmerking 1: Inspreker maakt bezwaar tegen het onttrekken van woonruimte aan de al zeer schaarse voorraad ten behoeve van hotels en overige bedrijfsruimten.

Beantwoording: Een belangrijk kenmerk van de Pijp is dat zich op de begane grond allerlei verschillende functies bevinden. Het beleid zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd is er op gericht deze functiemenging te behouden. Het kan dus voorkomen dat de functie van de begane grond van wonen wordt omgezet naar een andere functie. Het omgekeerde is ook mogelijk. We delen het bezwaar van inspreker niet dat woonruimte wordt onttrokken aan de schaarse woonvoorraad. De begane grond van panden met de bestemming Gemengde Doeleinden zijn namelijk oorspronkelijk bedoeld voor niet-woonfuncties. Voor wat betreft de straten waar een uitbreiding van horeca wordt voorgestaan, heeft inspreker gelijk. De stadsdeelraad heeft echter in het Horecabeleid de Pijp aangegeven dat in de Eerste Jacob van Campenstraat, langs de west- en zuidkant van het Sarphatipark, de Eerste van der Helststraat tot de Quellijnstraat, in de eerste Quellijnstraat tussen het Marie Heinekenplein en de Eerste van der Helststraat, langs de Amsteldijk en Stadhouderskade de vestiging van Horeca IV onder voorwaarde wordt toegestaan. Om aan deze wens van de stadsdeelraad tegemoet te komen, zijn alle panden in genoemde straten bestemd voor Gemengde Doeleinden. Daar kunnen dus panden tussen zitten die in het oude bestemmingsplan bestemd waren voor woondoeleinden en waar in het nieuwe bestemmingsplan de woning op de begane grond kan worden omgezet naar horeca IV.

Opmerking 2: Inspreker is van mening dat de monumentale boomgroepen zoals aan de Ceintuurbaan en de Stadhouderskade beschermd moeten worden en apart dienen te worden opgenomen als bestemming "boom".

Beantwoording: zie beantwoording inspraakreactie 5 opmerking 2.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat de afname van het aantal kleinere woningen dient te worden voorkomen. Het huidige aantal zal in het bestemmingsplan moeten worden vastgelegd.

Beantwoording: Niet gemotiveerd is waarom het vastleggen van het aantal kleinere woningen in het bestemmingsplan wenselijk is. Wanneer inspreker doelt op de aanwezigheid van voldoende betaalbare woningen geldt dat het bestemmingsplan daarvoor niet het geschikte instrument is. Wel heeft het stadsdeel beleid voor het splitsen van woningen.

Inspraakreactie 13: S. Sauër

Opmerking 1: Inspreker stelt dat de panden Sarphatipark met onder meer de nrs. 115, 117 en 119 en de Tweede Jan van der Heijdenstraat 2 en 4 en vermoedelijk ook verder in de straat aan de even zijde evenals de Tweede Jan van der Heijdenstraat 1, 5 en verder (oneven zijde) ruim hoger zijn dan thans op de plankaart staat aangegeven, zowel in goothoogte als bouwhoogte. Voor de Tweede Jan van der Heijdenstraat 1 wordt gesteld dat dit pand een bouwhoogte van 18,5 meter heeft. Verzocht wordt de juiste bouwhoogte op de plankaart weer te geven.

Beantwoording: De panden aan het Sarphatipark 115, 117 en 119 en de Tweede Jan van der Heijdenstraat 2, 4, 1 en 5 hebben vier bouwlagen met een kap. De in het bestemmingsplan opgenomen goothoogte van 14 meter / 13,5 meter en de opgenomen nokhoogte van 16,5 meter komt daarom overeen met de bestaande situatie.

Opmerking 2: De toepassing van de regeling van de maximum bouwhoogte per bouwblok is volgens inspreker tegenstrijdig omdat de gemiddelde bouwhoogte per blok wordt gehanteerd en dat hogere bouwhoogten in afwijking hierop positief worden bestemd. Volgens inspreker is het daardoor nodig dat zo'n afwijking op de plankaart wordt aangegeven.

Beantwoording: De gebouwen die een hogere bouwhoogte hebben zijn in afwijking van de gemiddelde bouwhoogte apart op de plankaart weergegeven.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat bij het hanteren van een gemiddelde bouwhoogte per blok altijd hogere en lagere waarden dan het gemiddelde zijn, dit beïnvloedt de uiteindelijke bouwhoogte waardoor er onder- en overschrijdende waarden (panden met een lagere of hogere bouwhoogte dan het gemiddelde) zijn. Het heeft volgens inspreker daarom de voorkeur om de maximale waarde in een bouwblok als maximale waarde van dat bouwblok te hanteren, waarbij extremen wel apart aangegeven kunnen worden. Verzocht wordt om de maximale bouwhoogte per pand aan te geven, dan wel om de gemiddelde waarden te vervangen met de maximale waarden en dit op de plankaart weer te geven.

Beantwoording: De regeling van de bouwhoogte per blok houdt niet in dat een gemiddelde bouwhoogte wordt geregeld per blok, maar een meest voorkomende bouwhoogte per deel van een blok. Zie ook de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.3.2). Alleen bestaande afwijkende hogere bouwhoogten zijn apart op de kaart weergegeven. De situatie waar inspreker op doelt, dat gebouwen die hoger zijn dan het gemiddelde niet zijn toegestaan, doet zich daarom niet voor. Het is niet gewenst om de maximale bouwhoogte per blok toe te staan omdat het dan mogelijk is dat alle panden tot die hoogte verhoogd worden. De aanvaardbaarheid van een hogere bouwhoogte kan echter per straatwand verschillen omdat dit onder meer afhankelijk is van de breedte van de straat en de eventuele aanwezigheid van tegenovergelegen gebouwen.

Opmerking 4: Inspreker constateert dat het plan conserverend zou zijn, inhoudende geen wijzigingen ten aanzien van bestaande bouwrechten. Maar volgens inspreker blijkt

dat de huidige toegestane maximale bouwhoogte van 17 meter wordt teruggebracht en dat de huidige feitelijke bouwhoogten niet als toekomstige maximale bouwhoogten worden vermeld. Daarmee is het plan volgens inspreker niet conserverend maar beperkend.

Beantwoording: Het bestemmingsplan is conserverend in die zin dat de bestaande bebouwing wordt vastgelegd. Hiermee wordt beoogd bescherming te bieden aan de stedenbouwkundige structuur van de Pijp. Hiermee wordt onder meer ook geanticipeerd op de eventuele aanwijzing van de Pijp als beschermd stadsgezicht. Het overnemen van de bouwregeling van het geldende bestemmingsplan zou betekenen dat vrijwel overal een maximum bouwhoogte van 17 meter zou gelden. Daardoor zouden veel bestaande hogere panden deels wegbestemd worden. Bestaande lagere panden zouden overal verhoogd kunnen worden tot 17 meter. Dit is in het bijzonder voor in architectonisch opzicht zeer waardevolle panden niet wenselijk. Voor minder waardevolle panden kan een verhoging van de bestaande bouwhoogte wel aanvaardbaar zijn, vandaar dat voor dergelijke panden een maximum bouwhoogte per deel van het blok is opgenomen. Het bestemmingsplan is gezien het bovenstaande niet onnodig beperkend en legt de feitelijke bouwhoogten vast.

Inspraakreactie 14: C. Groeneveld

Opmerking: De inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan inspraakreactie 13.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 13.

Inspraakreactie 15: G.M. Hovenkamp

Opmerking 1: Inspreker vindt het bestemmingsplan voor wat betreft de voorstellen voor functiemenging "kort door de bocht". Inspreker stelt dat er in het gebied Stadhouderskade, Eerste van der Helststraat, Gerard Doustraat en de Frans Halsstraat 55 horecagelegenheden zijn waar men "een drankje en wat voedzaams" kan nuttigen. Hieronder bevinden zich 4 coffeeshops. Inspreker heeft veel winkels zien verdwijnen waar eet- en drankgelegenheden voor in de plaats zijn gekomen. Inspreker krijgt bij het maken van een toeristische route van de Eerste Jacob van Campenstraat "beelden van onttrekken van parkeerplaatsen en woonhuizen". De overlast is de laatste jaren volgens inspreker, zeker nadat het Marie Heinekenplein af is, verdubbeld. Gedacht wordt aan gillende mensen, kotsende en plassende personen in portieken. Ook het vinden van een parkeerplaats in de avond is volgens inspreker "een ramp". Inspreker vertaalt het voorstel in "hoe kunnen we nog meer woonruimte onttrekken" en is hier tegen. Er is een groot tekort aan betaalbare woningen in geheel Amsterdam en de Pijp.

Beantwoording: Verondersteld wordt dat inspreker doelt op de mogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen om meer horeca te realiseren. Daarbij is, om overlast zoveel mogelijk te voorkomen, onderverdeling gemaakt in categorieën horeca. Een toename van bars of cafés is niet toegestaan vanwege de mogelijke overlast van dergelijke functies. Wel mogen meer restaurants, lunchrooms en vergelijkbare horecavestigingen gerealiseerd worden. Deze vormen van horeca veroorzaken veel minder overlast. Een toename van deze vestigingen is alleen in bepaalde straten toegestaan, met een maximum van 25% per straatwand. Daarmee wordt overlast zoveel mogelijk beperkt. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp overigens aangepast zodat nieuwe horeca alleen is toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend. Het besluit om vrijstelling te verlenen is voorzien van diverse procedurele waarborgen, waaronder de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Voor wat betreft het onttrekken van woningen wordt verwezen naar de beantwoording bij opmerking 3 van inspraakreactie 5.

Opmerking 2: Inspreker acht het plan om woonboten te verplaatsen belachelijk, "net alsof iedere toerist of bewoner het in de gaten heeft dat het hier gaat om zogeheten zichtlijnen".

Beantwoording: Vanuit de straten van de Pijp wordt op veel locaties het zicht op het water onttrokken door woonboten. Veel bewoners en toeristen hebben hierdoor inderdaad geen idee dat doorzicht op het water verloren is gegaan. Het is een wens van het stadsdeel dit doorzicht te herstellen. Zie verder de beantwoording bij opmerking 6 van inspraakreactie 10.

Opmerking 3: Inspreker stelt dat de verbouwde Stadhouderskade er voor gezorgd heeft dat een aantal parkeerplaatsen is weggehaald. Het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen kan volgens adressant een idee zijn maar de vraag is voor wie. Gevraagd wordt of dit niet ten koste zou gaan van het groen in de buurt.

Beantwoording: Nieuwe ondergrondse parkeervoorzieningen mogen niet worden gerealiseerd onder de bestemming "Groenvoorzieningen". Ook buiten deze bestemming zal er naar worden gestreefd zoveel mogelijk bomen te behouden. Wanneer er nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden, moeten deze zoveel mogelijk ten behoeve van de bewoners van de Pijp gerealiseerd te worden.

Inspraakreactie 16: C. Agterberg

Opmerking: Inspreker gaat niet akkoord met het toestaan van parkeren van auto's op het binnenterrein dat begrensd wordt door H. de Keijserplein, H. de Keijserstraat, Rustenburgerstraat en P. Aertszstraat. Dit terrein wordt volgens inspreker nu gebruikt door de dienst Reiniging. De auto's geven volgens inspreker veel overlast door stank en lawaai.

Beantwoording: De gronden waaraan inspreker refereert, hebben op de plankaart de nadere aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan". Hier wordt, zoals ook blijkt uit de opmerking van inspreker, in de bestaande situatie geparkeerd. Het bestemmingsplan doet daarmee recht aan de bestaande situatie.

Inspraakreactie 17: M.A. van Heemert

Opmerking: Inspreker stelt dat het concept ontwerpbestemmingsplan negatieve gevolgen zal hebben. Er zal voor de woning van inspreker (Sarphatipark 14hs) planologisch nadeel ontstaan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan op de volgende punten:

1. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid van een bouwhoogte van 17 meter aan de voorzijde. In het concept ontwerpbestemmingsplan is de toegestane bouwhoogte beperkt tot 14,5 meter.
2. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot een uitbouw van de begane grond van de woning van inspreker aan de achterzijde, dit is geregeld in het artikel "Stedelijk Dak". In het nieuwe plan komt deze mogelijkheid te vervallen.
3. In het concept ontwerpbestemmingsplan valt de woning van inspreker onder de bestemming "Gemengde Doeleinden". Inspreker is verbaasd dat in deze bestemming ook bedrijven als een vuurwerkopslag, een olieraffinaderij en opslag van brandstoffen zijn toegestaan. Inspreker gaat er vanuit dat dit een foutje is.
4. Volgens het concept ontwerpbestemmingsplan mag maximaal 25% van de straat van inspreker (westzijde Sarphatipark) horeca zijn. Dit moet uit oogpunt van consistentie maximaal 25% van de "straatzijde" zijn, conform de definitie in het bestemmingsplan. Inspreker merkt daarbij op dat in de bij de voorschriften behorende lijst "Toegestane horeca" alleen op Sarphatipark 2 is toegestaan (café Krul) en niet Sarphatipark 4 (café Van Buuren). Dit laatste adres moet volgens inspreker ook worden opgenomen in de lijst. Dit geldt ook voor de Thai op nummer 18.

- Beantwoording: Ad 1. Met het bestemmingsplan wordt beoogd bescherming te bieden aan de stedenbouwkundige structuur van de Pijp. Hiermee wordt onder meer ook geanticipeerd op de eventuele aanwijzing van de Pijp als beschermd stadsgezicht. Het overnemen van de bouwregeling van het geldende bestemmingsplan zou betekenen dat vrijwel overal een maximum bouwhoogte van 17 meter zou gelden. Daardoor zouden veel bestaande hogere panden deels wegbestemd worden. Bestaande lagere panden zouden overal verhoogd kunnen worden tot 17 meter. Dit is in het bijzonder voor in architectonisch opzicht zeer waardevolle panden niet wenselijk. Het pand aan Sarphatipark 14 is volgens de Welstandsnota "orde 2" en ligt in de Stedenbouwkundige "zone A" en is daarom zeer waardevol. Daarom is de bestaande bouwhoogte van dit pand vastgelegd in dit bestemmingsplan. Zie de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.3.2). Het bestemmingsplan is gezien het bovenstaande niet onnodig beperkend.
- Ad 2: Ter voorbereiding van het bestemmingsplan De Pijp heeft de stadsdeelraad de notitie "Binnentuinen de Pijp" vastgesteld. In deze notitie is beleid geformuleerd voor bebouwing in binnentuinen. In de notitie is er voor gekozen om alleen bestaande bebouwing in binnentuinen toe te staan. Uitbreiding van gebouwen is niet toegestaan omdat de binnentuinen zo groen mogelijk moeten blijven. Verwezen wordt naar de genoemde beleidsnotitie en de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.2) bij het bestemmingsplan. Ter plaatse van de tuin van inspreker is kennelijk nooit gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hier "stedelijk dak" te realiseren. De regeling "stedelijk dak" betrof overigens niet zonder meer een bouwrecht omdat de regeling bedoeld was voor de uitbreiding van een niet-woonfunctie. In het bestemmingsplan wordt daarom de bestaande situatie vastgelegd waarbij geen gebouwen zijn gerealiseerd. Het bestemmingsplan wordt, gezien het grote belang van zo open mogelijke binnenterreinen, niet onnodig beperkend geacht.
- Ad 3. Vooropgesteld moet worden dat de in het bestemmingsplan opgenomen bedrijvenlijst is bedoeld als algemeen planologisch toetsingskader. Wanneer een bedrijf zich vestigt is ook altijd een toetsing op grond van de Wet milieubeheer aan de orde waardoor bepaalde typen bedrijven op grond van eventuele milieuhinder uitgesloten kunnen worden. Desondanks komen in de bedrijvenlijst bedrijven voor waarvan op voorhand kan worden gezegd dat deze in de Pijp onwenselijk zijn. De bedrijvenlijst en het bijbehorende artikel "Toegelaten bedrijven" zijn op dit punt aangescherpt.
- Ad 4. De door adressant genoemde inconsistentie m.b.t. het begrip "straatwand" wordt verholpen.
De door adressant genoemde pand aan het Sarphatipark 4 wordt inderdaad gebruikt voor horeca (restaurant). Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast. Het pand nr. 18 betreft een toko, dit is geen horeca maar een winkel.

Inspraakreactie 18: D. Marquardt, C.E. Marquardt-Kunit

- Opmerking: Insprekers gaan niet akkoord met de in het concept ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om in bepaalde straten bedrijfsruimte en horeca IV uit te breiden. De bestaande woonruimte in de Eerste Jacob van Campenstraat, het Sarphatipark west- en zuidzijde, de Eerste van der Helststraat tot de Quellijnstraat, de Quellijnstraat tussen het Marie Heinekenplein en de Eerste van der Helststraat evenals de winkelstraten moet als zodanig bestemd blijven. Insprekers kochten de benedenwoning aan de westzijde van het Sarphatipark nr. 8 uitsluitend omdat er volgens het vigerende bestemmingsplan geen horeca op nr. 6 en 10 mag komen. Dit was voor insprekers een vereiste om hier te komen wonen. In een omtrek van 50 meter zijn volgens insprekers nu al minimaal 10 horecagelegenheden te vinden die al behoorlijk wat overlast veroorzaken. Er zitten bijvoorbeeld al twee vestigingen in Sarphatipark 2 en 4. De leefbaarheid van de straat zou teniet

gedaan worden als de huidige balans tussen wonen, winkels en horeca verder verstoord wordt. Insprekers willen graag een gezin stichten maar dat lijkt onmogelijk te worden omdat ze met nog meer kroegen in de buurt zeker geen oog dicht kunnen doen.

Beantwoording: Het is algemeen bekend dat er in de Pijp veel sprake is van menging van functies. Woonfuncties komen hier gemengd met functies als horeca, kleinschalige bedrijven en winkels voor. In het bestemmingsplan is, zoals insprekers constateren, de uitbreiding van Horeca IV toegestaan. Dit zijn geen (drink-)cafés of bars maar bijvoorbeeld restaurants en lunchrooms. In de Pijp is veel vraag naar nieuwe locaties om een horecaonderneming te kunnen starten. Daarbij is, om overlast zoveel mogelijk te voorkomen, onderverdeling gemaakt in categorieën horeca. Een toename van bars of cafés is niet toegestaan vanwege de mogelijke overlast van dergelijke functies. Wel mogen meer restaurants, lunchrooms en vergelijkbare horecavestigingen gerealiseerd worden. Van deze vormen van horeca is bekend dat deze veel minder overlast veroorzaken. Een toename van deze vestigingen is alleen in bepaalde straten toegestaan, met een maximum van 25% per straatwand. Daarmee wordt overlast zoveel mogelijk beperkt. Wanneer in een straatwand al 25% of meer aan horeca is gevestigd betekent dit dat geen toename van horeca is toegestaan. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp overigens aangepast zodat nieuwe horeca alleen is toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend. Het besluit om vrijstelling te verlenen is voorzien van diverse procedurele waarborgen, waaronder de mogelijkheid om beroep aan te tekenen.

Inspraakreactie 19: M.L. Marquering

Opmerking: Inspreker geeft aan dat in de lijst "Toegestane horeca" bij de adressen voor horeca I, III en IV het adres "Kuipersstraat 98" is vermeld. Hier is in de bestaande situatie volgens inspreker geen horeca aanwezig of het moet een privé exploitatie zijn in een woning waar inspreker tegen protesteert omdat schuin tegenover dit pand al een horecagelegenheid is welke regelmatig behoorlijk geluidsoverlast veroorzaakt.

Beantwoording: Het pand wordt in de bestaande situatie inderdaad niet gebruikt voor horeca. De lijst "Toegestane horeca" is aangepast.

Inspraakreactie 20: M. de Roos

Opmerking: Inspreker geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan. De voorstellen om de economische bedrijvigheid te stimuleren door bijvoorbeeld meer ruimte te geven aan hotels en restaurants vindt inspreker een goede zaak. Het behoud van groen in de buurt en het maken van een wandelgelegenheid langs de Amstel vindt inspreker ook belangrijk. Tevens is inspreker blij met het beperken van telefoonzaken, sekszaken en fastfoodzaken etc.

Beantwoording: De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 21: A. van Loon

Opmerking: Inspreker geeft te kennen dat hij instemt met het bestemmingsplan en de voorgenomen plannen van harte ondersteunt.

Beantwoording: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 22: P. Mollema, G. Paul

Algemeen: Insprekers zijn eigenaar en bewoners van Amsteldijk 74H en geven aan daarmee belanghebbende te zijn bij het concept ontwerpbestemmingsplan. Insprekers geven aan bezwaar te hebben tegen het bestemmingplan en dat hetzelfde

bezwaar al is ingediend tegen het voorbereidingsbesluit "binnenterreinen". Insprekers hebben bezwaar tegen het concept ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

Het geldende bestemmingsplan voor het bouwblok van insprekers, Cinétol, heeft volgens insprekers het verbeteren van de woonkwaliteit als hoofddoel. In dat plan zijn de binnentuinen bestemd als "tuinen en erven I". De aanwezige bedrijfsgebouwen mogen op het perceel blijven bestaan maar niet worden vernieuwd en uitgebreid, overeenkomstig de overgangsbepalingen van dat plan. Insprekers geven aan zich bij de aankoop van hun woning in 1991 te hebben vergewist van de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Cinetol omdat bedrijfsbebouwing van de burens zich onmiddellijk achter de woning van insprekers bevindt.

Insprekers geven aan al eerder bezwaar te hebben gemaakt tegen een voornemen om de bestemming "Tuinen en erven I" in een "bedrijfsbestemming" te wijzigen. Aan het bezwaar is destijds tegemoet gekomen. Ook geven insprekers aan bezwaar te hebben gemaakt tegen een vergunde milieuvergunning voor een bedrijf aan Amsteldijk 72A.

Opmerking 1: Insprekers maken om de voorgaande overwegingen en voorgeschiedenis bezwaar tegen het concept ontwerpbestemmingsplan. Voor de kwaliteit van het wonen in het bouwblok van insprekers verzoeken insprekers de huidige bestemmingsplanregeling van "Tuinen en erven" te handhaven voor de kadastrale percelen 7548, 7549 en 6482 voorzover van toepassing. Deze regeling biedt volgens insprekers namelijk uitzicht op verbetering van de huidige situatie. Insprekers hebben er begrip voor dat het stadsdeel aan deze effectuering geen voorrang geeft. Maar het is volgens insprekers niet onmogelijk dat anderen, bijvoorbeeld particulieren, initiatief nemen om de bestemming te realiseren, bijvoorbeeld door aankoop of inrichting. Het voornemen om bedrijfsbebouwing overal, en ook achter het huis van insprekers positief te bestemmen dient de kwaliteit van het wonen in elk geval niet bij insprekers. Zolang de bestemming tuin nog geldt, is er een juridische basis voor de inrichting van de percelen als tuin. Insprekers nodigen het stadsdeel uit om de situatie met eigen ogen te bekijken want een luchtfoto of een kadastrale kaart geeft de werkelijkheid onvoldoende weer.

Beantwoording: Het geldende bestemmingplan gaat voor de binnentuin achter het pand van insprekers uit van de bestemming "Tuinen en Erven I". Binnen deze bestemming is bebouwing niet toegestaan. Dit geldt niet voor de op de plankaart aangegeven nadere aanduiding "achteruitbouwen toegestaan". Hier is bebouwing voor bedrijven en winkels toegestaan met een maximum bouwhoogte van 4 meter. Dit laatste geldt o.a. voor de percelen Amsteldijk 71 t/m 73.

In het concept ontwerpbestemmingsplan heeft de binnentuin de bestemming "Tuinen".

Ter plaatse van het pand Amsteldijk 74 is een bouwvlak ingetekend met een hoogte van 2,5 meter. Afgezien van de vraag of de contour van het bouwvlak en de bouwhoogte correct zijn weergegeven (zie de beantwoording bij opmerking 2), gaat het hier, zoals inspreker ook bevestigt, om bestaande bebouwing. De stadsdeelraad heeft er in de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen De Pijp voor gekozen om alle bestaande bebouwing in binnentuinen positief te bestemmen. Daarmee wordt recht gedaan aan de bestaande situatie. Het (opnieuw) onder het overgangsrecht plaatsen van bestaande gebouwen lijkt weliswaar meer uitzicht te bieden op verbetering van de woonsituatie van insprekers maar dit zal in praktijk niet het geval zijn. Gezien de hoge kosten die dit met zich mee zou brengen, is het namelijk niet mogelijk voor het stadsdeel om bestaande gebouwen aan te kopen of aan de andere kant te bewerkstellingen dat deze gesloopt kunnen worden. Volgens jurisprudentie is het niet toegestaan om bestaande gebouwen weg te bestemmen wanneer er geen zicht is op daadwerkelijke sloop / gebruiksbeëindiging.

Het positief bestemmen van gebouwen heeft bovendien als voordeel dat er rechtszekerheid wordt geboden en de bestemmingsplanregeling overeenkomt met de bestaande situatie. Daardoor wordt het aantrekkelijk voor eigenaren van gebouwen in binnentuinen om deze goed te onderhouden. Dit laat onverlet dat de gronden een tuinbestemming hebben en dat particuliere initiatieven om bestaande gebouwen te slopen en de gronden als tuin in te richten goed mogelijk zijn. Het concept ontwerpbestemmingsplan biedt dus de juridische basis die insprekers wensen om de bestemming "tuin" te verwezenlijken.

Opmerking 2: Insprekers stellen dat de op de plankaart weergegeven contouren en bouwhoogten van de bedrijfsbebouwing achter het pand van insprekers niet juist zijn. Gesteld wordt dat de feitelijke bouwhoogte 2 meter is in plaats van 2,5 meter. Een deel van de tuin van insprekers is als bebouwing aangemerkt. Verzocht wordt dat te controleren. Insprekers hebben een tekening bijgevoegd waarop de juiste gegevens zijn ingetekend, waarbij wordt gemeld dat insprekers alleen aan hun kant de bebouwing kunnen opmeten.

Beantwoording: Uit controle ter plaatse is gebleken dat de bouwhoogte van de betreffende schuur inderdaad 2 meter betreft. De plankaart is hierop aangepast. Ook is de contour van de schuur aangepast zodat deze overeenkomt met de ter plaatse aangetroffen situatie.

Inspraakreactie 23: Het bestuur vereniging Zuid- en Pijpbelangen tegen Deelraadswillekeur, namens deze Th. Keijzer (voorzitter), H.J. van der Kleij (secretaris)

Opmerking 1: Bij de ter inzage gelegde stukken ontbreken volgens insprekers de kleurenkaarten die wel op de inspraakavonden zijn getoond, aan de inspraakavonden is volgens inspreker geen of nauwelijks bekendheid aangegeven.

Beantwoording: Het concept ontwerpbestemmingsplan bevat zwartwit kaarten, de kleurenkaarten dienden voor de presentatie van de inspraakavonden. De inspraakavonden zijn op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Opmerking 2: De voorbereidingsnotitie en de nota van beantwoording zijn vastgesteld op 23 september 2003. Bij de ter inzage gelegde stukken ontbreekt de apart toegezonden nota. Daarin werd volgens insprekers op p. 40 bijvoorbeeld melding gemaakt van het feit dat de zichtlijnen aan de J. Israëlkade niet verder zouden worden uitgewerkt. In de toelichting van het bestemmingsplan doet het stadsdeel volgens inspreker alsof er nooit iets is afgesproken. De vereniging acht dit onacceptabel. Dit punt moet uit de toelichting geschrapt worden. Voor de Pienemanstraat moet dan ook geen zichtlijn worden gehanteerd. Dit dient opgenomen te worden in de voorschriften. In het oude bestemmingsplan zijn deze woonbotenlocaties ook opgenomen. Indien de zichtlijnbevestiging toch blijft bestaan, stellen insprekers dat het deelraadbestuur misbruik zal maken van de zogenaamde vrijstellingsbepaling. Het idee van zichtlijnen is volgens insprekers wereldvreemd, en zal leiden tot misbruik, bomenkap en verplaatsing van woonboten.

Beantwoording: De nota waaraan insprekers refereren maakt geen deel uit van het bestemmingsplan. Hoewel dit in het concept ontwerpbestemmingsplan stond vermeld, zal de Voorbereidingsnotitie niet als bijlage bij het bestemmingsplan worden opgenomen. Bij de totstandkoming van de Voorbereidingsnotitie heeft de stadsdeelraad overigens niet besloten dat de zichtlijn voor de Pienemanstraat moest komen te vervallen. De woonboten ter plaatse van de Pienemanstraat zijn toegestaan conform de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan. De aanduiding zichtlijn maakt verplaatsing mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid, deze bevoegdheid wordt alleen toegepast bij vrijwillige verplaatsing. Niet duidelijk is wat insprekers bedoelen met "misbruik van de vrijstellingsbepaling". De wijzigingsbevoegdheid is voorts niet gekoppeld aan de kap van bomen.

Opmerking 3: Het vooraf reserveren van open ruimte voor het Gemeentearchief is volgens insprekers misbruik maken van de situatie. Het huidige bestemmingsplan zou volgens insprekers in stand worden gehouden. Er zou hiervan worden afgezien. Er wordt hier nu met de wandelpromenadeplannen op vooruit gelopen. Er wordt volgens inspreker doelbewust en stelselmatig aan de bevolking en aan hen die zij vertegenwoordigen informatie onthouden. Er moet volgens insprekers in het bestemmingsplan worden opgenomen dat de oeverrand langs de Amstel de status van "G" krijgt (in voorschriften en plankaart). Zo wordt een verdere kaalslag, zoals volgens insprekers nu bij Amsteldijk 90 te zien is, voorkomen. Er is ten opzichte van vroeger al te veel versteend door de komst van een fietspad, verwezen wordt naar Weesperzijde.

Beantwoording: De ruimte voor het Gemeentearchief heeft de bestemming "Verkeersareaal". Deze bestemming is opgenomen voor alle rijwegen met bijbehorende trottoirs, fietspaden en bermen in de Pijp. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen toegestaan. Het opnemen van een aparte groenbestemming voor de oeverrand langs de Amstel is daarom niet nodig en past ook niet binnen de systematiek van het bestemmingsplan.

Opmerking 4: Insprekers maken bezwaar tegen het niet verstrekken van informatie in de wekelijkse stadsdeelkrant na 6 september over de te houden 4 inspraakavonden. Veel bewoners is deze informatie ontgaan nu deze éénmalig is verstrekt op 6 september. Daardoor kwamen volgens insprekers slechts enkele bewoners opdagen. Uit de vele reacties is op te maken dat daar toch meer animo voor was. Ook wordt genoemd dat de bewoners van de Diamantbuurt niet zijn benoemd in een overzicht van buurtdelen, waardoor deze bewoners zijn uitgesloten. Gevraagd wordt om uitleg. De vereniging heeft sterk de indruk dat doelbewust informatie aan de bewoners wordt onthouden.

Beantwoording: De inspraakavonden zijn op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Ook is op de website van het stadsdeel melding gemaakt van de inspraak over het bestemmingsplan. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in buurtdelen om te voorkomen dat iedereen op de zelfde inspraakavond komt. Door een fout is verzuimd om de Diamantbuurt te benoemen. Uit de tekst van de advertenties en de kaart bij het artikel in de stadsdeelkrant was voldoende duidelijk dat ook de Diamantbuurt binnen de grenzen van het bestemmingsplan lag. Het was echter voor een ieder, dus ook voor de burgers uit de Diamantbuurt, mogelijk om desondanks zelf te bepalen op welke inspraakavond men komt.

Opmerking 5: Insprekers stellen dat de Pijp in de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen als een conserverend in stand te houden gebied. In het nieuwe plan is dit alleen in de toelichting gemeld, dit heeft volgens insprekers dan ook geen enkele waarde. Dit moet alsnog in de voorschriften worden opgenomen. Er wordt immers gesteld dat alle bepalingen uit het huidige plan blijven gelden, dit blijkt volgens insprekers zeker niet zo te zijn.

Beantwoording: Het conserverende karakter van het concept ontwerpbestemmingsplan blijkt uit het feit dat bestaande gebouwen en functies in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en dat geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het opnemen van een bepaling dat het plan conserverend is zou daaraan niets toevoegen. Er wordt niet gesteld dat alle bepalingen van het oude bestemmingsplan worden overgenomen. Het oude bestemmingsplan is immers veel meer op ontwikkeling gericht doordat destijds bijvoorbeeld nog werd uitgegaan van stadsvernieuwing en stedelijk dak. Het nieuwe bestemmingsplan houdt voorzover relevant wel rekening met bestaande rechten.

Opmerking 6: Insprekers achten het merkwaardig dat binnen het bestemmingsplan Noordzuidlijn het begrip stedelijk dak nog wordt gehanteerd en uitgevoerd. Het "ministerie van Vorm" had dit volgens insprekers planologisch als verplichting afgewezen (omdat deze regeling uitgaat van een verplichting tot bouwen en inrichting).

Beantwoording: Het stadsdeel heeft geen bestemmingsplan bevoegdheid over het gebied van de Noordzuidlijn omdat dit een grootstedelijk project is. Daarom kan dat gebied niet worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Opmerking 7: Insprekers geven aan dat het stadsdeel op 26 januari 2005 een verlengend voorbereidingsbesluit van een jaar voor de binnenterreinen van de Pijp heeft genomen. Insprekers achten het dan ook onacceptabel dat wordt doorgegaan met de afgifte van bouwvergunningen die strijdig zijn met artikel 50 Woningwet in verband met artikel 21 Wet op de Ruimtelijke Ordening. Zo wordt volgens insprekers inbreuk gemaakt op het geldende voorbereidingsbesluit. Nu de Pijp ook onder een streek- of structuurplan valt is voorbescherming gedurende 2 jaar van kracht. Hiervan wordt volgens insprekers misbruik gemaakt.

Beantwoording: In de Woningwet is bepaald dat de aanhoudingsplicht die geldt doordat een voorbereidingsbesluit is genomen, kan worden doorbroken voor bouwplannen die passen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Niet duidelijk is wat de rol van een structuurplan of streekplan in deze zou zijn volgens insprekers.

Opmerking 8: Insprekers stellen dat op tal van plaatsen de periode vanaf 31 maart 2003 wordt misbruikt om ondanks het bouwverbod de tuinen verder vol te bouwen. Dit gebeurt volgens insprekers op de volgende locaties: Tweede Jacob van Campenstraat 72-86; Van Ostadestraat 108-112 en 63 t/m 83; Gerard Doustraat 145-151; Eerste Sweelinckstraat 23; Van Woustraat 35; etc. Insprekers hebben ernstig bezwaar tegen het aangeven van tuinbebouwing op de plankaart met een bouwhoogte op locaties die dateren van na 31 maart 2003. Zo wil het stadsdeel volgens insprekers blijkbaar een lappendeken van herzieningen, vrijstellingen en aanpassingen in het nieuwe bestemmingsplan bij voorbaat voorkomen. Dit gebeurt volgens inspreker nu door het vervalsen van de plankaarten. Daarop worden gedeeltelijk aanwezige bebouwing als volledig en in onjuiste bouwhoogten aangegeven. De lappendeken die in het huidige bestemmingsplan is ontstaan wordt volgens insprekers door het stadsdeelbeleid veroorzaakt.

Beantwoording: Bij nieuwbouw of bij verbouw kan het nodig zijn vrijstelling te verlenen van het verbod op bouwen in de binnentuinen. Dit gebeurt op basis van een afweging van de ruimtelijke consequenties, het belang van het bouwplan en het volkshuisvestelijke belang.

Opmerking 9: De vereniging heeft bezwaar tegen de gekozen optie 1 (het legaliseren van alle illegale uitbouwen in tuinen en het niet herstellen van de groene binnentuinen en het verbeteren van de leefbaarheid. Dit is volgens insprekers een wens van vele Pijpbewoners.

Beantwoording: Insprekers refereren aan de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen welke door de stadsdeelraad is vastgesteld. Zie ook de beantwoording bij opmerking 1 t/m 5 van inspraakreactie 22.

Opmerking 10: Insprekers hebben bezwaar tegen de volgens hen in artikel 9 van de voorschriften opgenomen mogelijkheid om tuinen verder vol te bouwen met parkeergarages en/of kelders evenals aanbouwen als onderdeel van het hoofdbouw.

Beantwoording: In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe parkeergarages en/of kelders en ook geen nieuwe aanbouwen toegestaan.

Opmerking 11: De "45 graden regeling" moet in de voorschriften worden opgenomen waardoor wordt voorkomen dat hoger wordt gebouwd. Ook moet het principe "straatbreedte = bouwhoogte" worden gehandhaafd. Ook dient de nu gehanteerde bouwhoogte van 17 meter overal als uitgangspunt in de voorschriften te staan. Het verdient aanbeveling om per pand zowel de goot- als de dakhoogte aan te geven.

Beantwoording: Ter bescherming van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de Pijp zijn de bestaande bouwhoogten vastgelegd in het bestemmingsplan, zie de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.3.2) bij het bestemmingsplan. Het opnemen van een bouwhoogte van 17 meter zou enerzijds een sterke verhoging van veel panden mogelijk maken en anderzijds veel hogere bestaande panden wegbestemmen. Alle panden met een kap hebben in het concept ontwerp zowel een maximum goot- als een maximum bouwhoogte.

Opmerking 12: Insprekers stellen dat de bouwhoogte op tal van plaatsen wordt opgerekend voor toekomstige bouwplannen en of het legaliseren van illegale situaties, zoals UMTS masten. Dit geldt met name voor de gronden met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden".

Beantwoording: De situatie die insprekers schetsen is niet juist. In dit bestemmingsplan is de bebouwing conserverend vastgelegd.

Opmerking 13: Insprekers stellen dat alle onbebouwde ruimten met een T zijn aangegeven in het huidige bestemmingsplan De Pijp. Dit moet ook in het nieuwe bestemmingsplan worden aangegeven, dit betreft ook de met M aangegeven locatie.

Beantwoording: Alle bestaande binnentuinen zijn met de bestemming "Tuinen" weergegeven. Erven rondom scholen hebben de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" omdat dit geen tuinen zijn. Bebouwing is hier echter niet toegestaan.

Opmerking 14: Insprekers stellen voor om de luchtfoto's vanaf 31 maart 2003 bij het bestemmingsplan op te nemen. Er dient een bepaling te worden opgenomen die uitgaat van 1996 waarbij alle illegale bebouwing alsnog wordt gehandhaafd. Bij staken van gebruik dienen de tuinen dan hersteld te worden. De vervangende term van opgetilde tuinen door Stedelijk Dak dient uit de voorschriften te worden geschrapt.

Beantwoording: Een luchtfoto zou niet bijdragen aan de leesbaarheid en helderheid van het plan. De "Stedelijk Dak" bepaling is niet overgenomen in het concept ontwerpbestemmingsplan. Zie verder de beantwoording bij opmerking 9.

Opmerking 15: Alle met een "P" aangegeven locaties moeten worden geschrapt zodat minder gemakkelijk parkeergarages kunnen worden gebouwd.

Beantwoording: De aanduiding "parkeervoorzieningen toegestaan" betreft bestaande locaties waar al geparkeerd wordt. Nieuwe parkeergarages zijn hier niet toegestaan.

Opmerking 16: Het onbepaald vergroten van winkelruimte en bebouwen van tuinen in de huizenblokken aan de F. Bolstraat tussen de A. Cuypstraat en de Ceintuurbaan moet worden geschrapt, het maximum van 300 m² per bedrijfsruimte moet zonder uitzondering blijven staan.

Beantwoording: Onbepaald bebouwen van tuinen is niet aan de orde. Vergroting van het oppervlak per vestiging is op de aangegeven locaties mogelijk gemaakt om een verdere economische ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Dit betekent niet dat gebouwen in de binnentuinen mogen worden vergroot. Voor de rest van de Pijp geldt het maximum van 300 m² per vestiging. Als uitzondering hierop wordt rekening gehouden met bestaande rechten van bedrijven die groter zijn.

Opmerking 17: Insprekers stellen dat voor de F. Bolstraat ook een tramspoor moet worden aangegeven.

Beantwoording: Deze straat valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan.

Opmerking 18: Het vergroten van de horecasector moet worden teruggedrongen omdat dit altijd gepaard gaat met een toename van de al bestaande overlast. Het raadsbesluit

daarover moet daarom worden “teruggenomen”. De inspraak over die nota is volgens insprekers niet goed verwerkt.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 18.

Opmerking 19: Het adres Kuiperstraat 98 is volgens insprekers onterecht genoemd in de lijst “Toegestane Horeca”.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 19.

Opmerking 20: Insprekers willen de in het kader van het toerismebeleid aangegeven route “Eerste Jacob van Campenstraat” schrappen. In het plan moet worden opgenomen dat op de begane grond de woonfunctie moet worden versterkt en verdere functiemenging niet is toegestaan. Ook moet worden opgenomen dat tenminste 60% van de woningvoorraad in de Pijp binnen de kernvoorraad plus blijft en voor de doelgroepen en starters wordt behouden.

Beantwoording: Functiemenging op de begane grond van de Eerste Jacob van Campenstraat wordt aanvaardbaar geacht. Dit sluit ook aan bij de notitie Horeca De Pijp. Het opnemen van de gevraagde bepaling komt niet overeen met de doelstelling van het stadsdeel om functiemenging toe te staan in de Pijp. In het bestemmingsplan kunnen geen bepalingen worden opgenomen waarin wordt bepaald dat woningen voor bepaalde doelgroepen beschikbaar moeten blijven.

Opmerking 21: Inspreker verzoekt geen nieuwe parkeergarages in de Pijp toe te staan (die nu nog niet op de plankaart zijn aangegeven). Dit moet in de voorschriften worden opgenomen. Voorkomen wordt dat het plan anders opnieuw onoverzichtelijk wordt.

Beantwoording: Zie beantwoording inspraakreactie 7. Wij zien niet in waarom het bestemmingsplan onoverzichtelijk wordt als in de voorschriften het verbod op ondergrondse parkeergarages niet wordt opgenomen.

Opmerking 22: Groenvoorzieningen moeten zoals in het oude bestemmingsplan worden bestemd. Ook monumentale bomen en oude bomen in tuinen moeten als boom bestemd worden.

Beantwoording: Zie beantwoording inspraakreactie 5 opmerking 2.

Opmerking 23: Op plankaart C staat volgens insprekers niet bestaande bebouwing ingetekend in het Sarphatipark terwijl het slechts dient voor het opbergen van tuingereedschap. Dit loopt volgens insprekers vooruit op het toerismebeleid / het theehuis.

Beantwoording: Het door inspreker bedoelde bouwvlak betreft inderdaad de opslag van tuingereedschap. Aangezien het hier niet om een gebouw gaat is het betreffende bouwvlak geschrapt.

Opmerking 24: Gevraagd wordt het aanwijzen van wijkdelen als beschermd stadsgezicht niet in het bestemmingsplan op te nemen omdat anders de huren zullen stijgen. Verkoop van sociale huurwoningen moet worden gestopt. Het wegbestemmen (van woningen), functiemenging en bedrijf aan huis moet niet in het plan worden opgenomen. Ook moeten geen voorschriften als Gemengde Doeleinden worden opgenomen omdat dit leidt tot afname van de huidige woningvoorraad.

Beantwoording: De aanwijzing van beschermd stadsgezicht is niet in het bestemmingsplan geregeld. Verkoop van woningen kan niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Er zijn geen bestaande woningen wegbestemd. Er worden ook nieuwe woningen toegestaan in panden die de bestemming “Gemengde Doeleinden” hebben waar in de bestaande situatie een bedrijf op de begane grond is gevestigd, een woning is hier immers ook toegestaan. Beroepen aan huis zijn onder

voorwaarden toegestaan in het bestemmingsplan. Dit komt ook in de bestaande situatie voor en draagt bij aan het levendige karakter van de Pijp.

Inspraakreactie 24: Stichting Belangenbehartiging bewoners en ondernemers Oud Zuid, namens deze F.L.M. Verbart (secretaris), H.J. van der Kleij (voorzitter).

Deze inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan inspraakreactie 23.

Beantwoording: zie de beantwoording bij inspraakreactie 23.

Inspraakreactie 25: E. Hollander

De inspraakreactie is inhoudelijk gelijk aan de opmerkingen 13, 16 en 22 van inspraakreactie 23.

Beantwoording: zie de beantwoording bij inspraakreactie 23.

Inspraakreactie 26: Werkgroep WORO, namens deze Dr.mr. M.E. Verburg

Opmerking: Inspreker heeft kort gezegd enkele aanvulling op het bestemmingsplan: Er moet aandacht worden besteed aan het ondergronds gebruik van de grond. Voor de helderheid zou inspreker graag een paragraaf in de toelichting wordt gewijd aan water en grondwater. Inspreker geeft aan welke inhoud deze paragraaf zou moeten hebben. Verder heeft inspreker tekstuele suggesties voor “deelrapportage 4”, belemmeringen regelgeving en uitvoerbaarheid waarbij er ook aandacht voor grondwater moet zijn. Ook wordt een suggestie gedaan voor een paragraaf m.b.t. de mogelijke gevolgen van ondergrondse parkeergarages voor de grondwaterstand.

Beantwoording: Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder van het plangebied. Ook is een watertoets uitgevoerd, waarbij aandacht is besteed aan grondwater. De resultaten hiervan staan verwoord in paragraaf 3.6 van de toelichting. Hierbij is aangegeven wat de voorwaarden zijn bij eventueel ondergronds bouwen. De tekst van deze paragraaf is overigens aangevuld naar aanleiding van reacties uit het artikel 10 Bro-overleg.

Inspraakreactie 27: Werkgroep bestemmingsplan De Pijp van het Algemeen Bestuur van Wijkcentrum Ceintuur en de Stichting 1^e Jacob van Campenstraat, namens deze F. Gersteling

Opmerking 1: Inspreker geeft aan dat de bestaande inpandige parkeergarage voor de bewoners onder het nieuwbouwblok “Oude Rai-terrein” niet is aangegeven op de plankaart. Insprekers gaan er vanuit dat dit een ommissie is.

Beantwoording: De blokken met woningen tussen de Lutmastraat en de Lizzy Ansinghstraat (ter plaatse van het Oude Rai-terrein) hebben in de bestaande situatie inderdaad een inpandige parkeergarage. Het bestemmingsplan is aangepast zodat deze parkeergarage is toegestaan.

Opmerking 2: Inspreker ervaart het “ontbreken van een beleid met betrekking tot ondergrondse parkeervoorzieningen” als een ernstig manco. Het gebruik van art. 19 WRO ter reparatie hiervan is volgens insprekers oneigenlijk en gaat in tegen de bescherming die een bestemmingsplan moet bieden aan bewoners, gebruikers en eigenaren van vastgoed in de Pijp.

Beantwoording: Zie ook de beantwoording bij inspraakreactie 1. Er zijn geen uitgewerkte initiatieven voor de realisatie van ondergrondse parkeervoorzieningen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is gekeken of het mogelijk is een algemeen geldende regeling voor ondergrondse parkeergarages in het bestemmingsplan op te nemen. Dit bleek niet mogelijk. De aanleg van

ondergrondse parkeergarages vereist maatwerk. Er is daarom voor gekozen om in dit bestemmingsplan geen algemene geldende regeling op te nemen. Een procedure volgens artikel 19 WRO is eveneens voorzien van de nodige procedurele waarborgen.

Opmerking 3: Inspreker constateert dat de functie “kunstwerken” is geïntroduceerd. De inventarisatie is echter niet compleet. Het begrip kunstwerk ontbreekt in de begripsbepalingen en in de voorschriften.

Beantwoording: Inspreker refereert aan de nadere aanduiding die voor het kunstwerk in het Sarphatipark is opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen om de hogere bouwhoogte van dat kunstwerk in het park als uitzondering te kunnen toestaan. Kunstwerken zijn voor het overige toegestaan voorzover wordt voldaan aan de maximum bouwhoogte. Het begrip kunstwerk is genoemd in artikel 10 van de voorschriften. Voor de definitie van dit begrip wordt aangesloten op het gangbare taalgebruik, een aparte definitie in het bestemmingsplan is daarom niet nodig.

Opmerking 4: Inspreker stelt voor om ten behoeve van het Sarphatipark in artikel 10, lid 1, toe te voegen “f. toiletvoorziening m/v”. Een toiletvoorziening wordt volgens inspreker gemist in het park.

Beantwoording: Het stadsdeel heeft geen voornemen om een toiletvoorzieningen in de vorm van een gebouw te realiseren in het park. Dit wordt daarom niet toegestaan in het bestemmingsplan.

Opmerking 5: Inspreker constateert dat in deelrapportage 4 is genoemd dat er geen verslechtering van de grondwatersituatie mag ontstaan door nieuwbouw in bestaand gebied. Dit stemt inspreker hoopvol. Stijging of daling van het grondwater tast de kwaliteit van bebouwing aan en heeft economische gevolgen.

Beantwoording: In het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing vastgelegd.

Opmerking 6: Inspreker stelt dat de zichtlijnen op de kaart leiden tot een vermindering van het aantal boten. Dit is ongewenst. Gesteld wordt dat het uitsterfbeleid in de wijzigingsbevoegdheid het economisch belang van eigenaren van boten raakt, dit moet worden onderbouwd in het bestemmingsplan.

Beantwoording: De zichtlijnen leiden niet tot vermindering van het aantal boten omdat de zichtlijnen voorzien in vrijwillige verplaatsing van boten binnen het plangebied. Omdat de wijzigingsbevoegdheid alleen wordt toegepast bij vrijwillige verplaatsing heeft dit geen financiële consequenties voor de eigenaren van de boten. Verplaatsing hoeft immers niet.

Opmerking 7: Inspreker acht het onwenselijk dat voor de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan geen maximum geldt voor de vestigingsgrootte (van niet-woonfuncties).

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 16 van inspraakreactie 23. Inspreker motiveert het standpunt niet.

Opmerking 8: Inspreker en de Stichting Eerste Jacob van Campenstraat achten de uitbreiding van horeca ongewenst in verband met de overlast die zij verwachten als gevolg van horeca. In de straten waar horeca mag worden uitgebreid zijn ook woonfuncties op de begane grond. Insprekers verwachten dat de zittende bewoners door de toegestane horeca onder druk worden gezet door de eigenaar om te gaan verhuizen omdat woningen minder rendabel zijn dan horeca.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 18. Een verhuurder is altijd gebonden aan de wettelijk geboden huurbescherming.

Opmerking 9: Inspreker acht de toegestane bergingen in tuinen van 9 m² te ruim.

Beantwoording: De bepaling is overgenomen uit het oude bestemmingsplan en is bedoeld om, ook wanneer bergingen niet vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden bij de eventuele aanwijzing van de Pijp als beschermd stadsgezicht, te waarborgen dat iedereen een schuur kan realiseren.

Opmerking 10: Inspreker stelt naar aanleiding van de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp dat het kunnen constateren welke bebouwing illegaal is nooit het probleem is geweest. Wel is er een handhavingprobleem in de vorm van controle op bebouwing in binnenterreinen. Alleen dan kan het stadsdeelbeleid slagen.

Beantwoording: Het probleem was dat er geen goede inventarisatie van de binnentuinen aanwezig was. Nu die er is, zal het stadsdeel regelmatig luchtfoto's laten maken om te controleren of er geen illegale bebouwing in de binnentuinen is gerealiseerd.

Opmerking 11: Inspreker constateert dat onder huisgebonden beroepen ook bouwbedrijven, fijn mechanische bedrijven, wasserettes en speelautomaten vermeld zijn. Dat kan volgens inspreker niet de bedoeling zijn.

Beantwoording: Voor bedrijven die als huisgebonden beroepen zijn toegestaan geldt ingevolge de definitie in artikel 1 altijd dat het bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk mag doen en ongeschikt is aan het woongebruik en geen hinder mag opleveren voor de woonsituatie. Niet alle bedrijven die in de Staat van Inrichtingen onder categorie I vallen kunnen daardoor als huisgebonden beroep gerealiseerd worden. Dit is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De hinder van een bouwbedrijf zal bijvoorbeeld beperkt zijn wanneer het bouwbedrijf aan huis slechts een kantoor houdt. Dit is anders wanneer er een grote werkplaats is.

Opmerking 12: De verruiming van huisgebonden beroepen tot 40% treft volgens inspreker geen doel omdat de eigenaar van het vastgoed altijd kan bepalen of het huisgebonden beroep is toegestaan. Ook wordt een onoverzichtelijke situatie gecreëerd voor handhaving.

Beantwoording: De stelling van inspreker gaat alleen op voor huurwoningen. De 40% regeling is geobjectiveerd en daardoor handhaafbaar.

Opmerking 13: De bestemming Gemengde Doeleinden gaat volgens inspreker ten koste van de woonfunctie en staat woningonttrekking op forse schaal toe. Inspreker vindt dit gezien de noodzaak van betaalbare huisvesting in de Pijp een slechte ontwikkeling.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 12 opmerking 1.

Inspraakreactie 28 t/m 32: E. Visser alsmede Stichting Behou Gerard Dou, namens deze A. Rus (voorzitter), E. Visser (secretaris/penningmeester).

Brief 1/5 (gedateerd op 10-10-'05):

Opmerking 1: Insprekers stellen dat de gevoerde procedure "fout" is. Er is volgens insprekers een verplichte inspraakbijeenkomst nodig, deze wordt volgens inspreker niet gehouden. De inspraakbijeenkomsten waren een flop door geringe belangstelling.

Beantwoording: Er zijn vier inspraakavonden georganiseerd welke op de gebruikelijke wijze zijn aangekondigd.

Opmerking 2: Insprekers stellen dat de herziening van bestemmingsplan de Pijp, het bestemmingsplan van 1983 een goed plan was met slechts enkele tekortkomingen. De belangrijkste tekortkoming was de bouw van parkeergarages onder het Sarphatipark en het H. de Keijserplein.

Beantwoording: Het oude bestemmingsplan staat niet ter discussie.

Opmerking 3: Insprekers hebben kritiek op de wijze van bestemmen van het noordelijk deel van de wijk met het geven van dezelfde bestemming. Insprekers achten het noodzakelijk dat het noordelijk deel van de Pijp tot en met de zuidzijde Ceintuurbaan beschermd stadsgezicht wordt.

Beantwoording: Niet gemotiveerd is waarom het noordelijk deel van de Pijp niet goed bestemd zou zijn. In het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op de mogelijke aanwijzing van de Pijp als beschermd stadsgezicht, dit kan echter niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Opmerking 4: Insprekers stellen dat in bestemmingsplan de Pijp uitsluitend de begane grond de bestemming bedrijven of wonen kon krijgen, de verdiepingen waren volledig bestemd voor meergezinshuizen. Insprekers vinden dit een gevaarlijke ontwikkeling.

Beantwoording: In het nieuwe bestemmingsplan zijn de verdiepingen bestemd voor woningen, de begane grond mag voor niet-woonfuncties worden gebruikt. De regeling sluit voor een groot deel aan bij die van het oude bestemmingsplan. Niet gemotiveerd is waarom dit gevaarlijk zou zijn.

Opmerking 5: Insprekers geven aan dat de bouw van parkeergarages niet ten koste mag gaan van binnentuinen en ook niet in de Singelgracht mag plaatsvinden omdat de Pijp daar niets aan heeft.

Beantwoording: Zie de beantwoording van opmerking 1 bij inspraakreactie 1.

Opmerking 6: Insprekers stellen dat het stedelijk dak gelukkig wettelijk verboden is. Het is volgens insprekers eveneens wettelijk verboden om achtergevels te verleggen.

Beantwoording: De bepaling "stedelijk dak" uit het oude bestemmingsplan is niet in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Niet duidelijk is waarom het verleggen van achtergevels wettelijk verboden zou zijn. In het bestemmingsplan is aangegeven tot waar hoofdbebouwing gerealiseerd mag worden. Dit komt in hoofdlijn overeen met de bestaande situatie.

Opmerking 7: Insprekers stellen dat de volledige plannen van bestemmingsplan Noordzuidlijn zijn overgenomen omdat dit gebied wit is gelaten. Dit is volgens insprekers niet mogelijk.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 6 van inspraakreactie 23.

Opmerking 8: Inspreker stelt dat de bestemming "Openbare ruimte" veel breder is dan verkeersareaal en daarom onzekerheid geeft.

Beantwoording: In de voorschriften is aangegeven welke functies zijn toegestaan binnen de bestemming "Openbare ruimte".

Opmerking 9: Insprekers stellen dat bezinkputten en andere ondergrondse bestemmingen ook aangegeven moeten worden.

Beantwoording: Bezinkputten zijn inherent aan de diverse bestemmingen, zoals Verkeersareaal en Openbare ruimte, en dus toegestaan. In het bestemmingsplan worden bestaande ondergrondse gebouwen, zoals kelders, toegestaan.

Brief 2/5 (gedateerd op 17-10-'05):

Opmerking 10: insprekers stellen dat de voorschriften algemeenheden bevatten die nergens op slaan.

Beantwoording: Geen commentaar.

Opmerking 11: Elke bestemming moet met aparte voorschriften aangegeven staan.

Beantwoording: Dit is het geval.

Opmerking 12: Er dient volgens insprekers één plankaart te zijn. Meerdere deelkaarten zijn in strijd met de wet en onoverzichtelijk.

Beantwoording: De wet maakt ook meerdere deelkaarten mogelijk. Er is voorts een overzichtskaart opgenomen.

Opmerking 13: Insprekers stellen dat in diverse gevallen nog de oude situatie is weergegeven waarbij de binnentuinen volgebouwd waren. Dit is zeker het geval bij het blok Tweede Jacob van Campenstraat met de hoek Eerste van der Helststraat. Daar is de oude situatie van de Heineken glazenwasserij nog ingetekend. Dat stuk is al omgezet in tuin. Ook is in het blok er tegenover "gesjoemeld" met de binnenruimte omdat daar de situatie van voor 1987 weergegeven zou zijn. Insprekers noemen nog meer voorbeelden.

Beantwoording: In het bestemmingsplan is de bestaande bebouwing (peildatum 2003) in binnentuinen vastgelegd. Voor wat betreft de achtergevelrooilijnen van de hoofdbebouwing is daarbij rekening gehouden met bestaande bouwrechten.

Opmerking 14: De plankaart dient volgens insprekers in kleur te zijn en minstens op de hoofdvestiging ter inzage te liggen.

Beantwoording: Het plan heeft op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Een kleurenkaart is wettelijk niet vereist.

Opmerking 15: De voorgevelrooilijn moet duidelijk aangegeven worden. Wat nu aangegeven staat, zijn volgens insprekers lijnen en geen rooilijnen.

Beantwoording: Het voorschrijven van voorgevelrooilijnen is niet verplicht. Door middel van bestemmingsgrenzen is aangegeven tot waar gebouwen zijn toegestaan. Deze zijn de facto gelijk aan de voorgevelrooilijnen.

Opmerking 16: Insprekers achten het niet ondenkbaar dat met dit plan het gebied bij de punt Quellijnstraat/Gerard Doustraat volgebouwd gaat worden met een lucratief gebouw.

Beantwoording: Niet gemotiveerd is waar deze veronderstelling op is gebaseerd, wat een lucratief gebouw is en of daartegen bezwaar wordt gemaakt.

Opmerking 17: Insprekers stellen dat in het oude bestemmingsplan de bouwhoogte was gebaseerd op de breedte van de straat. De bepaling in de toelichting dat het bestemmingsplan conserverend is heeft volgens inspreker geen juridische waarde.

Beantwoording: Dit zijn constatering, niet duidelijk is of inspreker bezwaren heeft.

Opmerking 18: Insprekers maken enkele opmerkingen over bestemmingsplan Noordzuidlijn en de Ferdinand Bolstraat.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 7 hierboven alsmede bij opmerking 17 van inspraakreactie 23.

Opmerking 19: Insprekers stellen dat de invloedssfeer van 50 km/u wegen zich niet verder kan uitstrekken dan tot de gevel van de aanliggende weg. Verwezen wordt naar de kaart met geluidszones zoals die bij de toelichting is opgenomen.

Opmerking 19: De betreffende kaart bevat de wettelijke geluidszones.

Opmerking 20: Insprekers stellen dat de winkels tussen de A. Cuypstraat en de Ceintuurbaan niet meer aan oppervlakte zijn gebonden terwijl op de kaart wel de huidige winkels zijn ingetekend. Er wordt daardoor volgens insprekers duidelijk ingespeeld op sloop bij de aanleg van de Noordzuidlijn. Er is geen ruimte voor riolering en wonen is hier dubieus. De Ferdinand Bolstraat zal een heel ander aanzien krijgen door de aanleg van de Noordzuidlijn. Kleinschalige bedrijven bepalen het karakter van de buurt, dit moet zo blijven.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 16 van inspraakreactie 23. De Noordzuidlijn valt niet binnen het plangebied.

Opmerking 21: Insprekers stellen dat het een grove tekortkoming is dat de Albert Cuypmarkt niet staat aangegeven als marktgebied.

Beantwoording: Het bestemmingsplan is aangevuld zodat de markt expliciet is genoemd in het voorschrift bij de bestemming "Verkeersareaal".

Opmerking 22: Insprekers maken enkele opmerkingen over een parkeergarage onder Stadhouderskade.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 5, opmerking 1

Opmerking 23: Insprekers stellen dat de grootte van woningen moet worden vastgelegd omdat anders steeds een deel van woningvoorraad verloren zou gaan bij nieuwbouw.

Beantwoording: De hoeveelheid woningen kan afnemen bij nieuwbouw, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn. We zijn het dan ook niet eens met de redenering dat de hoeveelheid woningen steeds verder afneemt bij nieuwbouw. Bovendien is het vastleggen van de woninggrootte een ongewenste detaillering van het bestemmingsplan.

Opmerking 24: Inspreker stellen dat de "Noordpijp" dezelfde bescherming moet krijgen als de binnenstad, beschermd stadsgezicht.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 3.

Opmerking 25: Insprekers stellen dat de bedrijvenlijst wordt gegeven zonder indeling van gevaren voor de buurt. Ten onrechte wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven en kantoren. Inspreker constateert dat horeca niet onder de bedrijvenlijst valt.

Beantwoording: "Gevaar" is één van de criteria waarop bedrijven in de Staat van Inrichtingen worden onderscheiden. Het onderscheid tussen bedrijven en kantoren is planologisch relevant omdat beide functies een andere uitstraling hebben. Hetzelfde geldt voor horeca.

Opmerking 26: De Eerste van der Helststraat 3 is volgens insprekers geen horeca meer. Er is genoeg horeca in de Pijp.

Beantwoording: In het bestemmingsplan zijn de bestaande horecavestigingen toegestaan, dat zich in een pand (tijdelijk) geen horeca bevindt, doet daar niet aan af.

Opmerking 27: Insprekers maken een opmerking over het renoveren van het blok aan de Tweede Jacob van Campenstraat.

Beantwoording: De opmerking valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Opmerking 28: Over de economische haalbaarheid is volgens insprekers niets te zeggen. Er wordt op gegokt dat art. 10 partners niets bijzonders opmerken. Het plan stuurt aan op de verkeerde ontwikkelingen.

Beantwoording: Geen commentaar.

Brief 3/5 (aanvullende brief gedateerd op 17-10-'05):

Opmerking 29: Insprekers constateren dat de overzichtskaart uitsluitend is bedoeld om de diverse deelgebieden weer te geven. De indeling van de deelgebieden is volgens insprekers onlogisch.

Beantwoording: De constatering over het doel van de overzichtskaart is juist. De indeling houdt rekening met bestaande infrastructuur en de maximum grootte die een 1:500 kaart kan hebben om nog hanteerbaar te zijn.

Opmerking 30: Insprekers herhalen het standpunt over binnentuinen.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 13.

Opmerking 31: Gesteld wordt dat de term bouwhoogtescheiding niet bestaat als term in de ruimtelijke ordening.
Er blijkt volgens insprekers iets niet te kloppen met de locatie van de Tweede Jacob van Campenstraat 72-86 en de Eerste van der Helststraat 1c, wat dat is weten insprekers nog niet precies. In elk geval is het woningaantal te hoog.

Beantwoording: Voor een definitie van de term "bouwhoogtescheidingslijn" wordt verwezen naar de begripsbepalingen in artikel 1 van de voorschriften. Voor het overige geen commentaar.

Opmerking 32: Insprekers hebben kennelijk bezwaar tegen "het mogen verlenen van vrijstellingen door het DB in vele gevallen" en het oprichten van bouwwerken tot 10 meter.

Beantwoording: Niet gemotiveerd is op welke vrijstellingen insprekers doelen. Voor wat betreft bouwwerken van 10 meter wordt verondersteld dat wordt bedoeld op bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de bestemming Verkeersareaal. Deze bouwwerken, zoals straatlantaarns, zijn conform de bestaande situatie toegestaan.

Opmerking 33: Insprekers stellen dat de plankaarten onhandelbaar zijn en de voorschriften ontoereikend. De kaart moet in kleur. Het plan zal nooit de goedkeuring krijgen van VROM.

Beantwoording: Het plan voldoet aan de eisen die in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 worden gesteld.

Opmerking 34: Op een bijgevoegde kopie van de plankaart schrijven insprekers dat GD op diverse plaatsen verkeerd staat aangegeven en te veel omvattend is. Ook zouden tuinen ontbreken op vele plaatsen.

Beantwoording: Niet gemotiveerd is waarom de bestemming Gemengde Doeleinden verkeerd aangegeven zou zijn. De constatering van insprekers met betrekking tot tuinen berust kennelijk op een verkeerde interpretatie van de plankaart. De bestemming tuinen wordt namelijk niet begrensd door (dunne) lijnen op de topografische ondergrond maar door (dikke) bestemmingsgrenzen.

Brief 4/5 (gedateerd op 18-10-'05):

Opmerking 34: Insprekers maken diverse opmerkingen met gelijke strekking als de hierboven genoemde opmerkingen.

Beantwoording: Zie de beantwoording van de bovengenoemde opmerkingen 1 t/m 34.

Brief 5/5 (gedateerd op 19-10-'05):

Opmerking: Insprekers maken divers opmerkingen met gelijke strekking als de hierboven genoemde opmerkingen. Voorts worden opmerkingen gemaakt over de fundering van het pand van mw. Visser en het "gedoe met pand 138".

Beantwoording: Zie de beantwoording van de bovengenoemde opmerkingen 1 t/m 34. De verdere opmerkingen hebben vallen buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 33: E. Fijn

Opmerking 1: Inspreker stelt dat de nieuwe plannen voor de Pijp kort door de bocht zijn en bewonersonvriendelijk. Genoemd worden het woningbeleid en het verder faciliteren van het middenstandsgedrag (voetpaden geblokkeerd door reclameborden rotzooi en fietsen).

Beantwoording: De genoemde onderwerpen kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Opmerking 2: Gevraagd wordt op te treden tegen de algehele verloedering van de Jozef Israëlskade en de Amsteloever doordat de rivier niet meer zichtbaar is door boten en tegen vernielzuchtige jeugd en junks.

Beantwoording: Het bestemmingsplan bevat een regeling die verplaatsing van boten die in zichtlijnen vanuit de Pijp op het water liggen mogelijk maakt. Bij overlast door vernielzuchtige jeugd en junks dient de politie te worden ingeschakeld.

Opmerking 3: Gevraagd wordt de aantasting van natuur te stoppen en tuinen te herstellen. De leefomgeving moet worden verbeterd. Horeca mag niet worden uitgebreid. Ook mogen er geen nieuwe parkeergelegenheden in tuinen en kelders komen. Invoering van 80 km/u op de zuidelijke ringweg A10 is noodzakelijk. Gevraagd wordt het Gemeentearchief onveranderd te laten.

Beantwoording: Het bestemmingsplan biedt waarborg voor de bestaande natuur en maakt herstel van de tuinen mogelijk doordat alle bestaande groenvoorzieningen en tuinen positief zijn bestemd en geen toename van gebouwen in binnentuinen is toegestaan. Voor wat betreft de opmerking over horeca en parkeergelegenheden in tuinen wordt verwezen naar de beantwoording bij inspraakreactie 1 en bij inspraakreactie 7.
In het kader van dit bestemmingsplan kan geen besluit worden genomen over de maximum snelheid van de Ringweg. Het Gemeentearchief is conform het geldende bestemmingsplan opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Inspraakreactie 34: M. Steinmetz, mede namens B. Gräber en J. Goes

Opmerking 1: Het voorstel in het concept ontwerp om woonboten te verplaatsen baart insprekers zorgen. Insprekers wonen al jaren op de huidige locatie (ms Ambulant, Amsteldijk 704 en ms Ebenhaezer, Amsteldijk 703) en willen er blijven wonen. Insprekers beschikken over een ligplaatsvergunning. Er zijn voorzieningen op kosten van insprekers aangebracht, zoals gas en electra. Het aanbrengen van een wijziging in de bestaande situatie is volgens insprekers in strijd met de rechtszekerheid. Bij eventuele verplaatsing zal naast het woongenot van insprekers ook de waarde van de boten van insprekers verminderen. Insprekers zijn van mening dat verplaatsing alleen kan plaatsvinden op vrijwillige basis en wanneer de kosten voor rekening van het stadsdeel zijn.

Beantwoording: De bestaande boten zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor boten die in een zichtlijn liggen wordt alleen toegepast bij vrijwillige verplaatsing. De boot Amsteldijk 703 ligt overigens niet in een zichtlijn.

Opmerking 2: Insprekers geven aan dat er in de waterkavel Amsteldijk 703 ten onrechte twee woonschepen zijn ingetekend, hier liggen in de bestaande situatie alleen de ms Ebenhaezer en een sleepboot. Gevraagd wordt dit aan te passen op de plankaart.

Beantwoording: De plankaart is op dit punt aangepast.

Inspraakreactie 35: J. van Dongen, P. Kooger en R. Miedema

Opmerking: Insprekers geven aan in 2002 bezwaar te hebben gemaakt tegen het voornemen van het stadsdeel om de woonarken aan de J. Israëlkade te verplaatsen. Het is insprekers naderhand duidelijk geworden dat verplaatsing van deze boten niet meer aan de orde zou zijn. Dit leidden insprekers af uit de nieuwsbrief De Pijp van 20 november 2002 en de Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan De Pijp. Geconstateerd wordt dat in het concept ontwerpbestemmingsplan wel verplaatsing is toegestaan ter plaatse van de woonboten ter hoogte van de Pienemanstraat. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij opmerking 1 van inspraakreactie 34.

Inspraakreactie 36 t/m 168: Gestandaardiseerde inspraakreactie Vereniging Zuid- en Pijpbelangen tegen deelraadswillekeur, zonder aanvullende inhoudelijke opmerkingen ondertekend door 131 insprekers.

Opmerking: De opmerkingen zijn van gelijke strekking als inspraakreactie 23.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreactie 23.

Inspraakreactie 169 t/m 293: Gestandaardiseerde inspraakreactie Vereniging Oud Zuid, zonder aanvullende opmerkingen ondertekend door 119 insprekers.

Opmerking 1: Insprekers gaan niet akkoord met de uitbreiding van functiemenging (bedrijfsruimte en horeca IV) in bepaalde straten van de Pijp ten koste van woningen. De bestaande woningen moeten als zodanig bestemd blijven. Het maximum oppervlak van restaurants aan de Amsteldijk en de Stadhouderskade moet op 300 m² per vestiging worden gehouden.

Beantwoording: Voor beantwoording zie inspraakreactie 12 opmerking 1. Er is in de Pijp vraag naar ruimtes voor de vestiging van een groter restaurant dan 300 m². Vooral aan de Amsteldijk en Stadhouderskade bevinden zich grote pand. De stadsdeelraad heeft er daarom voor gekozen langs deze wegen horeca IV toe te staan met een maximale omvang van 400 m².

Opmerking 2: Benedenwoningen boven kelders waarin bedrijfsruimte is gevestigd moeten als woonruimte bestemd blijven.

Beantwoording: Deze benedenwoningen mogen zowel voor gemengde doeleinden als voor woningen worden gebruikt. Daar waar al een niet-woonfunctie in de kelder is gevestigd wordt deze functie tevens aanvaardbaar geacht in de begane grond.

Opmerking 3: De bestaande capaciteit aan hotels en het aantal bedden mag niet uitgebreid worden en er mogen geen nieuwe hotels bij komen in de Pijp.

Beantwoording: Er zijn geen nieuwe hotels toegestaan in het bestemmingsplan. Zie de tekst hierover in de toelichting (paragraaf 4.4.1) bij het bestemmingsplan.

Opmerking 4: Woonbootbewoners mogen niet gedwongen worden om te verhuizen. Bij het gemeentearchief mogen ook woonboten liggen, deze locatie mag niet opgeheven worden.

Beantwoording: Gedwongen verhuizingen zijn niet aan de orde, verplaatsing is vrijwillig.

Opmerking 5: Parkeergarages onder panden tast de architectonische kwaliteit aan en kan ten koste gaan van groen. Daarom moet in het bestemmingsplan worden opgenomen dat het aanleggen van parkeergarages onder panden niet is toegestaan, ook niet onder panden die onder "orde 3" of "basisorde" van de Welstandsnota vallen.

Beantwoording: Zie inspraakreactie 7.

Opmerking 6: De regeling van maximum bouw- en goothoogte overal per pand vastleggen voor alle architectonische ordes zoals genoemd in de Welstandsnota. Dit voorkomt dat, wanneer een pand gesloopt wordt dat lager is dan gemiddeld, het pand vervangen kan worden en hoger mag worden.

Beantwoording: Er is geen stedenbouwkundig of architectonisch belang gediend met het per pand vastleggen van de bouwhoogte voor panden die vallen onder "orde 3" en de basisorde van de Welstandsnota.

Inspraakreactie 294: R. Bakker

Algemeen: Inspreker heeft de gestandaardiseerde inspraakreactie van Vereniging Oud Zuid (zie hierboven) ondertekend.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreacties 169 t/m 293.

Inspreker voegt de volgende opmerkingen toe:

Opmerking 1: Alle uitbreiding van bedrijfsruimte moet tegen worden gehouden. Bedrijfsruimte zou resulteren in een onleefbare situatie met airconditioners.

Beantwoording: Functiemenging is kenmerkend voor de Pijp en wordt toegestaan in bepaalde straten. Er zijn alleen functies toegestaan die gezien de beperkte overlast gemengd met woningen gerealiseerd kunnen worden. Hoewel airconditioning vaker voorkomt bij bedrijven is dit bij woningen ook niet uitgesloten.

Opmerking 2: Er moet een verordening komen die alle bedrijfsventilatoren en airconditioners op de winkelstraat zelf laten lozen of boven op het dak.

Beantwoording: De reactie wordt voor kennisgeving aangekomen, opmerking valt buiten het bereik van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 295: K. Pool

Algemeen: Inspreker heeft de gestandaardiseerde inspraakreactie van Vereniging Oud Zuid (zie hierboven) gewijzigd ondertekend. Inspreker geeft aan het niet eens te zijn met opmerking 1 t/m 5. Inspreker voegt daaraan toe dat de Pijp naast wonen ook een andere functie heeft gekregen als een soort Quartier Latin waartoe ook "uitgaan" behoort met restaurants en hotels. Insprekers is het daarom niet eens met de vereniging bewonerspartij Oud Zuid. Inspreker heeft opmerking 6 echter niet doorgestreept.

Beantwoording: De opmerkingen van inspreker worden voor kennisgeving aangenomen. Voor wat betreft opmerking 6 wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 6 bij inspraakreacties 169 t/m 294..

Inspraakreactie 296: A. de Leeuw, G. v/d Heuvel

Algemeen: Insprekers hebben de gestandaardiseerde inspraakreactie van Vereniging Oud Zuid (zie hierboven) ondertekend.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij inspraakreacties 169 t/m 293

Insprekers voegen de volgende opmerkingen toe:

Opmerking 1: Gesteld wordt dat de Pijp een woonbuurt is. Insprekers verwachten dat het bestemmingsplan het welzijn, woonrecht en de betaalbaarheid daarvan en een gezond milieu dreigt te degraderen. Gedoeld wordt op functiemenging, uitbreiding van bedrijfsruimte, vestiging van horeca en hotels, parkeergarages onder panden, architectonische achteruitgang, het onttrekken van betaalbare huurwoningen en tenslotte gedwongen verhuizing van woonboten.

Beantwoording: In dit bestemmingsplan is een afweging gemaakt tussen de verschillende belangen die zijn vertegenwoordigd binnen de grenzen van de Pijp. Wij zijn van mening dat de in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd al lang bestaande mix van functies niet leidt tot een verslechtering van het woonmilieu.

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals de eventuele bouw van een ondergrondse parkeergarage of hotels is een van de eisen dat dit niet ten koste mag gaan van het leefmilieu. Voor horeca verwijzen we u naar de beantwoording bij inspraakreactie 18.

Opmerking 2: Insprekers merken voor wat woonboten betreft op dat deze in het algemeen regelmatig in hun woonomstandigheden bedreigd worden op diverse plaatsen in Amsterdam. Insprekers denken aan grillig precariobeleid, zichtlijnen, welstandscriteria, etc. Gesuggereerd wordt dat de woonboten ter hoogte van het gemeentearchief verplaatst moeten worden om daar aanlegsteigers voor rondvaartboten te kunnen realiseren.

Beantwoording: De bestaande woonboten worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. In dit bestemmingsplan wordt geen aanlegsteiger voor rondvaartboten bij het gemeentearchief toegestaan.

Opmerking 3: Insprekers geven een voorbeeld om "zonder de verborgen agenda werking van de commercialisering" verbeteringen in de buurt aan te brengen: verwijder de dubbelfunctie voetpad, fiets, brommer en motorpad langs de Amstel zodat er rustig gewandeld kan worden.

Beantwoording: de suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen. Er zijn op dit moment geen plannen om de Amsteldijk te herinrichten.

Inspraakreactie 297: J. Bakker

Opmerking: Inspreker geeft aan het geheel niet eens te zijn met de opvattingen van Vereniging Oud Zuid. Inspreker ondersteunt het stadsdeel met de plannen welke inspreker graag uitgevoerd ziet.

Beantwoording: de opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreactie 298: A. v. Engelen

Opmerking: Inspreker heeft de gestandaardiseerde reactie van Vereniging Oud Zuid ondertekend maar daarbij opmerking 6 doorgestreept. Inspreker voegt toe dat de luchtkwaliteit volgens de Europese norm nagestreefd moet worden. Gesteld wordt dat de geplande parkeergarages in stadsdeel Centrum onder de Nederlandse Bank daar verder afbreuk aan zou doen. Aan het stadsdeel Amsterdam Oud Zuid wordt gevraagd daartegen te ageren.

Beantwoording: zie de beantwoording bij inspraakreactie 169 t/m 293 onder opmerking 1 t/m 5. Voor wat de luchtkwaliteit betreft wordt benadrukt dat het voorliggende bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft. Gezien het conserverende karakter leidt het bestemmingsplan niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel worden maatregelen voorgesteld in het kader van het actieplan dat op grond van het Besluit luchtkwaliteit door de gemeente wordt gemaakt. Het bestemmingsplan staat het treffen van maatregelen niet in de weg. Verwezen wordt naar de tekst hierover in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

Inspraakreactie 299: C. Hermans

- Opmerking: Inspreker heeft de gestandaardiseerde inspraakreactie van de Vereniging Oud Zuid en Pijpbelangen tegen stadsdeelraadswillekeur ondertekend en daarbij de volgende opmerkingen toegevoegd:
- ten aanzien van het Sarphatipark wordt genoemd dat “een klein terrasje fijn zou zijn”;
 - inspreker stelt dat uitbreiding in de tuin van 1^e Sweelinckstraat 23 meer geluidsoverlast veroorzaakt door de tapas bar. Bovendien is elk stukje groen dat weggaat ten behoeve van bouw ongewenst.
- Beantwoording: zie de beantwoording bij inspraakreactie 36. In het Sarphatipark wordt geen nieuw terras toegestaan omdat dit ten koste zou gaan van het groen. Er wordt geen nieuwe bebouwing in binnentuinen toegestaan in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 300: R.J. Veenis

- Opmerking 1: Inspreker maakt uit de Voorbereidingsnotitie Binnentuinen De Pijp op dat het stadsdeel grote waarde hecht aan de groenvoorzieningen. Het lijkt inspreker van eminent belang dat monumentale boomgroepen in tuinen duidelijk als “bomen” worden benoemd en opgenomen. Ook zou het streven naar meer groenvoorzieningen aan geloofwaardigheid winnen als de groenvoorzieningen volgens het geldende bestemmingsplan zouden worden gehandhaafd.
- Beantwoording: Voor beantwoording zie inspraakreactie 5 opmerking 2. Er is voor gekozen de belangrijke aaneengesloten groengebieden in de Pijp te bestemmen voor Groenvoorzieningen. Kleine snippers groen gelegen in de openbare ruimte zijn niet als groenvoorziening bestemd maar vallen binnen de bestemmingen Verkeerareaal en Openbare Ruimte. Binnen deze bestemmingen kan meer groen worden gerealiseerd zonder dat het bestemmingsplan moet worden aangepast.
- Opmerking 2: Inspreker stelt dat in een nog niet zo'n ver verleden door het stadsdeel nog wel eens juridische obstakels werden opgeworpen tegen de praktijken van ene G. Bakker. Gevraagd wordt of deze acties navolging verdienen.
- Beantwoording: De vraag valt buiten de strekking van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 301: A. Rus, directeur firma TAJA

- Opmerking: Inspreker verzoekt de volgende correctie in het bestemmingsplan op te nemen, namelijk het toevoegen van functie inpandige parkeergarage aan de panden aan de 2^e J. v. Campenstraat 141 en de Gerard Doustraat 198. Het gaat volgens inspreker om bestaande inpandige parkeerplaatsen.
- Beantwoording: Uit controle is gebleken dat in de bestaande situatie ter plaatse een reeds een voor auto's toegankelijke garagedeur is gerealiseerd. Het bestemmingsplan is daarom aangepast zodat in beide panden inpandig parkeren is toegestaan.

Inspraakreactie 302 J.M.J. Keij (Keij & Stefels B.V., namens verschillende eigenaren van panden in de Pijp (zie lijst hieronder)

- Opmerking: Inspreker maakt namens de verschillende eigenaren bezwaar tegen het “algemeen ontmoedigingsbeleid” ten aanzien van horeca en tegen het niet meer mogen

bebouwen van binnentuinen / het verwijderen van gebouwen in binnentuinen. Het gaat om de volgende adressen:

1. Amsteldijk 53-55 (Petersen Beheer b.v.). Volgens inspreker is het pand in gebruik voor horeca. Het bestemmingsplan staat alleen horeca op nr. 54-55 toe. De eigenaar wil de mogelijkheid voor horeca behouden. Ook is er bebouwing in de tuin. De eigenaar wil de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
2. Ferdinand Bolstraat 125-127 (Bakker Beheer Groep b.v.). Pand is nu in gebruik als winkel. Volgens inspreker is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
3. Ferdinand Bolstraat 130 (A. Thorbecke). Pand is nu in gebruik als winkel. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden. Ook is er bebouwing in de tuin, dit wil de eigenaar behouden;
4. Ceintuurbaan 195 (J.M.J. Keij). Pand is nu in gebruik als horeca. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
5. Ceintuurbaan 426-430 (Beheersmaatschappij Acropolis B.V.). Het pand is nu in gebruik als bedrijfsruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden. Inspreker stelt ook dat het pand in gebruik is als winkel met bebouwing in de tuin. Adressant wil de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
6. Albert Cuypstraat 94-100 (F.D. Garvin onroerend goed b.v.). Het pand is nu in gebruik als bedrijfsruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden
Inspreker stelt ook dat het pand in gebruik is als winkel met bebouwing in de tuin. Adressant wil de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
7. Govert Flinckstraat 175-177 (Nationaal Grondbezit). Het pand is nu in gebruik als horeca. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
8. Jan Lievensstraat 2-4 (J.M.J. Keij). Het pand is nu in gebruik als bedrijfsruimte. In het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming woningen met tuinen. De eigenaar wil de mogelijkheid voor bedrijfsruimte behouden;
9. Ruysdaelkade 185 (Nationaal Grondbezit). Het pand is nu in gebruik als winkel. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
10. Stadhouderskade 123-124 (Wennek). Het pand is nu in gebruik als bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
11. Van Woustraat 32 (Bohlke & J.H.J. Keij). Het pand is nu in gebruik als horeca. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
12. Van Woustraat 168. Het pand is nu in gebruik als winkel. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
13. Van Woustraat 170 (F.J. Kroymans). Het pand is nu in gebruik als bedrijf. In het nieuwe bestemmingsplan is geen horeca meer mogelijk in het pand. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden. Ook is er bebouwing in de tuin. De eigenaar wil de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
14. Saenredamstraat 6-8-10 (Egmond & W.F. Bouwmeester). Het pand is in gebruik als woning met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
15. Saenredamstraat 7-9 (L. Meerts). Het pand is in gebruik als woning met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
16. Sarphatipark 70 (Overvast b.v.). Het pand is in gebruik als woning met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
17. Sarphatipark 107 (I.M.C. de Vries). Het pand is in gebruik als woning met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;

18. Daniël Stalpertstraat 35-49 (Patrenko B.V.). De tuin achter nr. 35-39 is bebouwd. Inspreker stelt verder het volgende: "Bouwplan aangevraagd volgens het plan 15 meter in tuinen ter hoogte van nr. 41-49, en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden, ondanks het concept bestemmingsplan".
19. Van Woustraat 91 (Grabo onroerend goed b.v.). Het pand is nu in gebruik als bedrijf met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze mogelijkheid behouden;
20. Van Woustraat 197-199 (AVAS Beheer). Het pand is nu in gebruik als kinderdagverblijf met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
21. Van Woustraat 229-231 (Vlakland II & Commandeur). Het pand is nu in gebruik als zonnestudio met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
22. Van Woustraat 230 (AVAS Beheer). Het pand is nu in gebruik als bedrijf met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
23. Van Woustraat 232 (AVAS Beheer). Het pand is nu in gebruik als horeca met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
24. Van Woustraat 236 (AVAS Beheer). Het pand is nu in gebruik als winkel met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;
25. Van Woustraat 238-240 (Gebouw Royal Properties b.v.). Het pand is nu in gebruik als horeca met bebouwing in de tuin. De eigenaar wil deze situatie en de mogelijkheid tot uitbouwen behouden;

Beantwoording: Algemeen: Ons inziens is geen sprake van "algemeen ontmoedigingsbeleid" ten aanzien van horeca. In het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van het aantal horecavestigingen ten opzichte van de bestaande situatie en ten opzichte van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Verwezen wordt naar de tekst hierover in paragraaf 3.3.2 en 4.4.4 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is ten opzichte van het voorontwerp overigens aangepast zodat nieuwe horeca kan worden toegestaan nadat het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling heeft verleend. Alle bestaande gebouwen in binnentuinen worden positief bestemd, uitbreiding is echter niet toegestaan. Inspreker geeft niet aan welke bestaande gebouwen niet in het bestemmingsplan zouden zijn toegestaan. In het oude bestemmingsplan waren bestaande gebouwen in binnentuinen overigens grotendeels onder het overgangsrecht geplaatst.

- Ad 1. Het pand Amsteldijk 53 wordt voor horeca gebruikt. Het bestemmingplan is daarom aangepast zodat dit adres is genoemd in de bij de voorschriften behorende lijst met toegestane horeca.
- Ad 2. Ferdinand Bolstraat 125-127 wordt nu gebruikt als winkel. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 3. Ferdinand Bolstraat 130 wordt nu gebruikt als winkel. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 4. Ceintuurbaan 195 wordt in de bestaande situatie gebruikt voor restaurant, dit was ook volgens het oude bestemmingsplan toegestaan. Dit adres is daarom toegevoegd aan de bij de voorschriften behorende lijst met adressen waar horeca IV is toegestaan.
- Ad 5. Ceintuurbaan 426-430 is voor wat betreft de begane grond in gebruik voor een yogacentrum. De panden hebben de bestemming "Gemengde Doeleinden", nr. 426 heeft de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse van nr. 426 kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits

- niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt. In de overige panden was ook volgens het oude bestemmingsplan geen horeca toegestaan.
- Ad 6. Albert Cuypstraat 94-100 wordt in de bestaande situatie gebruikt als winkel. De panden hebben de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 7. Ter plaatse van Govert Flinckstraat 175 is bij controle een opslagruimte aangetroffen, bij nr. 177 een sportvereniging. Ook volgens het oude bestemmingsplan was hier geen horeca toegestaan.
- Ad 8. Ter plaatse van Jan Lievensstraat 2-4 is bij controle bedrijfsruimte in de eerste bouwlaag aangetroffen. Het bestemmingsplan is daarom aangepast zodat ter plaatse bedrijfsruimte is toegestaan.
- Ad 9. Ruysdaelkade 185 wordt in de bestaande situatie gebruikt als winkel. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 10. Ter plaatse is bij Stadhouderskade 123-124 een bank aangetroffen. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden". Op de begane grond van panden aan de Stadhouderskade met deze bestemming kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 11. Uit controle ter plaatse is gebleken dat Van Woustraat 32 wordt gebruikt als bakker. Dit is geen horeca maar detailhandel. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 12. Van Woustraat 168 wordt in de bestaande situatie gebruikt als winkel. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 13. Van Woustraat 170 wordt in de bestaande situatie gebruik als uitzendbureau. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Ter plaatse kan vrijstelling worden verleend ten behoeve van horeca mits niet meer dan 25% van de lengte van de straatwand voor horeca wordt gebruikt.
- Ad 14 t/m 17. Het toegestane gebruik is conform de wens van inspreker.
- Ad 18. Niet duidelijk is wat het bezwaar van inspreker is.
- Ad 19. Uit controle ter plaatse is gebleken dat Van Woustraat 91 wordt gebruikt als reisbureau. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Een reisbureau is ter plaatse toegestaan.
- Ad 20. Van Woustraat 197-199 wordt gebruikt als Kinderdagverblijf. Het pand heeft de bestemming "Gemengde Doeleinden" met de nadere aanduiding "winkellint". Een kinderdagverblijf is ter plaatse toegestaan.
- Ad 21/22 Het toegestane gebruik is conform de wens van inspreker.
- Ad 23. Bij controle ter plaatse van Van Woustraat 232 is een (leegstaand) eetcafé aangetroffen. Een eetcafé is ter plaatse reeds toegestaan om dat dit adres is opgenomen in de bij de voorschriften behorende lijst met adressen waar horeca IV is toegestaan.
24. Het toegestane gebruik is conform de wens van adressant.
25. Bij controle ter plaatse van Van Woustraat 238-240 is een restaurant aangetroffen. Een restaurant is ter plaatse reeds toegestaan omdat dit adres is opgenomen in de bij de voorschriften behorende lijst met adressen waar horeca IV is toegestaan.

Inspraakreactie 303: F. Frank, namens M. Kurban

Opmerking: Inspreker constateert dat het pand F. Bolstraat 71 niet in de lijst met toegestane horeca is opgenomen. Ter plaatse is cliënt van inspreker voornemens om horeca te exploiteren. Daartoe is de bouwvergunningsaanvraag geweigerd door het stadsdeel, waartegen bezwaar is gemaakt. In het geldende bestemmingsplan is volgens inspreker wel een horecabestemming opgenomen. Gevraagd wordt ook de “tussenverdieping” in het bestemmingsplan te laten behoren tot de begane grondlaag. Daardoor wordt voorkomen dat tussenverdiepingen die niet voor woningen geschikt kunnen worden gemaakt ook niet voor horeca gebruikt kunnen worden.

Beantwoording: De lijst met “Toegestane horeca” in het bestemmingsplan is bedoeld om bestaande horecavestingen toe te staan. Nieuwe horecavestingen categorie IV zijn toegestaan wanneer deze in de aangegeven straten worden gevestigd en wanneer aan de randvoorwaarden wordt voldaan dat maximaal 25% van de straatwand uit horeca IV mag bestaan, de horecavestiging niet groter mag zijn dan 300 m² en alleen in de eerste bouwlaag worden gevestigd. Het bestemmingsplan is overigens ten opzichte van het voorontwerp aangepast zodat de bovengenoemde nieuwe horeca alleen is toegestaan wanneer het Dagelijks Bestuur daarvoor vrijstelling verleent. De bouwvergunning is geweigerd omdat de horecavestiging zich tevens op de boven de eerste bouwlaag gelegen verdieping bevindt. Boven de eerste bouwlaag mag alleen worden gewoond. Dit beleid is zowel in het oude als nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg op grond van art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het concept ontwerp van het bestemmingsplan aan de volgende instanties gezonden.

01. De Provincie Noord-Holland, Afdeling Ruimte Wonen en Bereikbaarheid
02. VROM-inspectie
03. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat Generaal Rijkswaterstaat, Directie Noord Holland
04. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
05. Burgemeester en Wethouders van Amsterdam (dRO, APC)
06. De directeur van de dienst Milieu- en Bouwtoezicht
07. Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Dienst Waterbeheer en Riolerings
08. NUON
09. N.V. Nederlandse Gasunie
10. Dagelijks Bestuur stadsdeel Centrum
11. Dagelijks Bestuur stadsdeel Oost/Watergraafsmeer
12. Dagelijks Bestuur stadsdeel Zuideramstel
13. Gemeentewaterleidingen Amsterdam
14. bureau Monumenten & Archeologie (Amsterdam)
15. KPN Telecom, afdeling UTN Straalverbindingen
16. dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (dIVV)
17. Projectbureau Noord/Zuidlijn
18. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam
19. Gemeentevervoerbedrijf Amsterdam
20. Politie Wijkteam de Pijp
21. Dienst Binnenwaterbeheer

De geadresseerden onder nummers 09 en 12, hebben schriftelijk laten weten dat het voor ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen. De dienst Milieu- en Bouwtoezicht en de provincie Noord-Holland hebben mondeling aangegeven niet te zullen reageren op het plan.

De opmerkingen van de geadresseerden onder 02, 03, 04, 05, 07, 17, 18 en 21 zullen hierna, vergezeld van de reactie van het stadsdeel daarop, puntsgewijs worden behandeld.

Van de overige adressanten is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Verondersteld wordt daarom dat het voor ontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Adressant 02 (VROM-inspectie)

Opmerking 1: VROM-inspectie adviseert de recente ontwikkelingen met betrekking tot luchtkwaliteit, waaronder de brief van staatssecretaris van Geel van 20-09-'05, het Actieplan luchtkwaliteit Amsterdam 2005, tot uitdrukking te brengen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: De toelichting wordt aangevuld met het recent opgestelde Actieplan. De conclusie voor het bestemmingsplan blijft overigens gelijk.

Opmerking 2: VROM-inspectie geeft aan dat de Pijp volgens de risicokaart deels binnen de risicocontour vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen op het spoor Amsterdam-Utrecht ligt.

Beantwoording: De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking 3: Voor de watertoets wordt verwezen naar de reactie van Rijkswaterstaat.

Beantwoording: Zie de beantwoording bij de reactie van Rijkswaterstaat.

Adressant 03 (Rijkswaterstaat)

Opmerking: Rijkswaterstaat doet enkele suggesties voor de toelichting van het bestemmingsplan m.b.t. de paragrafen over stedelijkheid en water.

Beantwoording: De suggesties zijn in de toelichting overgenomen.

Adressant 04 (Rijksdienst voor de monumentenzorg)

Opmerking: Aangegeven wordt dat de Rijksdienst voornemens is om in elk geval het zuidelijk deel van de Pijp aan te wijzen als beschermd stadsgezicht. Het is daarom wenselijk dat het bestemmingsplan als "beschermend" kan worden aangemerkt in de zin van de Monumentenwet. De Rijksdienst voor de monumentenzorg stelt dat het plan daar door een geringe aanpassing aan kan voldoen: het is van belang dat in de voorschriften wordt verwezen naar de ordekaarten, dit zou kunnen via een beschrijving in hoofdlijnen. Aangegeven wordt dat de vrijstellingsbepaling in artikel 17 mogelijk het waardevolle karakter van het gebied kan schaden. Aanbevolen wordt in de inleiding van het plan aan te geven dat het gaat om een gebied met cultuurhistorische waarden waarbij het de bedoeling is dat het deels wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Beantwoording: Naar aanleiding van de opmerking van adressant is als extra bescherming voor stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het plangebied een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen in het bestemmingsplan. De aanbeveling over de inleiding is opgenomen in de toelichting.

Adressant 05 (dRO, APC)

Opmerking 1: Het bestemmingsplan past in algemene zin binnen de relevante beleidskaders.

Opmerking 2: DRO constateert dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat omzetting van bedrijven naar woningen niet overal mogelijk is, vooral langs drukke wegen. Geluidsreducerende maatregelen zijn slechts beperkt mogelijk.

Beantwoording: Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat daar waar de maximum ontheffingswaarde wordt overschreden geen nieuwe woningen worden toegestaan.

Opmerking 3: DRO constateert dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het Besluit luchtkwaliteit 2005. Oplossingen voor de knelpunten met betrekking tot fijn stof en stikstofdioxide zijn voorzien in het Actieplan Luchtkwaliteit.

Beantwoording: De toelichting wordt aangevuld met het recent opgestelde Actieplan.

Opmerking 4: Artikel 2 lid 8 is volgens adressant niet helder omschreven ("boven de begane grondvloer"). In artikel 2 lid 9 wordt gesteld dat het bebouwingspercentage in de voorschriften en de plankaart de grootte aangeeft van wat maximaal mag worden bebouwd. Als dit ontbreekt mag volledig worden gebouwd "tenzij in de voorschriften bij de bestemming anders is bepaald". Dit laatste lijkt dubbelop.

Beantwoording: De artikelen zijn verduidelijkt.

Adressant 07 (DWR)

Opmerking 1: DWR geeft aan dat zij de grondwaterzorgtaak voor de gemeente Amsterdam uitvoert, in de toelichting staat dit anders vermeld. Verzocht wordt dit aan te passen.

Beantwoording: De toelichting is hierop aangepast.

Opmerking 2: DWR heeft een memo bijgevoegd over de vergunningverlening voor woonboten, steigers en nog in te vullen waterkavels in het plangebied. Verzocht wordt dit te verwerken in het plan.

Beantwoording: In de toelichting is melding gemaakt van de regelgeving van DWR/AGV.

Adressant 17 (projectbureau NZ-lijn)

Opmerking 1: Aangegeven wordt dat de projectgrenzen van de NZ-lijn overeenkomen met de grenzen van de deelbladen van het bestemmingsplan. Het ondergrondse station Ceintuurbaan valt echter voor een klein deel in het plangebied van het bestemmingsplan. Gevraagd wordt het station op te nemen in het bestemmingsplan.

Beantwoording: In overleg met projectbureau NZ-lijn is ervoor gekozen om de plangrenzen van het bestemmingsplan aan te passen zodat de door adressant bedoelde delen van de NZ-lijn buiten het plangebied van bestemmingsplan De Pijp vallen. Wij stellen voor dat de gemeente Amsterdam het planologisch regime voor deze delen overneemt, zodat het gehele project onder één planologische regime valt.

Adressant 18 (KvK)

Opmerking 1: De bestemming "Gemengde Doeleinden" kan een stimulans zijn voor nieuwe bedrijfshuisvesting. KvK heeft er in het kader van de Voorbereidingsnotitie ook op gewezen dat bedrijven weer tot woning omgezet kunnen worden. Gepleit wordt voor een Ruimtelijk Economische Visie waarin is aangegeven welke locaties gebaat zijn bij bescherming van de werkfunctie.

Beantwoording: Functiemenging is een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de gronden met de bestemming "Gemengde Doeleinden" worden zowel woningen als bedrijfsfuncties aanvaardbaar geacht. Een aparte bestemming voor bedrijven levert geen bijdrage aan het behoud van bedrijven in de Pijp. Overigens zal in 2006 een integrale economische visie voor de Pijp worden opgesteld.

Opmerking 2: KvK kan zich goed vinden in de regeling voor huisgebonden beroepen, vooral in de Zuid Pijp.

Opmerking 3: Kleinschalige bedrijvigheid is gebaat bij parkeermogelijkheden. KvK kan zich daarom niet vinden in de consolidatie van bestaande inpandige parkeerplaatsen.

Beantwoording: Nieuwe inpandige parkeerplaatsen zijn niet toegestaan vanwege de nadelige effecten die deze kunnen hebben voor onder meer het stedenbouwkundige karakter en het leefmilieu. Onder voorwaarden kunnen ondergrondse parkeergarages wel aanvaardbaar zijn. Daarvoor is maatwerk vereist. Per initiatief zal worden gekeken of vrijstelling verleend moet worden.

Opmerking 4: Aangegeven wordt dat er uitbreidingsmogelijkheden moeten zijn voor detailhandel door middel van een vrijstelling om de binnentuinen verder te bebouwen, onder meer bij de Albert Cuypstraat.

Beantwoording: Het opnemen van de een dergelijke vrijstelling is in strijd met de vastgestelde Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp. De stadsdeelraad heeft een belangenafweging gemaakt tussen de belangen van ondernemers en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden en het niet verder bebouwen van de binnentuinen. De inventarisatie heeft duidelijk gemaakt dat de binnentuinen in de Pijp voor een aanzienlijk deel bebouwd zijn geraakt. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid voor de bewoners. De stadsdeelraad heeft er daarom voor gekozen geen uitbreidingsmogelijkheden meer te bieden aan ondernemers. Mochten ondernemers willen uitbreiden dan biedt de Pijp voldoende mogelijkheden op andere locaties binnen de wijk.

Opmerking 5: KvK constateert dat het horecabeleid adequaat is vertaald in het bestemmingsplan. Wel wordt het wenselijk geacht dat kleinschalige wijkgerichte horeca niet op voorhand wordt uitgesloten. KvK pleit voor een vrijstellingsbevoegdheid hiervoor.

Beantwoording: In het bestemmingsplan is aangegeven waar uitbreiding van horeca wenselijk wordt geacht. Het opnemen van een vrijstelling voor meer horeca elders wordt niet wenselijk geacht.

Opmerking 6: KvK raadt aan om meer culturele en creatieve activiteiten toe te staan. Geconstateerd wordt dat culturele vrijetijdsfuncties een aparte bestemming hebben en niet uitgebreid kunnen worden.

Beantwoording: Het bestemmingsplan staat uitbreiding van culturele en creatieve activiteiten in beginsel niet in de weg, gedacht kan worden aan de toegestane maatschappelijke voorzieningen binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden". Dit is echter wat anders dan de apart bestemde "Vrijetijdsfuncties". Dit zijn bestaande en meer grootschalige voorzieningen. Gezien het conserverende karakter wordt hierin geen uitbreiding voorzien.

Opmerking 7: KvK constateert dat de uitgangspunten uit de nota Toerismebeleid al zijn meegenomen in het plan. Verzocht wordt ook aandacht te besteden aan de potentie van waterrecreatie en de mogelijkheid voor nieuwe aanlegsteigers.

Beantwoording: Nieuwe aanlegsteigers worden gezien de conserverende doelstelling van het plan niet toegestaan.

Opmerking 8: KvK doet enkele suggesties voor het opnemen van meer parkeerplaatsen voor bezoekers.

Beantwoording: Zie de tekst hierover in de toelichting.

Opmerking 9: KvK adviseert een digitaal ondernemersloket te maken,

Beantwoording: Daar wordt op dit moment hard aan gewerkt. Begin 2006 moet dit operationeel zijn.

Adressant 21 (dienst Binnenwaterbeheer)

Opmerking 1: Aangegeven wordt dat een breedte van de waterkavels in de Singelgracht van 6 meter mogelijk is, mits vloten e.d. binnen de waterkavel vallen. De waterkavel bij de Heinekenbrouwerij (voor de rederij) voldoet echter niet omdat deze te groot is. Geadviseerd wordt de steiger aan de zijde van De Pijp in te korten tot 30 meter.

Beantwoording: De waterkavel op de plankaart is overeenkomstig de verleende vergunning. De steiger aan de zijde van stadsdeelcentrum komt overigens te vervallen.

Opmerking 2: Voor de Boerenwetering wordt geadviseerd om afmeren aan één zijde toe te staan. Indien vaartuigen conform de bestaande situatie worden afgemeerd is er nautisch geen probleem. Vaartuigen mogen niet te dicht bij de brug afmeren.

Beantwoording: De bestaande ligplaatsen voor boten zijn hier toegestaan, het afmeren van boten wordt verder niet in het bestemmingsplan geregeld.

Opmerking 3: Het lijkt de dienst Binnenwaterbeheer niet haalbaar om in de grachtengordel boten van 4 meter hoog te plaatsen gezien de hoogte van de bruggen. Bovendien hebben hogere boten meer diepgang waardoor strijd met de regels van DWR kan ontstaan.

Beantwoording: Verondersteld wordt dat adressant met "grachtengordel" de Singelgracht bedoeld. De bestaande hoogte van boten is opgenomen. Boten moeten ongeacht het bestemmingsplan voldoen aan de geldende regels van DWR.

Opmerking 4: Geadviseerd wordt tussen kavels 2 meter vrij te houden vanwege het voorkomen van brandoverslag.

Beantwoording: De bestaande waterkavels zijn vastgelegd waardoor de onderlinge afstand soms kleiner is. Bij nieuwe waterkavels die ontstaan na eventuele verplaatsing van boten in zichtlijnen is dit een punt van aandacht.

Opmerking 5: De dienst Binnenwaterbeheer adviseert om de toegelaten overschrijding in artikel 16 niet voor vaarwegen te laten gelden, dit is ongewenst in verband met de doorvaart en het beslag op het water.

Beantwoording: De bedoelde overschrijdingen zijn naar hun aard niet van toepassing voor boten.

Bijlage 1: Toelichting op de Staat van Inrichtingen

Milieuhinderbepaling voor bedrijven, artikel 14 (toegelaten bedrijven)

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van een overwegende woonfunctie van het gebied, waarbij menging van functies tot de mogelijkheden behoort. Bedrijven moeten voldoen aan de voorwaarden die samenhangen met het woon- en leefmilieu. De invloed van een bedrijfsvestiging op het milieu hangt behalve van de aard van de bedrijfsactiviteiten af van de omvang en de ligging van het bedrijf. Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat betrekkelijk kleine vestigingen in de loop der jaren uitgroeien tot middelgrote of zelfs grote bedrijven met een navenant toegenomen milieuhinder.

Bij het inrichten van de bebouwde ruimte bestaat, met name in stedelijke gebieden, behoefte aan een meer integrale afweging van soms tegenstrijdige belangen. Het bestemmingsplan biedt daartoe goede mogelijkheden. Rekening houdend met het gewenste gemengde stedelijke milieu biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zoning een goed evenwicht tussen wonen en werken te bewerkstelligen. Aspecten als werkgelegenheid, het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke kunnen naast milieuhygiënische aspecten bij de besluitvorming worden betrokken. Bij een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging, de ligging van bedrijven ten opzichte van de directe omgeving en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

In de voorschriften van het voorliggende bestemmingsplan is een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). De bedrijvenlijst geeft per bedrijfssoort de potentiële milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V. Door middel van het in de voorschriften van het bestemmingsplan toelaten van een bepaalde categorie bedrijven kan teveel hinder voor de omgeving worden voorkomen. Van belang bij deze afweging is de mate van menging tussen wonen en werken. In het algemeen geldt dat in combinatie met wonen categorie II nog toelaatbaar wordt geacht, indien de combinatie binnen hetzelfde pand aan de orde is. Dit uitgangspunt is overgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

In het algemeen geldt dat separate bedrijfspanden in een omgeving waar ook wordt gewoond toelaatbaar zijn tot maximaal categorie III. Dit uitgangspunt is eveneens overgenomen in dit bestemmingsplan. Bedrijven die gemengd met woningen zijn gerealiseerd, zijn alleen toegestaan binnen de categorieën I en II van de Staat van Inrichtingen. Het (bestaande) tankstation valt als enige bedrijf onder categorie III. Bedrijven vallend in categorie III, IV en V zijn gezien hun hinder eigenlijk alleen toelaatbaar op een bedrijfsterrein, en worden daarom (behalve het genoemde tankstation) niet toegelaten binnen het plangebied.

Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt zo de ligging van de bedrijfsvestiging een rol: het als (te) hinderlijk ervaren van een bepaalde bedrijfsvestiging hangt samen met de milieugevoeligheid van de omgeving.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieuaantastende vermogen van de verschillende soorten bedrijvigheid wordt vastgesteld aan de hand van een puntenwaardering. Hierbij worden de volgende aspecten onderscheiden: gevaar als gevolg van opslag (O), gevaar als gevolg van handelingen (H), uitworp milieuvreemde stoffen (U), geluidsoverlast (G) en verkeersaantrekkend karakter (V). De potentiële milieubelasting van iedere bedrijfssoort wordt per aspect in punten uitgedrukt: 0 = geen milieubelasting, 1 = lichte milieubelasting, 2 = matige milieubelasting, 3 = zware milieubelasting, 4 = zeer zware milieubelasting. De score op deze waarderingsschaal per milieuaspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van de ligging en de omvang. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen wordt de omvang als extra factor als volgt in de puntenwaardering opgenomen:

- bebouwd oppervlak van de vestiging 150 m² of kleiner = 1;
- bebouwd oppervlak van de vestiging 150-300 m² = 2;
- bebouwd oppervlak van de vestiging groter dan 300 m² = 3

De omvang van bedrijven is in het voorliggende bestemmingsplan vastgelegd, doordat de betreffende bestemmingsvlakken (alleen binnen woonbestemmingen) geen ruimte voor uitbreiding open laten.

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

	Categorie				
Grenswaarden per vestiging	I	II	III	IV	V
per aspect	2	2	3	3	>3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

In dit bestemmingsplan zijn bedrijven en/of huisgebonden beroepen toegestaan binnen de bestemmingen "Woondoeleinden" (W) en "Gemengde doeleinden" (GD). Het gaat hier om bedrijven die binnen woningen kunnen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen zijn alleen bedrijven in categorie I toegestaan.

Uitwerking van het milieubeleid

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een bedrijf(stak) die zich in het bestemmingsplangebied nieuw wil vestigen. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een van elders te verplaatsen bedrijf. Bezien kan worden of aanvullende eisen moeten worden gesteld en eventueel de vrijstellingsbevoegdheid uit artikel 14 lid 2 in werking dienen te treden.

Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 3: Kaart geluidszones 50 km/u wegen binnen De Pijp

Bijlage 4: Ontheffingsverzoek inclusief akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Verslag inspraakavonden

Bijlage 6: Voorbereidingsnotitie Herziening Bestemmingsplan de Pijp

Bijlage 7: Voorbereidingsnotitie Binnentuinen de Pijp

Bijlage 8: Horecabeleid de Pijp