Gemeente Amsterdam

Bestemmingsplan Westelijke Binnenstad Partiële Herziening

Vastgesteld

Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid

bestemmingsplan Westelijke binnenstad partiële herziening

Colofon

Opdrachtgever	
Opdrachtnemer	Ruimte en Duurzaamheid
IMRO_idn	NL.IMRO.0363.A2302BPSTD-VG01
Datum print	13 Maart 2024
Planstatus	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied en plangrens	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk2	**Het plangebied**	**9**
Hoofdstuk3	**Juridische toelichting**	**11**
3.1	Algemeen	11
3.2	De bestemming 'Gemengd - 3'	11
Hoofdstuk4	**Economische uitvoerbaarheid**	**13**
Hoofdstuk5	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**15**
5.1	Inspraak	15
5.2	Vooroverleg	15
5.3	Zienswijzen	15
5.4	Ambtshalve wijzigingen	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan wordt opgesteld om de woning die is gesitueerd op de gronden binnen de plangrenzen te voorzien van een passende bestemming. In het bestemmingsplan Westelijke binnenstad hebben de gronden de bestemming 'Tuin - 3', terwijl feitelijk en legaal een zelfstandige woning aanwezig is.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied dat is gelegen in de binnentuin achter het hoofdgebouw aan het Singel 142, daar waar zich de woning bevindt met het adres Singel 140-HA.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied van de herziening is gelegen in het gebied waar bestemmingsplan Westelijke binnenstad van kracht is. De voorliggende partiële herziening beoogt uitsluitend om de bestemming 'Tuin - 3' zoals die ingevolge het bestemmingsplan Westelijke binnenstad rust op de gronden te vervangen door een maatwerkbestemming, nu zich op deze gronden feitelijk en legaal een zelfstandige woning bevindt. Voor deze situatie is geen passende bestemming in het bestemmingsplan Westelijke binnenstad voor handen. Er is bij deze partiële herziening gekozen voor de nieuwe (maatwerk)bestemming 'Gemengd - 3'. De volledige toelichting over het gebied Westelijke binnenstad als opgenomen in het bestemmingplan is van overeenkomstige toepassing op deze partiële herziening. Aanvullend, en voor zover van toepassing in afwijking van algemene uitgangspunten, wordt in onderhavige toelichting uitsluitend ingegaan op de specifieke omstandigheden die aanleiding zijn voor het maatwerk in deze partiële herziening.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en gaat vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen, zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven en wordt de haalbaarheid verantwoord.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

Voor wat betreft de beschrijving van de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied aan de hand van de historische ontwikkeling, de huidige situatie en ontwikkelingen wordt verwezen naar de beschrijving van deze aspecten in de toelichting van bestemmingsplan Westelijke binnenstad.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels te allen tijde in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding krijgen gronden een bestemming en een of meerdere dubbelbestemmingen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige of op te richten bouwwerken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bestemmingen en regels. De toelichting heeft geen rechtstreeks burgers bindende werking.

3.2 De bestemming 'Gemengd - 3'

Aan de gronden in dit plan zijn drie bestemmingen gegeven. Een zogenoemde enkelbestemming, 'Gemengd - 3' en twee standaard dubbelbestemmingen: 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. De regels voor de bestemming 'Gemengd - 3' betreffen een maatwerkregeling, een regeling dus, die is ontworpen voor de specifieke situatie van dit geval.

In het bestemmingsplan Westelijke binnenstad hebben de gronden de bestemming 'Tuin - 3'. Deze bestemming is gegeven aan gronden met bebouwing die aanwezig was ten tijde van de procedure voor het bestemmingsplan. De bebouwing is gepositioneerd achter de hoofdbebouwing aan de gracht, in de binnentuin. Bebouwing op een dergelijke plek in een bouwblok mag niet in gebruik zijn voor een zelfstandige functie en mag niet worden uitgebreid. Er mag geen volume worden toegevoegd voor onderkeldering, dakbebouwing, extra bouwlagen of een aanbouw- of uitbouw. Dit is geregeld in de planregels die gelden voor gronden met de bestemming 'Tuin - 3'.

Gebleken is dat ter plaatse al behoorlijk lang een woning aanwezig is, die als zelfstandige woning in gebruik is. Dit is door de gemeente erkend. Er is formele bestuurlijke besluitvorming waaruit volgt dat de aanwezigheid van deze zelfstandige woning legaal is. Met deze herziening, deze bestemming en de daarbij behorende gebruiks- en bouwregels wordt de feitelijke en juridische situatie vastgelegd en wordt voorzien in regels die het beleidsmatige doel onderstrepen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De bebouwing is reeds aanwezig; de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk zodat geen exploitatieplan is opgesteld. Het bouwwerk is immers al eerder juridisch mogelijk gemaakt. En ook de zelfstandige woonfunctie is al eerder in formele besluitvorming vastgelegd. Het bestemmingsplan legt de feitelijke en juridisch toegelaten situatie nu vast in de vorm van eeen ruimtelijk plan.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inspraak

Er heeft geen inspraak op grond van de inspraakverordening plaats gevonden op het voorontwerpbestemmingsplan. Artikel 2 van de inspraakverordening geeft aan dat er geen inspraak verleend wordt op bestemmingsplannen (= voorbereiding van besluiten betreffende waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard).

Het ontwerpbestemmingsplan wordt, conform de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging mag eenieder zijn zienswijze indienen.

5.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overlegt het college van burgemeester en wethouders met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn

In dit specifieke geval valt niet in te zien welke besturen een bij dit plan betrokken belangen zouden behartigen. Het betreft een zeer beperkt plangebied, waarbinnen in een ruimtelijke plan wordt vastgelegd wat juridisch al mag en feitelijk al aanwezig is.

5.3 Zienswijzen

Van 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend. In de Nota van beantwoording is de zienswijze weergegeven en beantwoord. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

5.4 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.