

TOELICHTING

Bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN LEIDSE- EN WETERINGBUURT 1998.

1. Inleiding.

1.1. Aanleiding.

Het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt is door de Gemeenteraad vastgesteld op 19 oktober 1983 (Gemeentebld afd. 1, nr. 1383) en door Gedeputeerde Staten vrijwel geheel goedgekeurd op 18 december 1984. Het is grotendeels een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Een deel van het plangebied, met name de Weteringbuurt, heeft een gedetailleerde bestemming gekregen.

De plansystematiek is verouderd en inefficiënt, omdat gewenste actuele ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Als gevolg hiervan moeten planologische maatregelen, zoals een voorbereidingsbesluit of een herziening van het bestemmingsplan, worden getroffen om deze alsnog mogelijk te maken. Nog vaker is het, vanwege de verouderde systematiek, onmogelijk om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen en/of tegen te gaan.

1.2. Doel.

Het doel is een modern bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht, dat door zijn inrichting gewenste ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als functioneel) mogelijk maakt en dat regels bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Het doel is behoud van de cultuur-historische waarden en het stedenbouwkundige karakter van het plangebied.

1.3. Beleidskader.

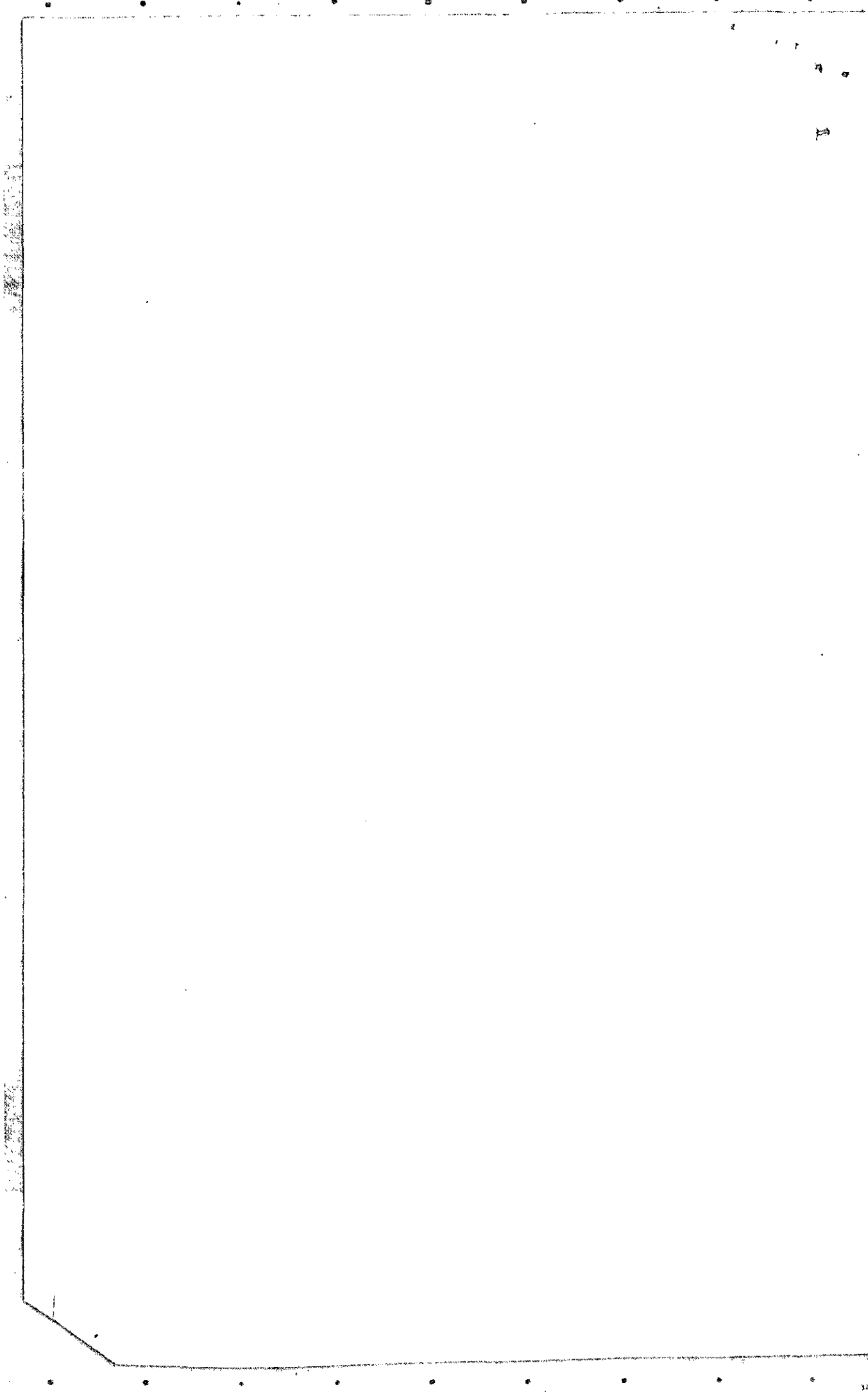
In dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij vigerende gemeentelijke beleidsplannen en/of die gemeentelijke beleidsplannen die in een vergevorderd stadium van voorbereiding of in procedure zijn.

De vigerende gemeentelijke beleidsplannen zijn onder andere:

- het Beleidsplan Binnenstad (Gemeentebld 1993, bijlage P);
- het Verkeer- en Inrichtingsplan (Gemeentebld 1994, afd. 1, nr. 74);
- Ruimtelijk Economische Structuur van de stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad, 1992 ;
- de Nota Amsterdam te water 1995 (Gemeentebld 1995, bijlage O);
- Structuurplan Amsterdam, 1996.

Beleidsplannen in een vergevorderd stadium van voorbereiding of in procedure zijn onder andere:

- Huisvesting HBO-instellingen Amsterdam, 1995, en
- Het horecabeleid voor de binnenstad, 1995.



1.4. Beschermd Stadsgezicht.

Het plangebied maakt deel uit van het gebied waarvoor de Gemeenteraad op 5 februari 1997 een positief advies heeft uitgebracht op het voorstel tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht (Gemeentebld afd. 1, nr. 40).

Mede naar aanleiding van het voorstel tot aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht is reeds in 1994 voor het zuidelijke deel van de binnenstad een stedenbouwkundig historisch onderzoek verricht.

Uit dat onderzoek zijn de te handhaven c.q. te versterken ruimtelijke structuren en cultuur-historisch belangwekkende elementen gevonden die mede de basis hebben gevormd voor de inrichting van het bestemmingsplan.

Het voorstel tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht heeft geleid tot het in het bestemmingsplan opnemen van regels ter bescherming van de cultuur-historische waarden in het gebied.

Bovendien is voor het gebied een architectonische ordenkaart gemaakt waarop de panden een orde hebben gekregen al naar gelang hun cultuur-historische waarde die zij voor het plangebied hebben. Er is tevens een stedenbouwkundige kaart gemaakt waarop stedenbouwkundig/architectonische elementen zijn aangegeven die van belang zijn voor het plangebied.

Zowel de gegevens van de architectonische kaart als die van de stedenbouwkundige kaart die tezamen de karakteristiek van het stadsbeeld vormen, zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

1.5. Opzet.

De toelichting op het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998 is als volgt opgebouwd.

Vanwege de komende aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is onderzoek verricht naar de historische ontwikkeling van het plangebied (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.1). Verder is aandacht geschonken aan de bestaande ruimtelijke situatie. Enkele elementen hiervan zijn nader belicht (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.2). Dit onderzoek heeft geleid tot ruimtelijke uitgangspunten die in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.4 zijn omschreven.

Hoofdstuk 3 behelst een omschrijving van de in het plangebied voorkomende functies en het gemeentelijk beleid terzake.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan de juridische aspecten van het bestemmingsplan en beoogt een verantwoording te geven van de in de planvoorschriften gemaakte keuzes.

Hoofdstuk 5 betreft de milieu-aspecten, zoals geluidshinder en bedrijvigheid.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt aan de orde in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7, tot slot, behelst een verslag van het overleg ex art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.

2. Ruimtelijke beschrijving van het plangebied.

2.1. Ligging en grenzen van het plangebied.

De grenzen van het bestemmingsplangebied worden aan de zuidzijde gevormd door de Singelgracht, aan de westzijde door de Leidsegracht, aan de noordzijde door de Herengracht en aan de oostzijde door de Vijzelstraat, de Vijzelgracht, de Nieuwe Vijzelstraat, het Weteringplantsoen en de Weteringlaan.

Ten opzichte van het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt uit 1983 is het plangebied uitgebreid met de bouwblokken tussen de Keizersgracht en de Herengracht, aangezien dat gebied ruimtelijk en functioneel beter aansluit bij de Leidse- en Weteringbuurt dan bij het Rembrandtplein.

Bovendien komt zo de gehele Leidsestraat, de gehele Spiegelstraat en vrijwel de gehele westwand van de Vijzelstraat/-gracht in één bestemmingsplan te liggen.

2.2. Beschrijving van het gebied.

2.2.1. Algemeen.

Historische ontwikkeling.

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied is totstandgekomen bij de stadsuitleg van 1663. Met de derde uitleg van 1612 waren het westelijke gedeelte van de grachtengordel en de Jordaan aangelegd. Ongeveer op de plaats van de Leidsegracht lag een verdedigingsmuur die aansloot op die van de tweede uitleg. Dit verdedigingswerk werd voor de vierde uitleg afgebroken; de gracht werd gedeeltelijk vergraven en de Leidsegracht werd ingericht als woongracht. Dit gebeurde ook met de Herengracht.

In de jaren vijftig van de zeventiende eeuw werden voor de stad essentiële haven- en marinefuncties ondergebracht op de oostelijke eilanden. In 1659 werd een plan voor deze eilanden gemaakt, waarop ook een omwalling werd ontworpen. In 1660 werd besloten, de vestingwerken tussen de Jordaan en de oostelijke eilanden te sluiten en het gebied ertussen bij de stad te trekken. In 1663 waren de vestingwerken verlegd van de plaats waar nu ongeveer de Herengracht ligt, naar de Singelgracht.

Door de vorm die de stad kreeg na de stadsuitbreiding van 1663, lijkt het alsof de vierde uitleg een logisch vervolg is op de derde, omdat de vorm die de stad kreeg in 1612 een uitgesproken tijdelijk karakter had; het vestingwerk dat langs de latere Leidsegracht lag, was door het ontbreken van bolwerken een zwakke plek in de omwalling.

Maar Amsterdam zou Amsterdam niet zijn, als niet eerst toch was getwijfeld over de stadsuitbreiding; in verband met de grondprijzen in de bestaande stad was uitbreiding een moeilijke economische afweging. Nog in 1652 werd in de Gemeenteraad vastgesteld dat uitbreiding niet aan de orde was. Ook werden twee van de stadspoorten in het gedeelte van de omwalling, die in 1663 zou verdwijnen, vlak vóór de uitleg nog drastisch verbouwd: voor de houten Heiligewegspoort kwam in 1636 een stenen poortgebouw in de plaats; de Regulierspoort op het latere Rembrandtplein werd in 1654 nog vernieuwd. Hij zou slechts enkele jaren als poortgebouw dienst doen¹⁾.

Vestingwerken.

De oude vestingwerken uit 1586 lagen tussen de huidige Reguliersdwarsstraat en de Herengracht. Hierin lagen twee stadspoorten binnen het plangebied. De Heiligewegspoort lag op de plek waar nu het Koningsplein ophoudt en in die tijd de Overtoom begon. De Regulierspoort lag op het wagenplein dat toen op de plaats van het huidige Rembrandtplein lag.

De vestingwerken werden aangelegd volgens het Oud-Nederlandse fortificatiestelsel, een systeem van aarden wallen, op regelmatige afstanden onderbroken door bolwerken; in de wal werd een aantal poorten gebouwd. De bolwerken waren de hoogste bouwlocaties van de stad; daarom waren ze bij uitstek geschikt voor het bouwen van molens, hetgeen op ieder bolwerk gebeurde. Buiten de vesting lag een schootsveld, de *honderd gaarden*, waarin niet mocht worden gebouwd.

Het nieuwe verdedigingswerk langs de Singelgracht kreeg in het plangebied vier bolwerken en twee poorten. Poorten lagen altijd midden tussen twee bolwerken in de courtine van de vesting.

De Leidsepoort kreeg een monumentaal poortgebouw met vijf torens. De poort was gekoppeld aan de Leidsestraat, de belangrijkste radiale route door het plangebied, en het wagenplein binnen de poort. In 1672 werd vlak buiten de poort, op de plaats waar nu het Leidsebosje ligt, een ravelijn (verdedigingseiland) aangelegd.

De Weteringpoort kreeg een bescheiden poortgebouw; de radiaalstraat liep niet door en kreeg geen wagenplein. De beide poorten werden in de negentiende eeuw gesloopt en vervangen door een kleine barrière. Op de plaats van de voormalige Weteringpoort is het gebouwtje nog te zien.

¹⁾ L. Janse, 'De stadsuitbreiding van 1663',
in: *Ons Amsterdam*, 15 (1963).

Zonering.

Het principe van de uitleg van 1663 was niet veranderd ten opzichte van de eerdere uitbreiding: er werd een nieuwe stadsgracht en stadswal aangelegd, de oude stadsgracht werd woongracht en het gebied daartussenin werd gedeeltelijk opgevuld met grachten, die als woongebied voor de rijke kooplieden-regenten dienden, en gedeeltelijk met een kleinere stratenstructuur, waar de minder goeude bevolkingsgroepen werden gehuisvest.

Toch is er een wezenlijk verschil in structuur tussen de uitleg van 1612 en die van 1663.

In het gebied dat tegen de stadsrand aan lag, werden allerlei functies toegelaten die in het grachtengebied niet gewenst waren: vervuilende, ongezonde industrie en allerlei beroepsgroepen die in het centrum van de stad niet gewenst waren. Om dit te bereiken, werden bij de uitgifte van de kavels allerlei eisen gesteld aan het gebruik. Aan de indeling van de burgerwijken is goed te zien dat een doorsnede van de stad ook een doorsnede van de bevolking van de stad was. Het belangrijkste verschil tussen de beide stadsuitbreidingen zit in het buitenste gedeelte dat tegen de Singelgracht aan lag; in de stadsuitbreiding van 1612 zijn vier afzonderlijke geometrische patronen te zien: de grachten, de Jordaan, de Haarlemmerbuurt en de westelijke eilanden.

Op de plaatsen waar de verschillende patronen elkaar ontmoeten, zijn knopen te vinden in de stedelijke structuur. In de stadsuitbreiding van 1612 hebben de verbindingen tussen de grachtengordel en de Jordaan vrijwel allemaal wel ergens een bajonetvormige knik. In de uitleg van 1663 werd het gehele nieuwe gedeelte volgens één geometrische grondvorm uitgelegd.

De radialen liepen door van het stadshart tot aan de vestingwerken. In de stadsuitbreiding van 1663 werd het geometrische model van de radiale vestingstad zo dicht mogelijk benaderd.

Leidsebuurt en Weteringbuurt.

De Leidsebuurt en de Weteringbuurt zijn vanaf de Prinsengracht zo regelmatig mogelijk ingedeeld: de blokken zijn iets kleiner dan die tussen de Prinsengracht en de Keizersgracht.

Ze worden doorsneden door smalle straten.

Ten zuiden van de Korte Leidsedwarsstraat en de Tweede Weteringdwarsstraat was een dergelijke regelmatige indeling in bouwblokken niet mogelijk vanwege de vorm van de Lijnbaansgracht en de vestingwerken. Het gebied werd hier voor de rest ingevuld met onregelmatig gevormde bouwblokken. Aan dit gedeelte van de stad is goed te zien dat de uitbreiding van 1663 van binnen naar buiten werd ontworpen; de meeste aandacht werd besteed aan het gebied dat het dichtst bij het hart van de stad lag en waar de nadruk lag op het realiseren van een exclusief grachten-(woon)milieu.

Het straten- en grachtenplan werd krupper naarmate de scheiding tussen wonen en werken minder streng wordt en naarmate men de grens van de stad nadert. Dit is waarschijnlijk de oorzaak geweest van het nagenoeg ontbreken van stegen in het plangebied. De vraag naar kleinere erven die konden worden gebruikt voor de huisvesting van allerlei bedrijvigheid, was nog altijd groot, en deze keer werd eraan voldaan door de vorm van de bouwblokken en de verkaveling aan te passen, zodat de eigenaren niet zelf binnen een grovere structuur hun gebied hoefden op te delen. Stegen en gangen, die al in 1612 als ongewenst werden gezien, maar in het westelijke gedeelte van de grachtengordel en vooral in de Jordaan op veel plaatsen toch werden aangelegd, zijn in het plangebied bijna nergens te vinden. In de Leidsebuurt en de Weteringbuurt is de verkaveling nog op veel plaatsen nagenoeg dezelfde als bij de uitleg: de bouwblokken zijn verdeeld in relatief ondiepe percelen met een breedte van rond de vijf meter.

Om de gewenste stedenbouwkundige structuur mogelijk te maken, was het noodzakelijk dat alle grond die met de uitleg binnen de stad kwam te liggen, werd onteigend; in het oude systeem, dat in 1612 nog was toegepast, hadden de mensen van wie grond werd onteigend, het eerste recht op koop. Vaak bleven ze gewoon eigenaar en betaalden een *melioratieheffing*, een bedrag dat aan de stedelijke overheid werd betaald vanwege de waardevermeerdering van de grond. In 1663 verkreeg de stad de mogelijkheid om alle grond, zonder preferentiestelsel, te onteigenen.

Op de kaart die werd gemaakt voor de verkoop van de erven tussen de Vijzelgracht, de Lijnbaansgracht en de Tweede Weteringdwarsstraat, staat uitdrukkelijk vermeld dat allerlei smerige en overlast veroorzakende bedrijvigheid aan de rand van de stad werd toegestaan. Het buitenste blok bij de Vijzelgracht, dat geheel omgeven was door water, werd grotendeels in gebruik genomen voor de stadssteenwerf. De rest van de buurt werd grotendeels bebouwd met *wevershuisjes*, kleine huisjes die door een aantal liefdadigheidsinstellingen werden gebouwd ten behoeve van de noodlijdende textielindustrie. In de huisjes zouden wevers, wolkammers en spinners worden gehuisvest. Oorspronkelijk zouden vierhonderd huisjes worden gebouwd, maar uiteindelijk werden het er 211. De huisjes zorgden voor een in de binnenstad relatief monotoon straatbeeld. Alleen de huisjes op de hoeken doorbraken dit beeld. De wevershuisjes vormden binnen de zeventiende eeuwse uitleg een zeer groot bouwprogramma.

Overtoom en Boerenwetering.

Het bestaande verkavelingspatroon van poldersloten, dat in de Jordaan nog als onderlegger voor de stadsuitbreiding had gediend, verdween. Buiten de stad bestond het landschap uit lange, smalle landbouwkavels, die net als in de Jordaan van zuidwest naar noordoost liepen. Om het radiale stratenplan te

kunnen uitvoeren, was het noodzakelijk om uit te gaan van de *tabula rasa*; de gehele landschappelijke structuur en alle bebouwing in het plangebied werd weggevaagd om de uitleg van 1663 mogelijk te maken.

In februari 1662 werd opdracht gegeven de nieuwe straten te rooien volgens het plan van stadslandmeter Cornelis Danckerts de Reij en stadsarchitect Daniël Stalpaert. Op 1 november van dat jaar moesten alle tuinen, een half jaar later ook alle huizen binnen het uitbreidingsgebied verdwenen zijn.

De Overtoom en de Boerenwetering waren de beide uitvalswegen die samenkwamen bij de Heiligewegspoort op het latere Koningsplein. Langs de beide vaarten was in de loop van de tijd nogal wat lintbebouwing verschenen, die voor de uitleg moest worden gesloopt.

Langs de Overtoom was in de eerste helft van de zeventiende eeuw zelfs een vrijwel gesloten gevelwand ontstaan. De keur op het "buitentimmeren", het bouwen buiten de vesting, werd bijna nergens goed nageleefd.

Het enige grotere gebouw buiten de muren was het klooster van de Reguliere Kanunniken, dat in 1532 afbrandde.

Herengracht en Keizersgracht.

Zo ontstond in de zeventiende eeuw een zeer samenhangende stadsuitbreiding, die tot ver in de negentiende eeuw toereikend was voor het opvangen van de groei van de stad. Het gedeelte van de grachtengordel dat binnen de stadsuitbreiding van 1663 ligt, bestaat uit een aantal verschillende onderdelen. Tussen de Herengracht en de Keizersgracht vinden we voor de grachtengordel typische keurblokken, zo regelmatig mogelijk van vorm en verkaveling. De Herengracht kreeg de rijkste bebouwing: vanaf de aanleg werden er bijna uitsluitend monumentale grachtenpanden gebouwd.

Om een dergelijk huis te kunnen bouwen, kochten de eigenaren twee percelen. Het bouwen van grote huizen werd door de stad aangemoedigd door bij de veiling van de erven iemand die een erf kocht, het recht te geven het naastgelegen kavel voor dezelfde prijs te kopen. De grachten kregen in het zuidelijke gedeelte van de grachtengordel een bredere uitloop dan in de westelijke uitleg van 1612, om de kavels voldoende diepte te geven. De grachtenkavels waren in de uitleg van 1663 smaller dan in het oudere gedeelte van de grachtengordel. Daar was gebleken dat de breedte van 30 voet (bijna 10 meter) ertoe leidde dat veel eigenaren meer dan één huis per kavel gingen bouwen. Het gewenste beeld van monumentale grachtenbouw werd zo niet bereikt; daarom werd in de stadsuitbreiding van 1663 de kavelbreedte aan de grachten gesteld op 26 voet. Deze maat, en het dubbele van deze maat, is overheersend in de perceelstructuur langs de grachten.

De bouwblokken ten zuiden van de Herengracht worden doorsneden door de Kerkstraat. Deze werd aangelegd naar model van de Langestraat²⁾ en diende als serviceruimte van de grote kavels aan de grachten.

De noordzijde van de Herengracht heeft bij de stadsuitbreiding van 1663 een dergelijke ruimte gekregen doordat de oude muurstraat, de Reguliersdwarsstraat, werd omgevormd tot achterstraat.

De zuidzijde heeft nooit een dergelijke ruimte gekregen. Vanaf de tweede helft van de zeventiende eeuw waren koetsen en rijtuigen erg in trek. Een aantal toekomstige bewoners van de Herengracht kocht daarom een tweede erf aan de Keizersgracht met het oogpunt daar een koetshuis met stallen te bouwen. Daar was de Keizersgracht niet voor bedoeld, en door de diepte van de erven kon veel meer dan een koetshuis worden gebouwd. Daarom bouwden veel eigenaren een aantal kleinere woon- of pakhuizen aan de Keizersgracht, en daarachter een koetshuis met stallen en eventueel een koetsierswoning, die ontsloten werden door een poort aan de gracht. Toch zijn hier en daar ook aan de gracht zelf nog koetshuizen te vinden³⁾. Het aanzien van de grachten neemt af naarmate ze verder van het centrum van de stad af liggen.

De reeks van kerken waarnaar de Kerkstraat is genoemd, die begon met de Eilandskerk, de Noorderkerk en de Westerkerk, zou worden voortgezet tot aan de Oosterkerk. Hiertussen zouden bij de Leidsegracht, op het Amstelveld en bij de Plantage nieuwe kerken worden gebouwd. De vorm van de Kerkstraat lijkt afgeleid van de in de ideale vestingstad vaak voorkomende binnenring met daaraan een aantal pleinen⁴⁾.

Ten zuiden van deze blokken zijn de Leidsebuurt en de Weteringbuurt te vinden; hier zijn het blokkenpatroon en de verkaveling veel kleiner van schaal. Het gebied had niet zozeer een representatieve woonfunctie, zoals de grachten, gemengd wonen en werken. De Lijnbaansgracht, het Leidseplein, dat werd aangelegd als wagenplein, en de Singelgracht maken deel uit van de voormalige vestingzone.

De functie van de radialen.

Er werd vanaf 1663 een aantal radialen aangelegd die van het stadshart naar de Singelgracht liepen. Deze vorm was afgeleid van de ideale vestingstad. In

2) De Langestraat ligt tussen de Singel en de Herengracht. Zie E.R.M. Taverne, *In 't land van belofte: in de nieuwe stad*, Maarssen 1978.

3) Zie I.H. van Eeghen, 'De historische ontwikkeling en het aanzien van de Herengracht', in: *Vier eeuwen Herengracht*, Amsterdam 1976.

4) Zie B. Bakker, 'De stadsuitleg van 1610 en het ideaal van de 'volcomen stadt': meesterplan of mythe', in: *Jaarboek Amstelodamum*, nr. 87 (1995).

Vijzelgracht en Spiegelgracht.

Twee van de radialen, de Vijzelstraat en de Spiegelstraat, bestaan gedeeltelijk uit een straat, gedeeltelijk uit een gracht. Deze korte grachten lopen tussen de Singelgracht en de Prinsengracht.

De functie van de gracht leidde tot de aanleg van de twee vestinggrachten: de Prinsengracht was een overgang tussen het luxueuze woonmilieu aan de Heren- en (in mindere mate) de Keizersgracht, en de zone daarbuiten, waar geen grachten, maar straten lagen en waar de kleine, goedkope kavels allerlei andere functies kregen. De Prinsengracht was niet uitsluitend woongebied, maar kende een sterke menging tussen wonen en werken. Dit is in de bebouwing goed te zien: dubbele grachtenpanden, zoals aan de Herengracht, zijn er nauwelijks te vinden.

De bebouwing van de Prinsengracht bestaat uit kleine panden, van verschillende hoogte.

Tussen de woonhuizen is een relatief groot percentage pakhuizen te vinden. De Spiegelgracht en de Vijzelgracht waren dan ook met name bedoeld voor de aan- en afvoer ten behoeve van de vele bedrijven en bedrijfjes aan de Prinsengracht.

De Vijzelgracht werd in 1881 versmald ten behoeve van de aanleg van de trambaan. In 1934 werd de gracht gedempt.

In de negentiende eeuw werd een plan ontworpen voor een monumentale boulevard tussen het Centraal Station en het Rijksmuseum. Een doorbraak over de Spiegelstraat zou de boulevard mogelijk maken. Een begin van de verbreding is gemaakt met de nieuwbouw van de hoek Spiegelstraat/Keizersgracht.

De terugliggende rooilijn is in de overige nieuwbouw in de Spiegelstraat alleen te zien in de arcade.

De structuur van het grootste deel van het plangebied is nagenoeg ongewijzigd sinds de aanleg. Alleen in de Singelgrachtzone, de brede overgangszone tussen de stad en het buitengebied, zijn zeer ingrijpende structurele wijzigingen opgetreden. Oorspronkelijk bestonden de vestingwerken uit de binnenvestsloot, de Lijnbaansgracht, die in tegenstelling tot de huidige situatie, vrijwel doorliep van de Brouwersgracht in het westen tot aan de Nieuwevaart in het oosten van de stad.

Daarbuiten lag wat bebouwing, die veelal direct aan de gracht stond. Ook vóór de negentiende eeuw werd het gebied gekenmerkt door grote bouwprogramma's als het Stadsverbeterhuis en de Stadssteenwerf. Deze bebouwing is nog te herkennen in de smalle bouwblokken tussen de Lijnbaansgracht en de Weteringschans.

Daarbuiten lagen de vestingwerken: de wal met bolwerken, poorten en molens. Om de vestingwerken lag aan de buitenkant de Singelgracht, met daarlangs een

straat. Tegenover het Leidseplein lag een soort spiegelplein in de vorm van het Leidsebosje.

In 1851 werd met het aannemen van de Gemeentewet de stadswal als markering van de juridische grens tussen stad en buitengebied overbodig. In de loop van de negentiende eeuw werd het militaire nut van een dergelijke vesting steeds twijfelachtiger, vooral door de aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De vestingwerken werden niet erg goed onderhouden en raakten op een groot aantal plaatsen in verval. Bovendien begon de omwalling rond het midden van de negentiende eeuw een obstakel te vormen voor de groei van de stad. De Plantage, het gedeelte van de zeventiende-eeuwse uitbreiding dat als laatste onbebouwd was gebleven, werd volgebouwd en de stad maakte de sprong over de Singelgracht. De vestingwerken werden in snel tempo gesloopt: in 1865 was er nagenoeg niets van over.

De verstedelijking van de voormalige vestingwerken was vooral een kwestie van ad-hoc-ingrepen. Uitbreidingsplannen sloegen in de negentiende eeuw niet erg aan en de transformatie van de Singelgrachtzone is dan ook zonder stedenbouwkundig totaalplan totstandgekomen. Verschillende structuren, en vooral veel vrijstaande gebouwen, zorgden voor een losse structuur waarin vooral grotere programma's werden ondergebracht. Tussen de Leidsekade en de Singelgracht vinden we een gesloten bouwblok. Binnen dit blok heeft een aantal theaters en bioscopen, en vooral Hotel Americain, voor schaalvergroting gezorgd. Ten westen van het Hirsch-gebouw is een iets opener bebouwingsstructuur ontstaan rondom de voormalige cellulaire gevangenis aan de Weteringschans, die herbestemd is tot winkel- en horecagebouw en casino. Daarnaast staat een aantal vrijstaande gebouwen: Paradiso (de voormalige kerk van de Vrije Gemeente), een aantal villa's en de Weteringbarrière.

De negentiende-eeuwse wijken werden vooral aangelegd in een systeem van straten en bouwblokken; in de Singelgrachtzone is slechts incidenteel een dergelijke verkaveling te vinden. Op het Eerste Weteringplantsoen staat een gesloten bouwblok dat de vorm van het bolwerk min of meer volgt.

De Singelgracht is in het plangebied niet overal rechtgetrokken: drie van de vier bolwerken zijn nog terug te vinden in de loop van de gracht. Alleen dat ten westen van de voormalige Weteringpoort is in de structuur niet meer terug te vinden: het is verdwenen in verband met de bouw van het Rijksmuseum. De hoofdstructuur van barrière en poorten is in tweedimensionale zin nog aanwezig.

Leidseplein.

Al ver vóór de uitleg van 1663 lag over de Overtoom een belangrijke uitvalsweg en handelsroute.

Het Leidseplein had in zijn oorspronkelijke functie als wagenplein een directe functionele link met deze route. Wagenpleinen werden aangelegd net binnen de vesting en dienden als een soort transferium. Op- en overslag van goederen en aanverwante functies als hoefsmeden, wagen- en zadelmakerijen en herbergen werden in de omgeving van dergelijke pleinen gevestigd.

In de zeventiende-eeuwse stad ontstonden de wagenpleinen door het onbebouwd laten van een gedeelte van de buitenste bouwblokken. Ze lagen midden tussen twee bolwerken in het rechte stuk van de vestingwal, zodat ze meestal een regelmatige rechthoekige vorm kregen.

Op het Leidseplein werd in 1810 een tent neergezet waarin panoramavoorstellingen werden vertoond; het panorama is te zien als voorloper van de bioscoop. Samen met de vele kroegen profileerde het plein zich al vroeg als uitgaansgebied. In de negentiende eeuw werd hier het eerste terras van Amsterdam gevestigd. Bioscopen, warenhuizen en hotels zorgden ervoor dat de kleinschalige bebouwing van het oude wagenplein op veel plaatsen verdween. Het eerste American Hotel werd in 1881 gebouwd, een jaar later vestigde het warenhuis Hirsch & Co zich ertegenover. Beide bedrijven werden binnen enkele jaren in een nieuw gebouw gehuisvest, waardoor de schaalvergroting aan het plein werd voortgezet. Een ander belangrijk programma is de Stadsschouwburg, die vanaf 1774 aan het Leidseplein was gevestigd. Het oorspronkelijk houten gebouw werd in 1874 van een stenen ommanteling voorzien. Het gebouw, dat min of meer in de as van de Lijnbaansgracht stond, brandde in 1892 af en werd vervangen door de huidige schouwburg.

De Lijnbaansgracht werd in 1913 overkluisd tot aan de Leidsekruisstraat, zo ontstond het latere Kleine-Gartmanplantsoen. De structuur van het wagenplein is nog te zien, maar is in de loop van de tijd wat vervaagd door het creëren van steeds meer openbare ruimte.

2.2.2. De onderscheiden gebieden.

2.2.2.a. De grachtenstrook tussen de Heren- en de Keizersgracht.

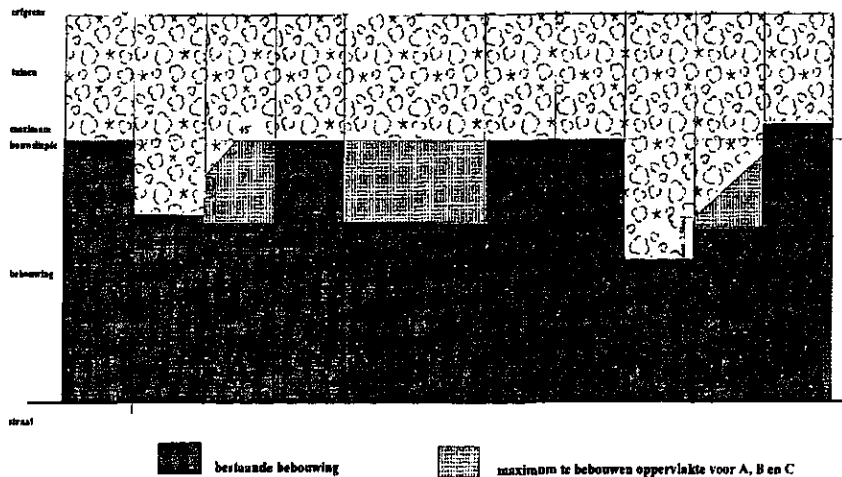
Historische ontwikkeling.

De grachtengordel bestaat uit ruim opgezette bouwblokken met een regelmatige perceelstructuur. De percelen waren bij de uitgifte allemaal 26 voet (circa 8,5 meter) breed.

Aan de Herengracht, en dan vooral in de Gouden Bocht, zijn de meeste huidige percelen tweemaal zo groot.

De eigenaren kochten twee naast elkaar gelegen erven en bouwden daarop een dubbel grachtenpand. De architectuur weerspiegelde de rijkdom en status van de kooplieden en regenten die zich er vestigden.

Afbeelding 1. Bebouwing en achtergevelrooilijn.



De te onderscheiden buurten:

- a de Grachtenstrook tussen de Heren- en de Keizersgracht;
- b de Grachtenstrook tussen de Keizers- en de Prinsengracht;
- c de Leidsebuurt;
- d de Weteringbuurt;
- e de Singelgrachtstrook.

Langs de hoofdgrachten werden strenge bouwvoorschriften toegepast, de zogenaamde keuren. Het smaldelen van percelen was verboden en de uitoefening van een groot aantal beroepen ook.

De stedelijke overheid had een zeer luxueus woongebied voor ogen. Dit is er aan de Herengracht ook gekomen. De Keizersgracht heeft vanouds minder status en een minder rijke bebouwing. Dit heeft ten dele te maken met de ligging verder van het Centrum en ten dele met het ontbreken van een achterstraat. Wie aan de noordzijde van de Herengracht een huis liet bouwen, had de mogelijkheid een kleine kavel aan de Reguliersdwarsstraat te kopen om daar een koetshuis, stallen en/of een dienstwoning te bouwen. De Reguliersdwarsstraat diende dus als achterstraat voor de Herengracht. Aan de zuidkant van de Herengracht bestond deze mogelijkheid niet. Daarom kocht een aantal vermogende bewo-

ners een tweede erf aan de Keizersgracht en liet hier de dienstgebouwen neerzetten. Dit verklaart waarom aan de noordkant van de Keizersgracht relatief veel koetshuizen, pakhuizen en kleinere woonhuizen te vinden zijn. Deze functionele samenhang tussen de beide grachten is nu bijna nergens meer aanwezig; de grachten ontwikkelen zich los van elkaar.

2.2.2.b. De grachtenstrook tussen de Keizers- en de Prinsengracht.

Historische ontwikkeling.

Binnen het gebied van de grachtengordel neemt de Kerkstraat, tussen de Keizersgracht en de Prinsengracht, een bijzondere plaats in. Oorspronkelijk lag de straat tussen achtererven, begrensd door koets- en tuinhuisen van de grachtenpanden: de achterzijde van de grachtenwanden. De functionele samenhang tussen de grachten en de Kerkstraat is bijna nergens meer te vinden. Allerlei ambachten en bedrijven werden in de straat uitgeoefend, zoals wagenmakerijen en schildersbedrijven.

De Kerkstraat ontleent zijn vorm waarschijnlijk aan de binnenring, die vaak werd ontworpen in de radiale vestingsteden uit de zestiende eeuw. Aan deze binnenring werd een reeks pleinen met kerken geprojecteerd; vandaar de naam.

Naarmate de grachten verder van het stadshart lagen, nam de functiemenging toe: aan de Herengracht werd uitsluitend gewoond, aan de Keizersgracht al minder en de Prinsengracht is te zien als overgang tussen het grachtenmilieu en de buurten die daarbuiten voor de minder vermogenden en voor industrie en bedrijvigheid werden aangelegd. Aan de bebouwing, waarin het aandeel pakhuizen en kleinere woonhuizen relatief groot is, is goed te zien dat de Prinsengracht in aanleg duidelijk meer een werkgracht dan een woongracht was.

De perceelstructuur in het gebied is vergeleken met de Herengracht vrij krap. Aan de Keizersgracht is een aantal grotere grachtenpanden te vinden, maar aan de Kerkstraat en de Prinsengracht staan voor het grootste deel kleinere panden, met een perceelbreedte van rond de vijf meter.

Ook de aanleg van twee korte grachten, die dienden als scheepvaartverbindingen van de Prinsengracht met de Lijnbaansgracht (de inmiddels gedempte Vijzelgracht en de Spiegelgracht), wijzen op het karakter als werkgebied.

2.2.2.c. De Leidsebuurt.

Historische ontwikkeling.

Het Leidseplein was in zijn oorsprong een markt- en wagenplein bij de Leidsepoort. Een wagenplein was een soort transferium aan de rand van de zeven-

tiende-eeuwse stad, waar parkeren, op- en overslag en andere op transport gerichte functies een plaats kregen.

In het kielzog van deze functies vestigden zich hier herbergen, kroegen, winkels en aanverwante bedrijvigheid. Uitgaan en horeca zijn al eeuwenlang belangrijke functies rond het plein, die zich steeds verder in de buurt hebben verspreid.

De Leidsebuurt werd veel krappier opgezet dan de grachtengordel ten noorden ervan. Lange, smalle bouwblokken worden omgeven door smalle straten. De percelen zijn minder diep en breed dan aan de grachten. De bouwblokken zijn rechthoekig waar dat kon; de blokken die tegen de Lijnbaansgracht (de voormalige vestingzone) aanliggen, zijn onregelmatig van vorm. Aan de bebouwing is goed te zien dat er altijd meer bedrijvigheid is geweest.

Ook hier kenmerkt de hoekbebouwing in de Leidsestraat zich door de relatief grote schaal en de opvallende negentiende eeuwse architectuur. De schaal van de bebouwing is aan de Prinsengracht over het algemeen kleiner dan aan de andere grachten. Alleen het Paleis van Justitie, dat in de zeventiende eeuw als weeshuis is gebouwd en in het begin van de negentiende eeuw door architect Jan de Greef werd verbouwd en van een nieuwe voorgevel werd voorzien, is met zijn gevelbreedte van meer dan 100 meter een grote uitzondering: het gebouw vult bijna het gehele bouwblok.

2.2.2.d. De Weteringbuurt.

Historische ontwikkeling.

Het gebied buiten de Prinsengracht, tot aan de Lijnbaansgracht, werd ontwikkeld als woongebied voor de arbeidende stand en als vestigingsplaats voor allerlei ambachtelijke bedrijven die langs de hoofdgrachten werden geweerd. De structuur en de bebouwing zijn hier ook minder groots van opzet. Net als de Leidsebuurt bestaat de Weteringbuurt uit vrij smalle straten met daartussen lange, smalle bouwblokken met kleine, smalle percelen. Deze hebben vanaf de Prinsengracht een zo regelmatig mogelijke vorm gekregen. De blokken die tegen de toenmalige verdedigingswerken kwamen te liggen, waren door de loop van de vestingwal onregelmatig van vorm. Naarmate de grens van de zeventiende-eeuwse stad wordt genaderd, wordt de bebouwing kleiner van schaal.

Het buitenste, driehoekige bouwblok, begrensd door de Nieuwe Weteringstraat, de Lijnbaansgracht en de Vijzelgracht, wordt al sinds lang gekenmerkt door grootschalige bebouwing: ooit lag hier de stadssteenwerf, in de negentiende eeuw werd hier de "Broodfabriek van Sarphati" gebouwd. Na de sloop van de broodfabriek in de jaren zestig werd een grootschalig, multifunctioneel complex gebouwd: het Noortse Bosch.

In de zeventiende eeuw werd in de Weteringbuurt een groot aantal zogenaamde wevershuisjes gebouwd. Het waren goedkope woningen, die werden gebouwd om de kwijnende textielindustrie een nieuwe impuls te geven. De huisjes werden ontworpen door architect Philips Vingboons en kregen een zeer eigen architectuur. De lage huisjes, vaak met souterrain, zijn met een langskap afgedekt. Er waren 400 gepland; uiteindelijk werden er 211 daadwerkelijk gebouwd. De meeste zijn beschermd monument. De wevershuisjes zijn een essentieel element in het straatbeeld.

2.2.2.e. De Singelgrachtstrook.

Historische ontwikkeling.

Na het slechten van de wallen in de loop van de negentiende eeuw heeft het gebied tussen de Lijnbaansgracht en de Singelgracht zijn huidige stedenbouwkundige structuur gekregen.

De Singelgrachtstrook is het resultaat van een groot aantal afzonderlijke bouwplannen; er heeft geen totaalplan aan ten grondslag gelegen. In stedenbouwkundige zin is hierdoor een aantal rafelranden ontstaan.

Een belangrijke functie was die van vestigingsplaats voor de gegoede burgerij. Aan de Weteringschans is in de negentiende eeuw vrijwel overal representatieve woningbouw in grotere ensembles verschenen. Er tegenover, aan de Singelgracht, staan vooral vrijstaande villa's.

Op enkele plaatsen is de negentiende eeuwse bebouwing vervangen door nieuwbouw.

Daarnaast verscheen in de vorige eeuw een groot aantal opmerkelijke, grootschaliger en veelal typisch negentiende eeuwse gebouwen als het Huis van Bewaring (de eerste cellulaire gevangenis van Nederland, het huidige Max Euweplein), het kerkgebouw van de Vrije Gemeente (Paradiso), industriële bebouwing (de Melkweg), scholen (het Barlaeus Gymnasium en de voormalige meisjesschool ernaast), de Stadsschouwburg, het warenhuis Hirsch & Co., het Americain Hotel en een aantal grote, vrijstaande villa's.

Van de vier bolwerken die oorspronkelijk in het gebied lagen, zijn er drie nog duidelijk te herkennen in de loop van de Singelgracht. Het vierde is in de negentiende eeuw verdwenen in verband met de bouw van het Rijksmuseum. Het enige gebouwde onderdeel dat nog over is van de vestingwerken, is het barrièregebouwtje van de Weteringpoort, dat is herbestemd tot gemaal.

In de halfronde gevelrooilijn langs de Leidsekade is tussen de nummers 89 en 90 nog een "knoop" in de oorspronkelijke verkaveling herkenbaar in de vorm van de driehoekige open ruimte.

Als recentere veranderingen kunnen nog worden genoemd: de vervanging van twee monumentale villa's aan de Weteringschans, tegenover het Rijksmuseum, door twee nieuwe kantorenvilla's en de nieuwbouw ter plaatse van het voormalige Huis van Bewaring.

2.2.3. *Bestaande situatie.*

Algemeen.

In het plangebied is niet alleen het oorspronkelijke bebouwingspatroon nog vrijwel intact, maar is ook het vroegere spreidingsbeeld van de diverse functies nog duidelijk herkenbaar.

Het plangebied wordt in oost-westrichting doorsneden door vier grachten, waartussen zich gesloten bouwblokken bevinden.

Hierbij valt op dat het aantal bouwblokken tussen de grachten van noord naar zuid groter wordt, terwijl de diepte van die bouwblokken van noord naar zuid vermindert.

De Weteringschansstrook tussen de Lijnbaansgracht en de Singelgracht heeft een eigen specifieke, gemengde stedenbouwkundige structuur.

De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur is nog grotendeels bewaard, evenals een groot deel van de oorspronkelijke bebouwing.

Op meer plaatsen dan alléén langs de grachten staan zeer veel panden met een officiële monumentenstatus.

Verkeer.

De verkeersstructuur van het gebied bestaat uit wegen die met name een functie vervullen voor bestemmingsverkeer. De enige hoofdwegen voor het autoverkeer in het gebied zijn gesitueerd aan de randen van het gebied (Vijzelstraat, Stadhouderskade).

Daarentegen voeren er belangrijke openbaar-vervoerverbindingen en fiets- en voetgangersroutes dwars door het gebied (via de Leidsestraat, de Weteringschans, de Spiegelgracht en de Nieuwe Spiegelstraat).

Parkeren.

In het bestemmingsplan zijn in totaal circa 1000 inpandige parkeerplaatsen aanwezig. Het overgrote deel hiervan is niet openbaar en betreft bedrijfsparkeerplaatsen.

Hiervan heeft de ABN-AMRO Bank een aanzienlijk deel tot haar beschikking; dit zijn tevens de grote parkeergarages in het bestemmingsplangebied.

De overige bedrijfsplaatsen betreffen voornamelijk kleinere, inpandige parkeergelegenheden.

Voor bewoners zijn circa 70 inpandige parkeerplaatsen beschikbaar, eveneens voornamelijk in kleine parkeervoorzieningen.

Eén garage (Prinsengracht Parking, 70 parkeerplaatsen) is volledig openbaar; in twee andere garages is slechts een klein deel van de parkeerplaatsen voor openbaar gebruik.

De grachtenstrook tussen de Heren- en de Keizersgracht.

In de strook tussen de Herengracht en de Keizersgracht bevindt zich bebouwing in drie bouwblokken met een diepte van ruim 100 meter.

De bouwblokken worden tussen de Leidsegracht en de Vijzelstraat doorsneden door twee straten, de Leidsestraat en de Nieuwe Spiegelstraat, welke laatste straat doodloopt op de Herengracht.

De gesloten bouwblokken omsluiten drie van de zes keurtuinen in het bestemmingsplangebied.

De bebouwing langs de grachten bestaat veelal uit dubbele panden, waarbij, zowel horizontaal als verticaal, nog duidelijk een driedeling is te onderscheiden. De panden in het gebied hebben nagenoeg alle een fraaie gevelbeëindiging. De panden op de hoeken van de Herengracht en de Leidsestraat en het pand op de hoek van de Keizersgracht met de Leidsestraat vormen markante hoeken.

Alleen langs de grachten staan bomen.

Tussen de bomen en het water van de Herengracht ligt een vrij fietspad.

De Leidsestraat is een circa 11 meter breed voetgangersgebied waar een trambaan doorloopt, waardoor deze winkelstraat een uniek karakter heeft.

In dit gedeelte van het plangebied zijn geen grote pleinen of plantsoenen aanwezig.

Qua openbaar vervoer is dit gedeelte van het plangebied aangewezen op tramlijnen door de Leidsestraat en de Vijzelstraat.

De grachtenstrook tussen de Keizers- en de Prinsengracht.

In dit gebied tussen de Keizersgracht en de Prinsengracht bevindt zich bebouwing in 3 x 2 gesloten bouwblokken met een diepte variërend van 50 tot 75 meter.

In dit gedeelte van het plangebied worden deze bouwblokken tussen de Leidsestraat en de Vijzelstraat doorsneden door twee straten, die loodrecht op de grachten lopen, de Leidsestraat en de Nieuwe Spiegelstraat, en een straat die de 3 x 2 bouwblokken in oost-westrichting van elkaar scheidt, de Kerkstraat.

De gesloten bouwblokken omsluiten, voor wat betreft de noordelijke drie bouwblokken, drie keurtuinen. De drie zuidelijke bouwblokken omsluiten nog grotendeels open binnenterreinen.

In het zuidelijke bouwblok tussen de Nieuwe Spiegelstraat en de Vijzelstraat bevindt zich aan de Prinsengracht het fraaie Deutzenhofje.

De oorspronkelijke verticale driedeling is nog bijna overal te onderscheiden, terwijl de oorspronkelijke parcellering nog grotendeels aanwezig is. De gevels in dit deel van het plangebied hebben over het algemeen een fraaie beëindiging. De bebouwing in de Kerkstraat heeft een parcellering die gelijk is aan die van de panden langs de grachten.

Het jeugdhotel en de achterkant van het Prinsengrachtziekenhuis vallen door hun afwijkende maat en schaal op.

Ook de winkelpanden in de Leidsestraat en de Nieuwe Spiegelstraat hebben een parcellering die gelijk is aan die van de panden langs de grachten.

Alleen langs de grachten staan bomen.

In de Keizersgracht, iets ten oosten van de Leidsestraat, ligt een steiger in de gracht ten behoeve van de verhuur van waterfietsen, met op de walkant een kiosk voor de kaartverkoop daarvoor.

De Leidsestraat is een circa 11 meter breed voetgangersgebied waar een trambaan doorloopt, waardoor deze winkelstraat een uniek karakter heeft.

In dit gedeelte van het plangebied zijn geen grote pleinen of plantsoenen aanwezig.

Qua openbaar vervoer is dit gedeelte van het plangebied aangewezen op tramlijnen door de Leidsestraat en de Vijzelstraat.

De Leidsebuurt.

In deze buurt, begrensd door Prinsengracht, de Spiegelgracht, de Lijnbaansgracht en de Leidsegracht, bevindt zich bebouwing in 3 x 3 gesloten bouwblok

ken met een bouwdiepte variërend van 30 tot 50 meter, met uitzondering van het driehoekige bouwblok, begrensd door de Leidsekruisstraat, de Korte Leidse-dwarsstraat en de Lijnbaansgracht.

Van dit bouwblok is de zijde gevormd door de oostelijke gevelwand van de Leidsekruisstraat circa 30 meter breed, waarna het bouwblok spits toeloopt naar de hoek Lijnbaansgracht/Korte Leidsedwarsstraat.

Van de binnentuinen is in de gesloten bouwblokken nog nauwelijks iets te bekennen. Alleen in de twee bouwblokken, begrensd door de Prinsengracht, de Spiegelgracht, de Korte Leidsedwarsstraat en de Leidsekruisstraat zijn nog delen van de binnentuinen onbebouwd.

De bebouwing langs de Prinsengracht bestaat voor een groot deel uit monumen-ten.

De oorspronkelijke verticale driedeling is nog bijna overal te onderscheiden.

Het westelijke bouwblok aan de Prinsengracht wordt overheerst door het 21 meter hoge Paleis van Justitie en het 25 meter hoge pand op de westelijke hoek met de Leidsestraat.

Van de bebouwing aan de Leidsegracht is de oorspronkelijke parcellering alleen nog te herkennen tussen de Korte en de Lange Leidsedwarsstraat; in dit gedeelte is ook de oorspronkelijke driedeling nog aanwezig.

Het bouwblok, begrensd door de Lijnbaansgracht, de Leidsegracht, de Korte Leidsedwarsstraat en het Leidseplein, bestaat voornamelijk uit nieuwbouw zonder de gebruikelijke driedeling en parcellering.

De gevelwand aan het Leidseplein bestaat nog wel uit panden met de oorspronkelijke parcellering en driedeling. De panden hebben een fraaie gevelbeëindiging.

Het bouwblok, begrensd door het Leidseplein, de Korte Leidsedwarsstraat, de Leidsekruisstraat en het Kleine-Gartmanplantsoen, bevat een grootschalig bioscoopcomplex.

De panden in dit bouwblok hebben een bredere parcellering dan de rest van de panden in de Leidsebuurt; wel hebben zij nagenoeg alle een duidelijke gevelbeëindiging.

Van de panden in de overige bouwblokken die de Leidsebuurt vormen, is de oorspronkelijke parcellering en driedeling nog nagenoeg overal herkenbaar, zeker in de bouwblokken die aansluiten op de Spiegelgracht.

Met uitzondering van deze bebouwing, het westelijke deel van de bebouwing van het bouwblok tussen het Leidseplein en de Leidsegracht en het bioscoop-complex in het bouwblok tussen het Leidseplein en de Leidsekruisstraat, is de overige bebouwing in het gebied kleinschalig van karakter.

Langs de grachten, het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen staan bomen.

Het water van de Prinsengracht is ter hoogte van het Paleis van Justitie versmald ten behoeve van extra parkeerplaatsen voor deze overheidsinstelling.

In het westelijke deel van de circa 9 meter brede Lange Leidsedwarsstraat springt, ter plaatse van de achterkant van het Paleis van Justitie, de rooilijn enkele meters terug, waardoor een ruimte ontstaat die wordt gebruikt als parkeerruimte.

De Leidsestraat is ook in dit deel van het plangebied een circa 11 meter breed voetgangersgebied waar een trambaan doorloopt, waardoor deze winkelstraat een uniek karakter heeft.

In de Lijnbaansgracht ligt, ter hoogte van het politiebureau, een parkeersteiger.

In het gebied komen twee grote openbare buitenruimten voor: het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen, waarbij het Leidseplein functioneel en ruimtelijk gezien in twee delen uiteenvalt doordat het plein wordt doorsneden door trambanen. Het westelijke deel van het Leidseplein wordt gekenmerkt door een door bomen omzoomd plein dat 's zomers in z'n geheel in gebruik is als terras voor de omringende horecavestigingen. De oostelijke gevelwand van het Leidseplein wordt door terrassen ingenomen, die de hoek omzetten naar het Kleine-Gartmanplantsoen.

Dat plantsoen is geheel heringericht en vormt samen met het Leidseplein een knooppunt van openbaar vervoer.

Voor wat betreft het openbaar vervoer is de Leidsebuurt aangewezen op tramlijnen door de Leidsestraat en over het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen.

De Weteringbuurt.

De bebouwing in deze buurt, begrensd door de Prinsengracht, de Vijzelgracht, de Lijnbaansgracht en de Spiegelgracht, bevindt zich in 1 x 3 gesloten bouwblokken, grenzend aan de Spiegelgracht, door de Weteringstraat gescheiden van 1 x 5 gesloten bouwblokken, grenzend aan de Vijzelgracht.

De bouwblokken hebben een gemiddelde bouwdiepte van circa 45 meter voor de bouwblokken aan de Prinsengracht en, met uitzondering van de twee driehoekige bouwblokken, van 26-35 meter voor de overige bouwblokken.

Van de door de bouwblokken omsloten binnentuinen is soms weinig meer te herkennen.

Aan de Eerste Weteringdwarsstraat bevinden zich nog twee oorspronkelijke hofjes (Grill's hofje en Hodshon Dedelhof).

De bebouwing aan de Prinsengracht en de Spiegelgracht heeft op een enkele uitzondering na nog de oorspronkelijke parcellering en driedeling. Het circa 25 meter hoge pand Prinsengracht 612 valt door z'n grotere maat en schaal op.

De bebouwing aan de Weteringstraat en de Weteringdwarsstraten kenmerkt zich nog voor een deel door de oorspronkelijke parcellering, een tweedeling van de gevel.

Hierdoor zijn de karakteristieke kenmerken van de oorspronkelijke wevershuisjes nog aanwezig.

De westelijke gevelwand van de Vijzelgracht ligt ten opzichte van de rooilijn van de Vijzelstraat circa 15 meter terug. De panden zijn hier over het algemeen kleinschalig van karakter. Een uitzondering hier vormt het nieuwe kantoorpand tussen de Nieuwe Weteringstraat en de Lijnbaansgracht, dat in alle opzichten uit de toon valt.

In de Nieuwe Weteringstraat zijn de rooilijnen en de parcellering van de panden nogal verbrokken.

Aan de Nieuwe Weteringstraat ligt een klein plein.

De panden in het gebied hebben in het algemeen een fraaie gevelbeëindiging.

Zowel langs de nog als zodanig functionerende grachten als aan de gedempte Vijzelgracht staan bomen. De Weteringstraat en de Weteringdwarsstraten hebben een smal profiel van circa 9 meter dat goed harmonieert met de aangrenzende bouwhoogten.

In het gebied komt slechts aan de kant van de Vijzelgracht, door de teruglegging van de rooilijn, een langgerekt stuk openbare ruimte voor met bomen.

Qua openbaar vervoer is dit gedeelte van het plangebied aangewezen op tramlijnen over de Weteringschans en de Vijzelgracht.

De Singelgrachtstrook.

Dit deel van het plangebied, begrensd door de Weteringlaan/Nieuwe Vijzelstraat, de Lijnbaansgracht, de Leidsegracht en de Singelgracht, bevat een veelheid aan bouwvormen en een grote verscheidenheid aan functies.

Het oostelijke deel van de bouwblokken tussen de Weteringschans en de Lijnbaansgracht, vanaf de Spiegelgracht tot de Vijzelgracht, bevat veel winkels en andere publieksfuncties waartussen zich enkele woonpanden en horecavestigingen bevinden. De strook is alleen aan de zijde van de Weteringschans bebouwd, welke bebouwing al dan niet doorloopt naar de Lijnbaansgracht, welke

kant dan ook gekenmerkt wordt door de tuinen of achterkanten van de bebouwing van deze bouwblokken. De bouwdiepte van de bouwblokken varieert van 20-25 meter.

Qua maat en schaal valt hier de nieuwbouw van het bankgebouw en de nieuwbouw op de hoek van de Spiegelgracht op, temeer daar deze panden geen uitgesproken gevelbeëindiging hebben.

Het bouwblok tussen de Lijnbaansgracht en de Weteringschans, met een bouwdiepte van 18-24 meter, dat in het westen aansluit op het Kleine-Gartmanplantsoen, is wel grotendeels aan beide lange zijden bebouwd, met uitzondering van de nieuwbouw op de westelijke kopzijde en de daarnaast gelegen Barlaeus-scholengemeenschap. De oostelijke kopzijde van het bouwblok wordt eveneens door één gebouw gevormd. Het bouwblok bestaat voornamelijk uit woonbebouwing met enkele winkels en horecavestigingen.

De nieuwbouw op de westelijke kopzijde en de daarnaast gelegen onderwijsinstelling zijn grootschalig van karakter in tegenstelling tot de overige bebouwing van het bouwblok.

Het gesloten bouwblok in het oosten van het plangebied aan het Eerste Weteringplantsoen omvat in hoofdzaak woningen, waarbij de oostkant van het bouwblok wordt gevormd door nieuwbouw van enkele jaren geleden.

De gevels van die nieuwbouw hebben, in tegenstelling met die van de oudere bebouwing, geen uitgesproken beëindiging.

Onder het bouwblok bevindt zich gedeeltelijk een gebouwde parkeervoorziening.

De strook tussen de Weteringschans en de Singelgracht kenmerkt zich door het groene karakter en de losstaande monumentale panden met een woon- of kantoorfunctie.

De bebouwing tussen het Kleine-Gartmanplantsoen en de Singelgracht wordt gekenmerkt door de grotere schaal van de bebouwing en de aanwezige functies. In het bouwblok bevinden zich theaters, bioscopen, horecavestigingen, winkels en andere publieksfuncties en een casino.

De laatste twee bouwblokken van de Weteringschansstrook bevinden zich westelijk van het Leidseplein en worden van elkaar gescheiden door een ander deel van de binnenring, de Marnixstraat.

Het zuidelijke bouwblok, tussen de Marnixstraat en de Singelgracht, herbergt een groot, karakteristiek hotel annex café-restaurant, enkele kleinere hotels, theaters en een bioscoopcomplex, terwijl in het bouwblok ook nog enkele woonpanden aanwezig zijn.

Om ook in de toekomst nog iets van de oorspronkelijke verkaveling te kunnen herkennen, is het van belang het driehoekige open stuk in de gevelwand langs de Leidsekade van bebouwing uit te sluiten.

Het noordelijke bouwblok, tussen de Marnixstraat en de Lijnbaansgracht, bevat eveneens een theater en enkele horecavestingen en kleine hotels, maar wordt vooral gekenmerkt door de karakteristieke bebouwing van de Schouwburg.

Langs de Leidsekade en op het Leidseplein staan bomen, evenals op het Eerste Weteringplantsoen.

De circa 20 meter brede Weteringschans maakt onderdeel uit van de binnenring met vrije fietspaden en openbaar-vervoerstrook, terwijl het gemotoriseerd verkeer in één richting wordt geleid met een knip ter hoogte van de Spiegelgracht.

Op de plaats van het voormalige Huis van Bewaring ligt een nieuw plein, het Max Euweplein, welk plein onderdeel is van de looproute van het Leidseplein naar het Vondelplak en de Pieter Cornelisz. Hoofstraat via een nieuwe brug over de Singelgracht.

Tegenover het karakteristieke hotel aan het Leidseplein ligt een klein plantsoen.

In het water van de Singelgracht liggen, ter hoogte van het voormalige Huis van Bewaring, enkele steigers die in gebruik zijn als terras.

Ook ter hoogte van het American Hotel ligt in het water van de Singelgracht een steiger die in gebruik is als terras.

Voor wat betreft het openbaar vervoer is dit gedeelte van het plangebied aangewezen op tramlijnen op de Weteringschans en over het Leidseplein.

2.2.4. Ruimtelijke uitgangspunten .

Algemeen.

Vanwege het grote cultuur-historische belang is het handhaven van het stratenpatroon/de stedenbouwkundige verkaveling gewenst.

Dit houdt in dat de situering van de voorgevelrooilijnen niet mag veranderen en dat voor de bepaling van de ligging van de achtergevelrooilijn en de maximale goot- en bouwhoogten de bestaande situatie als uitgangspunt is gehanteerd. Uitzondering hierop is die bebouwing waarvoor recent stedenbouwkundige/planologische regelgeving is vastgesteld.

De binnenterreinen dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van bebouwing om, zeker daar waar de woonfunctie overheerst, een "stille" zijde van

de bebouwing te krijgen. Hierbij is er rekening mee gehouden dat de binnentuin, van noord naar zuid gerekend, anders van karakter en grootte zijn.

Bevatten de binnenterreinen in het noorden van het plangebied keurtuinen; meer naar het zuiden toe wordt het groene karakter van de binnenterreinen steeds minder, waarbij de binnenterreinen in de Leidsebuurt nagenoeg geheel zijn volgebouwd. Dat laatste is, én gezien de horecaconcentratie in die buurt én waar de binnenterreinbebouwing een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de functie in de hoofdbebouwing, bij handhaving van de niet-woonfunctie, acceptabel, mits die binnenterreinbebouwing niet verder in de hoogte wordt uitgebreid.

In geval van nieuwbouw van woningen ter plaatse van de hoofdbebouwing moet de bijbehorende bebouwing op het binnenterrein echter worden gesloopt ten gunste van de bestemming tuin.

De gevarieerde goot- en bouwhoogten in de diverse bouwblokken zijn, evenals de nog grotendeels aanwezige oorspronkelijke parcellering en dieldeling, mede oorzaak van het waardevolle "kleinschalige" stedelijke beeld; daarom is deze variatie in het bestemmingsplan terug te vinden.

Met andere woorden: het bestemmingsplan maakt variatie in goot- en bouwhoogte in het plangebied mogelijk.

Ook met betrekking tot de schaalvergroting, dieldeling en een duidelijke gevelbeëindiging van de bebouwing zijn regels in het bestemmingsplan opgenomen om het stedenbouwkundige karakter van het plangebied in het algemeen en de onderscheiden buurten in het bijzonder te handhaven c.q. te versterken.

De dakopbouwen ten behoeve van onder andere liften, schoorstenen, centrale-verwarmingsinstallaties e.d. kunnen het stadsbeeld verstoren.

In het bestemmingsplan is de realisering van deze dakopbouwen dan ook slechts via een vrijstelling mogelijk gemaakt, waaraan criteria ter voorkoming van onnodige hinder zijn verbonden.

De straatwand vormt zowel de scheiding als de verbinding tussen privé en openbaar leven. De straat krijgt als verblijfsruimte een meerwaarde, wanneer de gebouwen en wanden waardoor ze wordt gevormd, toegankelijk en transparant zijn. Dit geldt in het bijzonder voor de eerste bouwlaag waar de betrokkenheid met de stad direct en fysiek is. Voor een aantrekkelijke vorm van stedelijk leven blijft het van belang op zijn minst de visuele toegankelijkheid optimaal te houden. Gesloten eerste bouwlagen zijn daarom ongewenst.

Entrees van hogere bouwlagen met een zelfstandige functie kunnen de relatie van de functie met de straat vergroten en dienen daarom bij voorkeur aan de straat georiënteerd te zijn.

Kenmerk van (niet 19de-eeuwse) straatwanden in het plangebied is dat alle gebouwen individueel vormgegeven zijn, maar dat door het bouwen in de voorgevelrooilijn de straatwand toch een geheel is. Om het straatbeeld te handhaven, is het uitgangspunt dan ook dat er in de voorgevelrooilijn gebouwd moet worden.

Een naar binnen of buiten gekeerd bouwvolume zal hieraan afbreuk doen. Het gevelvlak kan wel een zeker reliëf vertonen door middel van materiaalbehandeling, bouwkundige detaillering of ornamentiek.

Pas boven de gootlijn zijn vlakken en volumes zichtbaar die haaks staan op het gevelvlak (dakschilden, dakkapellen).

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor balkons. De situering aan de straatzijde van de voor woningbouw vereiste buitenruimte vraagt bijzondere aandacht. Hier geldt dat een te expliciete confrontatie van de publieke ruimte met privégebruik van buitenruimten de kwaliteit van beiden benadeelt. Een balkon is aan de voorzijde slechts toegestaan indien realisering ervan aan de achterzijde of inpandig niet mogelijk is. Bovendien dient het balkon te passen binnen de karakteristiek van de bestaande wand/positie van het gevelvlak. In veel straten en grachten in de binnenstad kenmerken de gevelwanden zich door het nagenoeg ontbreken van reliëf. Balkons komen bijna alleen voor in bebouwing uit de negentiende en twintigste eeuw; in oudere bebouwing slechts incidenteel. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn balkons dan ook alleen toegestaan daar waar het reliëf een karakteristiek van de gevelwand vormt. Uit de condities van de straatwand volgt dat deze elementen een hoge mate van transparantie moeten hebben en dat voor de continuïteit van het straatprofiel een grens wordt gesteld aan de diepte van uitbouwen. Daar ze zich ten opzichte van het gevelvlak prononceren, zijn kleur, materiaal, detaillering van de toevoegingen van groot belang.

Door de buitenruimte terug te plaatsen ten opzichte van het gevelvlak kan de benoemde afstand gewaarborgd worden. Het naar binnen brengen mag echter niet leiden tot een te grote plasticiteit en verbrokkeling van het gevelvlak.

Niet-woonfuncties zijn overal in het plangebied toegestaan. In het bestemmingsplan is echter rekening gehouden met enkele specifieke omstandigheden. Zie hoofdstuk 3.

Zo zullen de Leidsestraat, de Nieuwe Spiegelstraat/Spiegelgracht en een deel van de Vijzelstraat als winkellinten gehandhaafd worden en de uitgaansfuncties rond het Leidseplein e.o. geconcentreerd blijven.

Daar waar zich een concentratie van woonfuncties bevindt, wordt voorzichtig omgesprongen met het toestaan van andere, voor deze woonfuncties hinderlijke, bedrijvigheid.

In het hart van het kernkantorengedied tussen de Heren- en de Keizersgracht en daar waar zich specifieke niet-woonfuncties met een groot vloeroppervlak bevinden is echter de bestaande niet-woonfunctie beschermd om deze niet uit het plangebied te laten verdwijnen.

De schaarse pleinen en plantsoenen in het plangebied dienen met zorg te worden behandeld.

Zij zijn unieke plekken in het gebied en versterken het karakter ervan. Bebouwing hiervan is dan ook niet mogelijk.

De grachten en de daarlangs staande bomen geven aan het plangebied een typisch Amsterdams karakter.

Oneigenlijk gebruik van het water en de walkant wordt dan ook (verder) voorkomen om dit karakter niet aan te tasten.

In het plangebied is een toename te zien van inpandige parkeervoorzieningen. Dit leidt tot een ongewenst straatbeeld, waarbij plinten worden gesloten, kleinschalige bedrijven verdwijnen en stoepen veelvuldig onderbroken worden door ingangen; daarom zijn er regels opgenomen om kleinschalige parkeervoorzieningen tegen te gaan. Het is wel mogelijk grotere parkeervoorzieningen te maken. Deze voorzieningen mogen echter pas onder strikte stedenbouwkundige en verkeerskundige voorwaarden en na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gebouwd. Deze criteria zijn helder en eenduidig omschreven.

De westzijde van de Vijzelstraat/Vijzelgracht vergt een zorgvuldige behandeling. De reeds aanwezige (te) grootschalige kantoorbebouwing in de Vijzelstraat en op de hoek Vijzelgracht/Lijnbaansgracht mag niet verder langs deze verkeersradiaal worden uitgebreid, hetgeen dan ook niet in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

De grachtenstrook tussen de Heren- en de Keizersgracht.

Buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied zijn er voor de grachtenstrook tussen de Heren- en de Keizersgracht geen specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten.

Wel moet worden benadrukt dat het cultuur-historische karakter, waaronder die van de Keurblokken, van grote waarde is.

Daarom is bij de drie keurblokken in deze buurt voor de ligging van de achtergevelrooilijn de oorspronkelijke keurblokkenregeling uit 1615 als uitgangspunt genomen.

Gezien de grote betekenis van de kantorenfunctie in het gebied is deze niet-woonfunctie extra beschermd.

De grachtenstrook tussen de Keizers- en de Prinsengracht.

Buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied gelden voor dit deel van het plangebied nog de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Bij de drie keurblokken in deze buurt is voor de ligging van de achtergevelrooilijn de oorspronkelijke keurblokkenregeling uit 1615 als uitgangspunt genomen. Voor panden die door hun afwijkende maten uit de toon vallen, geldt in geval van nieuwbouw het volgende. Aan de bouwhoogte kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen te stellen. De maximale goot- en bouwhoogten zoals aangegeven op de plankaart, zijn hierbij uitgangspunt. De bouwdiepte zal dienen te voldoen aan hetgeen hierover op de plankaart is aangeduid.

Hierdoor kan het stedenbouwkundige beeld worden verbeterd.

Rijks- of gemeentelijke monumenten zijn in hun geheel op de plankaart opgenomen en kunnen dientengevolge afwijken van de reguliere achtergevelrooilijn.

Daar waar zich bebouwing op het binnenterrein van niet-keurblokken bevindt, dient deze in geval van nieuwbouw van woningen ter plaatse van de hoofdbebouwing in principe te worden gesloopt ten gunste van het terugbrengen van de tuin. In geval van nieuwbouw ten behoeve van een niet-woonfunctie mag nieuwe binnenterreinbebouwing op sommige plaatsen tot een hoogte van één bouwlaag worden opgericht.

Hierbij dient het mogelijk te worden gemaakt dat het dak als dakterras voor de bovenliggende woningen kan worden ingericht.

In geval van restauratie/renovatie van de hoofdbebouwing mag de binnenterreinbebouwing tot de bestaande bouwhoogte worden gehandhaafd.

Daar waar zich in het gebied grotere, aaneengesloten tuinen bevinden, zijn deze als zodanig bestemd, ongeacht de functie van de hoofdbebouwing. Ook kleinere tuinen met grote bomen zijn direct als tuin bestemd.

Om het karakter van de grachten niet (verder) te verstoren, is de steiger in de Keizersgracht ten behoeve van het verhuur van waterfietsen op die plek vastgelegd en is uitbreiding niet toegestaan.

De arcade onder de kantoorbebouwing aan de Vijzelstraat dient te worden behouden om een ruime voetgangersroute langs het aanwezige winkellint te waarborgen.

De Leidsebuurt.

Buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied gelden voor de Leidsebuurt nog de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Het handhaven van de bestaande bebouwing op de binnenterreinen van de gesloten bouwblokken in verband met de economische noodzaak hiervan voor dit deel van het plangebied.

De nog grotere "open" binnenterreinen van de smalle gesloten bouwblokken echter, zeker ter plaatse van woningen, vrijhouden van (verdere) bebouwing.

Daar waar zich bebouwing op het binnenterrein bevindt, dient deze in geval van nieuwbouw van woningen ter plaatse van de hoofdbebouwing in principe te worden gesloopt ten gunste van het terugbrengen van de tuin. In geval van nieuwbouw ten behoeve van een niet-woonfunctie mag nieuwe binnenterrein-bebouwing op sommige plaatsen tot een hoogte van één bouwlaag worden opgericht.

Hierbij dient het mogelijk te worden gemaakt dat het dak als dakterras voor de bovenliggende woningen kan worden ingericht.

In geval van restauratie/renovatie van de hoofdbebouwing mag de binnenterrein-bebouwing tot de bestaande bouwhoogte worden gehandhaafd.

Daar waar zich in het gebied grotere, aaneengesloten tuinen bevinden, zijn deze als zodanig bestemd, ongeacht de functie van de hoofdbebouwing. Ook kleinere tuinen met grote bomen zijn direct als tuin bestemd.

Het handhaven van de uitgaanshoreca in dit deel van het plangebied, rekening houdend met de ook in het gebied aanwezige woonfunctie.

Gebouwde terrassen zijn alleen toegestaan daar waar dit op de plankaart is aangegeven.

Andere gebouwde terrassen mogen gehandhaafd worden totdat de aangrenzende horecafunctie is beëindigd en ter plekke een niet-horecafunctie is gerealiseerd. Zie meer uitgebreid de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming openbare ruimte.

De steiger in de Lijnbaansgracht tegenover het politiebureau is op de huidige locatie vastgelegd en er is geen uitbreiding van steigers toegestaan om het grachtenbeeld niet (verder) te verstoren.

De Weteringbuurt.

Buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied gelden voor de Weteringbuurt nog de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Het behouden van de karakteristieken van de Wevershuisjes, waaronder de specifieke gevelindeling en de goot- en bouwhoogte.

Daar waar zich bebouwing op het binnenterrein bevindt, dient deze in geval van nieuwbouw van woningen ter plaatse van de hoofdbebouwing in principe te worden gesloopt ten gunste van het terugbrengen van de tuin. In geval van nieuwbouw ten behoeve van een niet-woonfunctie mag nieuwe binnenterreinbebouwing op sommige plaatsen tot een hoogte van één bouwlaag worden opgericht.

Hierbij dient het mogelijk te worden gemaakt dat het dak als dakterras voor de bovenliggende woningen kan worden ingericht.

In geval van restauratie/renovatie van de hoofdbebouwing mag de binnenterreinbebouwing tot de bestaande bouwhoogte worden gehandhaafd.

Daar waar zich in het gebied grotere, aaneengesloten tuinen bevinden, zijn deze als zodanig bestemd, ongeacht de functie van de hoofdbebouwing. Ook kleinere tuinen met grote bomen zijn direct als tuin bestemd.

Ingevolge de toekomstige realisering van de Noord-Zuidlijn komt er een station op de Vijzelgracht. Een zorgvuldige inpassing van de in- en uitgangen is gewenst.

Hiervoor is een apart bestemmingsplan ontwikkeld, te weten: het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn.

De Singelgrachtstrook.

Buiten de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied gelden voor dit deel van het plangebied nog de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

Het handhaven van het min of meer privékarakter van de achterzijde van de oostelijke bouwblokken tussen de Weteringschans en de Lijnbaansgracht.

Het onbebouwd laten van het Eerste Weteringplantsoen.

De vrijstaande panden aan de Weteringschans, tussen het Eerste Weteringplantsoen en Paradiso, dienen als zodanig te worden gehandhaafd en mogen niet aangegebouwd worden om het groene karakter en/of het doorzicht naar de Singelgracht niet te verstoren.

Ook de oevers van de Singelgracht moeten daarom vrij van bebouwing blijven.

Het op de huidige locatie vastleggen van de steigers in de Singelgracht om uitbreiding ervan tegen te gaan en zodoende het "groene" karakter van deze gracht niet te verstoren.

Het handhaven van het uitgaanskarakter rond het Leidseplein en omgeving.

Toelichting stedenbouwkundige kaart.

Op de stedenbouwkundige kaart is een aantal vormelementen aangegeven. Waar bepaalde bouwhoogten of voorgevelrooilijnen vanuit stedenbouwkundige overwegingen of vanuit het stadsbeeld zijn voorgeschreven, is dit aangegeven op de plankaart.

Plintheogte.

Een pand bestaat uit een basement of plint, een gevelvlak en een beëindiging. De plint wordt geleed door toegangsdeuren, stoep en ramen en bepaalt het straatbeeld in sterke mate. In oudbouw is de plintheogte vaak veel hoger dan in nieuwbouw; daarom wordt in het bestemmingsplan een plintheogte van minimaal 3,50 meter gehanteerd; deze maat is inclusief balklaag. Dit geldt niet voor straten waarin de gevelindeling van gebouwen overwegend afwijkt. Overigens is dit aspect uitsluitend in de voorschriften geregeld.

Perceelbreedte.

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bouwblokken. Deze bouwblokken zijn ingedeeld in percelen. Vorm en grootte van deze percelen hebben zich ontwikkeld op basis van de woningplattegrond en (hier en daar) de ruimtebehoefte van grotere functies. De breedte van de percelen bepaalt in sterke mate de variatie in de bebouwing en de indeling van de plint. In de meeste gevelwanden is de perceelbreedte dermate continu dat samenvoeging van te veel percelen ongewenst is: de schaal van nieuwbouw zou dan voor breuken in de continuïteit van de gevelwand zorgen. Aan de Herengracht en de Keizersgracht mogen twee percelen worden samengevoegd tot een maximale breedte van 15 meter. Aan de Prinsengracht, de Kerkstraat, de Leidsestraat, de Leidse-dwarsstraten, de Leidsekruisstraat, de Weteringstraat, de Weteringdwars-straten, de Spiegelgracht en de Nieuwe Spiegelstraat tussen de Keizers- en de Prinsengracht mogen maximaal twee percelen worden samengevoegd tot een maximale breedte van 12 meter. Voor de rest van het plangebied gelden geen restricties aan de kavelmaat. Ook dit aspect is uitsluitend in de voorschriften geregeld.

De vorenstaande regeling geldt voor het samenvoegen van percelen; er is geen restrictie in het gebruik van meerdere percelen door eenzelfde gebruiker.

Hoeken.

Op een aantal plaatsen is in de eerste laag van de bebouwing een afgeschuinde hoek aangebracht. Deze hoeken en de ingangen van winkels of woningen die zijn gesitueerd in de afgeschuinde hoek van twee straten of grachten, dienen te

worden gehandhaafd als de symmetrie van de tegenoverliggende hoeken dit vraagt.

Een aantal hoeken in het plangebied is een weerspiegeling van de hiërarchie in het stratenplan. Het hoekpand heeft een zijgevel en een voorgevel. De voorgevel staat aan de belangrijkste straat of gracht, de zijgevel aan de minder belangrijke straat.

Waar de beide hoekpanden dezelfde oriëntatie hebben of de hiërarchie van straten een overheersend thema is, dient de hiërarchie te worden gehandhaafd (en eventueel te worden hersteld) door het aanhouden van zijgevel en voorgevel in nieuwbouw. Dit is het geval op de hoek Prinsengracht/Leidsekruisstraat en de hoeken van de Vijzelgracht met de Weteringdwarsstraten en de Nieuwe Weteringstraat.

In een aantal radialen of hoofdwinkelstraten is de hoek aangegeven door negentiende-eeuwse hoekpanden waar ingangen van winkels of woningen zijn gesitueerd in de afgeschuinde hoek van twee straten of grachten. Waar dit typisch is voor het karakter van de straat, worden dergelijke hoekoplossingen gehandhaafd en bij nieuwbouw of verbouwingen teruggebracht.

Stedenbouwkundige accenten.

Het silhouet van de stad is belangrijk. Op de aangegeven plaatsen is een stedenbouwkundig hoekaccent gewenst. Een stedenbouwkundig accent bestaat uit een torentje of koepel of een combinatie van een aantal hoekerkers met een torentje. Hoekerkers bevinden zich uitsluitend op de verdiepingen tussen plint en dakopbouw, dus vanaf de eerste verdieping.

Aan het Leidseplein mogen alle nieuwe gebouwen worden voorzien van een stedenbouwkundig accent.

In de rest van het plangebied mogen gebouwen met een bijzondere of openbare voorziening, zoals een kerk of theater, worden voorzien van een stedenbouwkundig accent.

Stoepen, pothuizen en gevelhekken.

Aan de grachten en in de Weteringbuurt is sprake van een stoepenzone: tussen het huis en de straat vormen stoepen en gevelhekken – en hier en daar pothuizen – de elementen die het overgangsgedrag vormgeven.

Het overgangsgedrag tussen privé en openbaar heeft een uitgesproken stenig karakter; het materiaalgebruik is zeer uniform. Op het maaiveld liggen hardstenen zerken; de stoepen zijn van hardsteen.

De stoepenzone mag worden onderscheiden van de rest van de openbare ruimte door het leggen van hardstenen zerken. Hardsteen of arduin is een verzamelnaam voor een aantal soorten grijze harde kalksteen.

Pothuizen zijn op te vatten als een uitbreiding van de kelder of het souterrain over de voorgevelrooilijn. Ze komen alleen voor bij een beperkt aantal beschermde monumenten en zijn in nieuwbouw niet gewenst.

Ook gevelhekken zijn niet gewenst in nieuwbouw, omdat ze te veel het effect van een voortuin aan de gracht hebben.

In de stoepenzone mag per pand één stoep worden gebouwd. De hoogte van de stoep varieert. Aan de Herengracht ten oosten van de Leidsestraat mag een stoep 2,00 meter hoog worden. Ten westen van de Leidsestraat is deze hoogte 1,60 meter. Aan de Keizers- en Prinsengracht, de westwand van de Spiegelgracht en de Lijnbaansgracht tussen de Weteringstraat en de Spiegelgracht mogen stoepen tot 1,20 meter hoog worden gebouwd. In de Weteringstraat en de Weteringdwarsstraten zijn stoepen tot 0,80 meter toegestaan.

De stoep dient ter ontsluiting van de bel-etage via een boven straatniveau gelegen voordeur.

Toelichting architectuurorden.

De Dienst Binnenstad heeft in samenwerking met het Bureau Monumentenzorg alle panden in het plangebied gewaardeerd en vastgelegd op een architectuurordenkaart.

Het doel van de ordenkaart is het waarderen van de architectonische kwaliteit van het stadsbeeld.

Daarbij gaat het in de eerste plaats om het aangeven van cultuurhistorisch zeer waardevolle en daardoor onvervangbare onderdelen van het stadsbeeld. De opdracht in het kader van het beschermde stadsgezicht is het behoud van deze gebouwen en/of de straatwanden waarvan ze deel uitmaken. Voor de overige bebouwing ligt de opgave vooral op het terrein van het architectuur- en welstandsbeleid, het stimuleren van kwaliteitsbewust opdrachtgeverschap en van de kwaliteit van het architectonisch ontwerp, kortom een zeer hoge norm voor nieuwbouw.

Op de kaart zijn de volgende categorieën gehanteerd:

Nieuwbouw: bebouwing van na 1940 is niet gewaardeerd. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan vaak buitengewoon lastig; de benodigde historische afstand, en dus het overzicht

dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze gebouwen zijn in het kader van de ordenkaart geen bijzondere regels opgenomen.

Te vervangen gebouwen en te bebouwen gaten: dit zijn gebouwen die in architectonische zin op geen enkele wijze bijdragen aan het stadsbeeld en niet passen in de gevelwand waarin ze staan. Vaak gaat het om gebouwen waarvan grote delen zijn verdwenen (zoals onderstukken). Onbebouwde open plekken doorbreken de continuïteit van de gevelwand op storende wijze en dienen dan ook te worden bebouwd.

Orde 3: dit zijn gebouwen van wisselende architectonische kwaliteit die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.

Vervanging van deze bebouwing is mogelijk. In de voorschriften van het bestemmingsplan en de daarbij behorende stedenbouwkundige kaart zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het volume en het uiterlijk van de nieuwbouw moeten voldoen. Evenals de bestaande bebouwing dient de nieuwbouw te passen in de gevelwand.

Orde 2: dit zijn gebouwen die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn.

De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. Het gaat in veel gevallen om gebouwen uit de periode 1850-1940, die pas relatief kort de aandacht van de monumentenzorg heeft. Een aantal van deze gebouwen zal in het kader van het Monumenten Selectie Project of het Gemeentelijk Monumenten Project de status van beschermd monument krijgen.

De gebouwen die zijn aangemerkt als orde 2, zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld. Sloop van deze gebouwen is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld bij bouwvalligheid) kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. Dit zal in de praktijk betekenen dat een aantal gevelwanden, met name aan de grachten, hun huidige aanzien (vrijwel) geheel zullen behouden.

Orde 2 zal de huidige categorie beeldbepalende panden vervangen.

Orde 1: dit zijn gebouwen die beschermd zijn als monument op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening.

3. Ontwikkeling en beleid van de functies.

Het plangebied wordt in het Beleidsplan Binnenstad (Gemeenteblad 1993, bijlage P) gekenmerkt als een centrumgebied, waarin een intensieve menging van grootstedelijke voorzieningen, werken en wonen voorkomt.

De Weteringbuurt vormt echter een uitzondering; dit is een woonbuurt met kleinschalige bedrijven, enkele winkels en horecavestigingen.

In het Beleidsplan Binnenstad is het bestaande beleid samengebracht en zijn hoofddoelstellingen geformuleerd. Daarnaast zijn voor negen onderscheiden woon- en centrumgebieden in de binnenstad specifieke beleidsopgaven opgesteld.

De hoofddoelstellingen zijn:

- versterking van de centrumpositie en handhaving van de functiemenging;
- het waarborgen van de kwaliteit van het historische stadsbeeld;
- verbetering van veiligheid en leefbaarheid, en
- verbetering van bereikbaarheid.

Tenslotte vraagt de komst van de Noord-Zuidlijn aandacht, in die zin dat ongewenste functionele en/of ruimtelijke ontwikkelingen, alsmede ongewenste neveneffecten en speculatie voorkomen dienen te worden.

Hierna volgt per functie een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen en de beleidsdoelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

3.1. Wonen.

Ontwikkelingen.

In de Leidse- en Weteringbuurt heeft zich een verschuiving van werken naar wonen voorgedaan.

De laatste tien jaar is het aantal woningen (1994: 2400) en inwoners (1994: 4450) met ongeveer 10% toegenomen.

Beleid.

De woonfunctie is de laatste jaren versterkt en groeit nog steeds.

Om de leefbaarheid in de Leidsestraat te vergroten, wordt het wonen boven winkels en bedrijven gestimuleerd. Om dit te realiseren, moeten de ontsluitingen naar de hogere bouwlagen worden gehandhaafd c.q. op een andere manier worden gegarandeerd.

3.2. Kantoren.

Ontwikkelingen.

De zuidelijke grachtengordel is tezamen met een deel van de westelijke grachtengordel kerngebied voor kantoren. De grachtengordel is, vanwege de historische bebouwing en de grachtenstructuur, een aantrekkelijke omgeving voor kantoren met een hoge status. Ook de gebieden rondom het Leidseplein en het Weteringcircuit zijn kerngebieden.

Grote kantoren zijn gevestigd bij het Weteringcircuit (Noortse Bosch) en in de Vijzelstraat.

De laatste jaren heeft er een afname van de werkgelegenheid plaatsgevonden. Dit is met name te wijten aan het vertrek van een aantal grote kantoren. Het aantal kleinschalige kantoren is daarentegen toegenomen (met name een- en tweemansbedrijven).

De gehele binnenstad, en daarmee ook de Leidse- en Weteringbuurt, is een broedplaats voor kleine kantoren.

In de Leidse- en Weteringbuurt zijn door de grote belangstelling voor duurdere (koop) appartementen de laatste jaren veel grote kantoorpanden omgezet in woningen. Met name in de grachtengordel hebben veel grote kantoorpanden een andere functie gekregen, vinden er nog altijd omzettingen plaats, worden veel aanvragen voor omzetting ingediend en is de voorraad kantoorruimte en de werkgelegenheid afgenomen.

De reden voor de omzettingen ligt niet zozeer in het gebrek aan belangstelling van kantoorgebruikers. De marktwerking, in casu de gunstige prijsontwikkeling van (dure) appartementen in verhouding tot die van kantoren, is hier debet aan. Het blijkt in veel gevallen lucratief te zijn om kantoren om te zetten in appartementen. De afzetrisico's voor appartementen worden lager ingeschat dan die voor kantoren. Dit wil echter niet zeggen dat de verhuur als kantoorpand (al dan niet na renovatie) niet rendabel zou kunnen zijn.

Bij het omzetten van kantoren in woonappartementen is sprake van splitsing en verkoop aan meerdere, verschillende eigenaren. Bij grote panden is meestal ook sprake van horizontale splitsing in een aantal eenheden. Hierdoor komen er meerdere eigenaren op één vloer en een groot aantal eigenaren in het gehele pand. Vestiging op termijn van een groter kantoor of een andere, meer grootschalige werkfunctie wordt hiermee vrijwel onmogelijk gemaakt. Bij omzetting van een kantoor tot hotel of onderwijsvoorziening blijft splitsing van het eigendom achterwege. Een eventuele toekomstige omzetting in een andere grote werkfunctie (of meerdere kleine) blijft daarmee wel mogelijk.

Beleid.

Het aantal arbeidsplaatsen in de binnenstad ligt sinds 1993 onder de in het Structuurplan Amsterdam aangegeven "kritische ondergrens" van 80.000 werkzame personen. Het beleid is gericht op handhaving en versterking van de binnenstad als het belangrijkste werkgebied van Amsterdam.

Bij de afweging tussen woon- en werkfuncties in het geval van nieuwbouw en herbestemming wordt een sterker accent gelegd op de bevordering van de werkfunctie en het economisch functioneren van de binnenstad.

Om de werkgelegenheid in het plangebied te behouden en te versterken, is vestiging van kantoren een gewenste ontwikkeling.

De vestiging van kantoren dient dan ook in principe overal in het plangebied te worden toegestaan.

Daarnaast is de mogelijkheid tot dynamiek van groot belang voor de binnenstad. Door de eeuwen heen is de binnenstad vele malen van "kleur verschoten": van woongebied naar werkgebied, naar woon-werkgebied, naar kantoren en weer naar wonen-werken.

Met de huidige omzetting naar appartementen wordt deze dynamiek ten einde gebracht en wordt de potentie tot verandering stopgezet.

Op basis van vorenstaande overwegingen is in het bestemmingsplan geregeld dat kantoorpanden en panden met een openbare of een bijzondere functie, groter dan 1500 m², niet mogen worden omgezet in woningen.

Zo blijft niet alleen voor de kantoorfunctie, maar ook voor de werkfunctie in het algemeen ruimte beschikbaar in de Leidse- en Weteringbuurt. Ook kantoren, groter dan 1500 m², gevestigd in meerdere panden, zijn beschermd om voldoende oppervlakte voor niet-woonfuncties in de binnenstad te behouden. Dit geldt niet als in een pand één of meer zelfstandige woningen zijn gevestigd.

3.3. Openbare en bijzondere voorzieningen.

Ontwikkelingen.

In het plangebied bevinden zich het Prinsengrachtziekenhuis en een vestiging van het RIAGG.

Het Leidseplein en omgeving kent veel bioscopen, theaters en podia en vormt een van de belangrijkste uitgaanscentra van Amsterdam.

Door schaalvergrotings- en efficiency-operaties in het hoger beroepsonderwijs zullen waarschijnlijk enkele panden met onderwijsinstellingen vrijkomen.

Afhankelijk van de behoefte van de scholen voor hoger beroepsonderwijs (hbo) zal naar nieuwe locaties in of buiten de binnenstad worden gezocht.

Op de Weteringschans nabij het Kleine-Gartmanplantsoen zijn het openbaar Lyceum Barlaeus en het M.D.G.O. College Amsterdam (middelbare school dienstverlening en gezondheidszorg) gevestigd.

Er bevinden zich geen basisscholen in de Leidse- en Weteringbuurt. De verwachting is dat de groei van het kindertal (4-11 jarigen) in de binnenstad de komende jaren niet tot de vraag naar de vestiging van een basisschool zal leiden in deze buurt.

Beleid.

Er is vooralsnog geen concreet ruimtelijk-orderingsbeleid voor welzijnsvoorzieningen vastgesteld.

Het beleid ten aanzien van het hoger onderwijs is erop gericht om dit in de binnenstad te behouden.

In het bestemmingsplan zijn deze voorzieningen in principe overal toegestaan.

3.4. Galerïes.

Ontwikkelingen.

In het plangebied zijn er met name langs de grachten galerïes (ruimten die voor de tentoonstelling en verkoop van kunst zijn ingericht) bijgekomen. Verder zijn er vooral veel galerïes gevestigd langs de Spiegelgracht, in de Nieuwe Spiegelstraat en in de Kerkstraat.

Beleid.

Het culturele klimaat van Amsterdam is één van de belangrijkste toeristische trekkers.

Om deze aantrekkingskracht van Amsterdam op toeristen te behouden en te vergroten, dient cultuur verder te worden versterkt. Galerïes zijn onderdeel van dit culturele klimaat.

Galerïes zijn in het algemeen kleinschalig, hebben nauwelijks verkeersaantrekkende werking, zeer beperkte reclame-uitingen en over het algemeen een positieve uitstraling.

Galerïes zijn dan ook overal in het plangebied toegestaan.

3.5. Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening.

Ontwikkelingen.

Tien jaar geleden waren er in de Leidsestraat vooral veel reisbureaus en boekingskantoren van luchtvaartmaatschappijen gevestigd. Langzamerhand zijn deze verdwenen.

In eerste instantie zijn daar, met name tussen de Prinsengracht en het Leidseplein, een aantal fastfoodzaken, geldwisselkantoren en telefooneer-
inrichtingen voor in de plaats gekomen. Eind jaren tachtig is hierdoor de kwaliteit
van de Leidsestraat als winkelstraat verminderd.

Sinds 1993 is een verdere uitbreiding van fastfoodzaken, geldwisselkantoren en
telefooneerinrichtingen verboden. Voor het noordelijke deel van de Leidsestraat
was dat verbod al geregeld in de Leefmilieuverordening Rembrandtplein e.o.
Daar er de laatste tijd een aantal kledingwinkels bij is gekomen, is de uitstraling
van de Leidsestraat aanmerkelijk verbeterd.

Een ander belangrijk winkellint in het plangebied is de Nieuwe Spiegelstraat/
Spiegelgracht. Hier zijn hoofdzakelijk antiekwinkels en galeries gevestigd. De
straat is een fiets- en looproute van de binnenstad naar het Rijksmuseum en het
Museumplein.

Met de winkels op het Max Euweplein gaat het sinds de openstelling minder goed
dan aanvankelijk werd verwacht.

De verwachting was dat er één winkelgebied zou ontstaan, waarbij het plein de
verbinding zou vormen tussen de Leidsestraat en de Pieter Cornelisz. Hoof-
straat. Deze verwachting is echter niet uitgekomen, ten dele omdat beide straten
te ver uit elkaar liggen.

In de rest van het plangebied komen verspreid winkels voor.

Beleid.

Om de Leidsestraat als winkelstraat met kwaliteit te behouden, wordt een
verdere toename van geldwisselkantoren, telefooneerinrichtingen en horeca
tegengegaan. Om een goede bewinkeling van de straat te behouden, is het van
belang dat de Leidsestraat zich verder ontwikkelt als een straat met aaneenge-
sloten winkels. Hierdoor blijft de Leidsestraat een deel van het kernwinkelgebied.
Voor het goed functioneren van de Nieuwe Spiegelstraat dient ook hier het
karakter van een winkellint behouden te blijven.

Een aparte detailhandelsfunctie is de smartshop. In de binnenstad is de tendens
gesignaleerd dat smartshops zich vestigen in leegkomende winkelpanden.

In deze winkels worden psychotrope stoffen verkocht. Dit zijn stoffen die
wijzigingen teweegbrengen in de zielstoestand en geestelijke functies. Het gaat
hierbij uiteraard niet om koffie, thee, drop, tabak enz.

De ruimtelijke uitstraling van dit soort zaken verschilt van die van de reguliere
winkels. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de producten die worden verkocht
en anderzijds door het publiek dat wordt aangetrokken (jongeren op zoek naar
drugs).

De concentratie van ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinig investeringen eisende massatoerisme, tast het vestigingsklimaat voor andere hoogwaardige en meer diverse functies aan en daarmee de leefbaarheid in deze buurten. De veiligheid en leefbaarheid worden voorts aangetast door het agressieve of zelfdestructieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en (smart)drugs, en het feit dat dealers de directe omgeving van drugstoeristen opzoeken.

De uitstraling is vergelijkbaar met die van geldwisselkantoren. De in het plan opgenomen regeling is dan ook dezelfde.

Om meer toekomst te bieden aan de ondernemingen op het Max Euweplein, is uitbreiding van het aantal restaurants op de begane grond toegestaan.

Het bestaande beleid tot behoud van het eigen en rustige karakter van de grachten betekent dat aan de grachten nieuwe winkels niet zijn toegestaan; alleen bestaande winkelvestigingen langs de grachten zijn op de plankaart aangegeven. Een uitzondering op deze regel vormt de Leidsekade 98 tot en met 107 om een extra looproute te creëren richting het Max Euweplein. De tweede uitzondering is de Spiegelgracht, waar de aanduiding "winkellint" voorkomt.

Om overmatige overlast door regelmatige bevoorrading door (groot) vrachtverkeer te voorkomen, zijn geen winkelvestigingen toegestaan met een vloeroppervlakte, groter dan 150 m² per vestiging.

Dit geldt niet voor de als winkellint aangeduide straten, behalve de Spiegelgracht en de Nieuwe Spiegelstraat. Ook geldt dit niet voor de Weteringschans, het Leidseplein, het Kleine-Gartmanplantsoen, de Nieuwe Weteringstraat en de Vijzelstraat/Vijzelgracht.

Het construeren of veranderen van de gevel ten behoeve van gevelverkoop is niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid voor het maken van open puin.

Onder gevelverkoop ofwel loketverkoop wordt verstaan het te koop aanbieden, verkopen of verstrekken van zaken of etenswaren vanuit de gevel van een wand. Daarbij is een aantal manieren van verkopen te onderscheiden:

1. er wordt verkocht in of vanuit de portiek (zowel koper als verkoper staan binnen de rooilijn);
2. er wordt vanuit de gevel verkocht (de koper staat buiten de rooilijn, de verkoper binnen);
3. goederen worden (gedeeltelijk) voor de gevel uitgesteld en daar afgerekend (bijvoorbeeld door het uitrijden van een complete toonbank).

3.6. Hotels.

Ontwikkelingen.

De laatste tien jaar is het aantal hotels in de Leidse- en Weteringbuurt ongeveer verdrievoudigd (totaal aantal hotels in 1994: 23). Hiermee is tevens de hotelcapaciteit (aantal bedden) vergroot.

Een groot aantal hotels is gelegen aan de Leidsekade en aan de Marnixstraat. Verder zijn er meer verspreid gelegen hotels in de Kerkstraat en in het uitgaansgebied Leidseplein en omgeving.

Beleid.

Op grond van een aantal stedenbouwkundige criteria wordt, via een wijzigingsbevoegdheid, bepaald, of verdere hotelontwikkeling in het plangebied op een bepaalde locatie kan worden toegestaan:

- de plannen moeten passen in de schaal van het gebied;
- de bereikbaarheid moet relatief goed zijn, met name voor wat betreft openbaarvervoer;
- een monofunctionele ontwikkeling moet worden tegengegaan;
- een voorkeur voor plannen die een positieve impuls voor de omgeving van het project betekenen (het creëren van een groter draagvlak voor winkels en horeca en het verbouwen van een pand tot hotel kunnen leiden tot investeringen in andere gebouwen in de omgeving).

Tevens moet rekening worden gehouden met de gebiedsdifferentiatie uit het beleidsplan. In woongebieden (zoals de Weteringbuurt) moet meer terughoudend met hotelontwikkeling worden omgesprongen dan in gebieden met een centrumfunctie.

3.7. Horeca.

Ontwikkelingen.

De afgelopen vijftien jaar is de horeca in het plangebied met zo'n 10% toegenomen.

De grootste toename heeft in het gebied rondom het Leidseplein plaatsgevonden.

In dit gebied zijn uiteenlopende soorten horecagelegenheden te vinden: pizzeria's, fastfoodrestaurants, cafés, eethuizen, grillrooms, (kleine) discotheken, shoarmazaken, snackbars enz.

Op het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen zijn vooral cafés en bars gevestigd; in de Korte en Lange Leidsedwarsstraat bevinden zich met name restaurants (gemengd met enkele cafés en discotheken).

Veel horecavestigingen op het Leidseplein, het Kleine-Gartmanplantsoen en in de Korte Leidsedwardsstraat hebben een gebouwd terras. Buiten het uitgaansgebied Leidseplein e.o. komen voorts horecagelegenheden verspreid in het plangebied voor.

Beleid.

In het bestemmingsplangebied, en met name in de Leidsebuurt, is reeds veel horeca gevestigd, waaronder een groot aantal nacht zaken/discotheken. Om de overlast voor het woon- en leefklimaat niet verder te laten groeien, is horeca alleen toegestaan op de plekken waar zij nu is gevestigd. Uitbreiding van horeca wordt alleen toegestaan als er zeer zwaarwegende belangen in het spel zijn.

De actualisering van het horecabeleidsplan voor de binnenstad sluit nauw aan op de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen binnenstad. Per bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt op zowel planologisch gebied (bestemmingsplan) als vanuit het woon- en leefklimaat (herziening van de APV). Voor wat betreft de coffeeshops is de beleidsnota over coffeeshops in de binnenstad aanvaard (Gemeentebled 1997, afd. 1, nr. 10: notitie, bevattende gedoogbeleid inzake coffeeshops, behorende bij de voordracht van 5 december 1996, nr. 790, tot wijziging van de APV, houdende bepalingen inzake horecabedrijven waarin de verkoop van softdrugs wordt gedoogd). Inmiddels is met de uitvoering van deze nota begonnen.

Om de horecaregeling in het bestemmingsplan en de horecaregeling in de APV op elkaar af te stemmen, is het zaak in beide regelingen dezelfde begrippen als uitgangspunt te nemen. Deze gemeenschappelijke typologie is in de eerder genoemde horecanota opgenomen.

De APV-regeling kent een achttal soorten horeca: nacht zaken, zaalverhuur, coffeeshops, fastfoodzaken, cafés, additionele horeca en alcoholvrije/ alcoholarme horeca. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening kunnen de in de APV-regeling onderscheiden acht soorten horecabedrijven in vier clusters worden ondergebracht:

- Horeca I: fastfood (onder andere automatiek, snackbar, loketverkoop en fastfoodrestaurants);
- Horeca II: nacht zaken en zaalverhuur (onder andere dancings, discotheken en sociëteiten);
- Horeca III: cafés (onder ander eetcafés en bars);
- Horeca IV: restaurants en alcoholvrije/alcoholarme horeca (onder andere restaurants, koffiehuisen, lunchrooms en ijsalons).

Additionele horeca wordt in het kader van het bestemmingsplan niet gezien als horeca. Additionele horeca is horeca die uitsluitend wordt bezocht door bezoeker.

kers van een instelling met een andere hoofdfunctie dan horeca (bijvoorbeeld een museum). In het bestemmingsplan wordt in dat geval alleen de hoofdfunctie aangeduid. Horeca (in bijvoorbeeld een hotel) die niet uitsluitend wordt bezocht door bezoekers van de hoofdfunctie, is slechts toegestaan voorzover dit op de plankaart is aangeduid.

Per categorie kan het beleid als volgt worden geformuleerd:

Horeca I.

Voor de Leidse- en Weteringbuurt is uitbreiding van fastfoodzaken niet toegestaan, gezien de overlast op de openbare ruimte. Omzetting van fastfoodzaken (horeca I) naar cafés of restaurants (horeca III c.q. IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën als minder overlast veroorzakend wordt gezien.

Horeca II.

Nachtzaken zijn, vanwege het vertrek van grote aantallen bezoekers op een nachtelijk tijdstip, zeer beperkt toegestaan; alleen daar waar deze nu aanwezig zijn. Uitbreiding van dat soort horeca is niet toegestaan. Omzetting van nachtzaaken naar cafés en restaurants (horeca III c.q. IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën als minder overlast veroorzakend wordt gezien.

Horeca III.

In een uitgaansgebied zorgen cafés in het algemeen voor een positieve en levendige uitstraling en dragen daardoor bij aan het voor een dergelijk gebied gewenst straatbeeld.

Zie hierna onder IV.

Buiten het gebied rond het Leidseplein zijn cafés in beperkte mate toegestaan. Omzetting van cafés naar restaurants (horeca IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorie als minder overlast veroorzakend wordt gezien.

Horeca IV.

Restaurants, koffiehuzen, lunchrooms e.d. geven in principe de minste overlast en mogen overal worden gevestigd, uiteraard voorzover horeca op de plankaart is aangegeven.

Op het Max Euweplein zijn de mogelijkheden voor horeca ten opzichte van het vorige bestemmingsplan verruimd.

Gezien de woningen aan dit plein is uitbreiding met restaurants in de eerste bouwlaag (horeca IV) toegestaan.

Vanwege de overlast van horeca in hogere bouwlagen voor bewoners van naast-/bovengelegen woningen is horeca alleen in de eerste bouwlaag toegestaan. Uitzondering hierop vormt het Leidseplein en omgeving: een gebied met een specifiek uitgaanskarakter.

Hier zijn horeca-III- en IV-vestigingen in alle bouwlagen toegestaan. Dit geldt waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt. Per vestiging geldt dan wel een maximumbedrijfsvloeroppervlak van 150 m²; vrijstelling tot maximaal 300 m² is mogelijk.

Het bestaande beleid tot behoud van het eigen en rustige karakter van de grachten betekent dat uitbreiding van horeca langs de grachten niet gewenst is. Alleen bestaande vestigingen langs de grachten zijn als zodanig op de plankaart aangegeven.

Voor de bepaling waar buiten het uitgaansgebied horeca III (café e.d.) of horeca IV (restaurant e.d.) wordt toegestaan, is naar de categorie-indeling van de huidige horecavestiging gekeken en naar de nu geldende "gunstestopregeling" voor het gebied.

Ook voor horeca geldt dat het construeren of veranderen van de gevel ten behoeve van gevelverkoop niet is toegestaan. De reden hiervoor is de verstoring van het uiterlijk van de gevelwand; voorts veroorzaakt gevelverkoop een minder gewenst gebruik van de openbare (publieke) ruimte.

Sinds juni 1992 worden geen nieuwe gebouwde terrassen meer toegestaan, onder andere om "privatisering" van de openbare ruimte tegen te gaan. Ongebouwde terrassen worden, voorzover deze zich op de openbare ruimte bevinden, in een bestemmingsplan niet geregeld. Regels daaromtrent zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening, afdeling 2, horecabedrijven, art. 3.5, terrassen. Het gebruik van de binnenterreinen voor horecaterrassen is niet toegestaan.

3.8. Bedrijven.

Ontwikkelingen.

Het aantal (ambachtelijke) bedrijven in de Leidse- en Weteringbuurt is de afgelopen tien jaar vrijwel gelijk gebleven. Momenteel zijn er zo'n 130 bedrijven in het plangebied gevestigd.

In het plangebied bevinden zich 13 bedrijven die behoren tot hindercategorie III. Deze bedrijven veroorzaken echter niet zo'n hinder dat zij gesaneerd zouden dienen te worden.

Beleid.

De vestiging van bedrijven in de Leidse- en Weteringbuurt draagt bij aan de functiemenging in het gebied. Bedrijfsvestiging blijft dan ook mogelijk, mits een bedrijf behoort tot categorie I of II van de Staat van Inrichtingen, behorend bij dit bestemmingsplan. De bestaande bedrijven in categorie III zijn uitdrukkelijk toegestaan in de voorschriften.

3.9. Verkeer en parkeren.

Verkeer.

In het kader van de uitwerking van het verkeer- en parkeerbeleid voor de binnenstad, zoals vastgelegd in het Beleidsplan Binnenstad en het VIP, vinden er activiteiten plaats die erop gericht zijn om het langzaam verkeer en openbaar vervoer in dit deel van de binnenstad verder uit te bouwen. Dit gebeurt door het beperken van de openbare ruimte voor het autoverkeer, alsmede door het kwalitatief verbeteren van de voorzieningen voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Voorbeelden hiervan zijn de voorbereidingen voor het realiseren van een alternatieve fietsroute voor de Leidsestraat (namelijk via de Leidsegracht), de instelling van een voetgangersgebied rond het Leidseplein, de uitbreiding van de reeds in 1989 ingestelde 30-km-zone voor de Weteringbuurt en het verbeteren van het kruispunt Weteringschans/Spiegelgracht ten behoeve van de doorstroming van de tram en de veiligheid van het fietsverkeer.

Parkeren.

Bij beantwoording van de vraag in hoeverre inbandig parkeren toegestaan kan worden, moet rekening worden gehouden met vier aspecten:

- a de stedenbouwkundige inpasbaarheid;
- b de verkeerskundige situatie;
- c het algemene parkeerbeleid, zoals dat voortvloeit uit het VIP, en
- d het leefmilieu.

Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in de planvoorschriften. In het kort wordt hiernaar verwezen. In ieder geval kunnen inbandige parkeervoorzieningen pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd.

3.10. Water en oevergebruik.

Ontwikkelingen.

In de Keizersgracht is een steiger gemaakt voor de verhuur van waterfietsen; in de Singelgracht ter hoogte van de Leidsekade doet een steiger dienst als terras voor het aangrenzende café-restaurant Het Lido.

Bovendien bevindt zich in de Singelgracht ter hoogte van het Americain Hotel een steiger die als aanlegplaats c.q. terras wordt gebruikt.

In de Lijnbaansgracht is ter hoogte van het politiebureau een steiger gemaakt voor politievoertuigen.

Beleid.

Gezien de grote cultuur-historische waarde van de grachten met de aanpalende bebouwing dient voorzichtig te worden omgegaan met het creëren van voorzieningen voor al dan niet commercieel gebruik van het water en de walkant.

Voor het watergebruik als ligplaats voor schepen en het maken van steigers e.d. zal een integraal plan worden ontwikkeld dat, na bestuurlijke goedkeuring, in een facetplan zal worden vertaald.

In het bestemmingsplan zijn dan ook alleen voormelde steigers toegestaan (Keizersgracht, Singelgracht en Lijnbaansgracht). Nieuwe steigers zijn slechts na vrijstelling mogelijk. De criteria zijn vermeld in de algemene beschrijving in hoofdlijnen. Bovendien geldt voor deze vrijstelling een zware procedure, waaronder tervisielegging en de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen is begrepen.

3.11. Overige functies.

Ontwikkelingen.

In het plangebied komen twee seksinrichtingen en één prostitutiebedrijf voor. Er zijn geen automatenhallen/speelhallen.

De laatste paar jaar is er in de Leidsestraat een aantal geldwisselkantoren bijgekomen. In totaal zijn er nu zes.

Een teveel van dit soort vestigingen zorgt voor ongewenste onderbrekingen in het winkelaanbod in deze winkelstraat.

In de Leidsestraat is het aantal open puien en gevelverkoop toegenomen.

Beleid.

Vanwege de wens tot behoud van de aantrekkelijkheid van straten in het algemeen en van winkelstraten in het bijzonder wordt de vestiging van geldwisselkantoren, telefoneerinstellingen, automatenhallen en verdere uitbreiding met seks- en prostitutiebedrijven niet toegestaan.

Gezien de versterking van het uiterlijk van de gevelwand en het minder gewenste gebruik van de openbare (publieke) ruimte is het construeren van open puien en gevelverkoop niet toegestaan. Hieronder wordt tevens de mogelijkheid voor het maken van open puien begrepen.

4. Bestemmingsplan.

4.1. Inleiding.

In de voorgaande hoofdstukken is de bestaande toestand, waaronder de cultuurhistorische ontwikkeling, beschreven en geanalyseerd en is het gemeentelijk beleid dienaangaande verwoord. Uiteraard speelt de komende aanwijzing tot beschermd stadsgezicht hierin een grote rol. Het plangebied van het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998 zal hiervan immers deel gaan uitmaken. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de vertaling van het beleid in de voorschriften en de plankaart, tezamen het bestemmingsplan vormend.

Het bestemmingsplan kent zes bestemmingen en bevat geen uitwerkingsplicht. Dit is één van de doelstellingen van de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam: het maken van bestemmingsplannen zonder uitwerkingsplicht ex art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bovendien was één van de uitgangspunten bij het opstellen van de voorschriften om zo weinig mogelijk weg te bestemmen. Indien en voorzover functies en/of bebouwing als ongewenst zijn aangemerkt, zijn hiervoor speciale regels opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het geldwisselkantoor.

Het overgrote deel van de functies is ondergebracht in de bestemming Gemengde doeleinden. De reden hiervoor is dat hiermee de dynamiek van de functies zoveel mogelijk is gewaarborgd.

De andere bestemmingen zijn Keurtuinen, Tuinen en erven, Openbaar groen, Openbare ruimte en Waterweg/gracht. In paragraaf 4.2 zullen de bestemmingen aan bod komen. De bestemmingsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk B van de voorschriften.

4.1.1. Wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande toestand te regelen en het gemeentelijk beleid te vertalen. Dit heeft tot opname van een groot aantal gebruiksbepalingen geleid, waaronder de bebouwingsvoorschriften mede zijn

begrepen. Eén van de middelen om het bestemmingsplan voldoende flexibel te houden, is de opname van diverse wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.

Dit heeft als voordeel dat herziening van het bestemmingsplan in voorkomende gevallen en uiteraard het verlenen van vrijstelling ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden voorkomen. In algemene zin zijn de vrijstellingsbevoegdheden bedoeld voor de bebouwingsvoorschriften (bijvoorbeeld een vrijstelling van de maximale goothoogte) en de wijzigingsbevoegdheden voor het realiseren van andere functies (bijvoorbeeld voor ondergrondse parkeervoorzieningen).

In de voorschriften en in de beschrijvingen in hoofdlijnen is getracht, deze flexibiliteitsbepalingen zoveel mogelijk van criteria te voorzien. De objectieve begrenzingen zijn opgenomen in de bestemmingen zelf, terwijl de meer beleidsmatige criteria terug te vinden zijn in de algemene beschrijving in hoofdlijnen van art. 9.

Ook art. 12, de algemene vrijstellingsbevoegdheden, bevat een beschrijving in hoofdlijnen. Het belangrijkste criterium in beide beschrijvingen is dat toepassing van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Vrijstellingen en wijzigingen van de bestemming zullen niet meer automatisch worden toegepast. Elk verzoek om toepassing zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet wil zeggen dat het voldoen aan de criteria per definitie tot verlening van de vrijstelling of het wijzigen van de bestemming zal leiden. Tevens is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de vrijstellingsbevoegdheid ex art. 18a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de vrijstellingen van de Bouwverordening. Hierbij is uiteraard nog geen rekening gehouden met de komende wetwijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, voorzien per 1 januari 1999.

Deze wetwijziging behelst de introductie van de zelfstandige projectprocedure en een herziening van het eerder genoemde art. 18a.

4.1.2. De plankaart.

Op de plankaart met legenda zijn de verschillende bestemmingen terug te vinden. Voor wat betreft de bestemming Gemengde doeleinden zijn hierop de maximale bouw- en goothoogten opgenomen. Daarnaast komen op de plankaart andere aanduidingen voor, zoals "winkellint", en aanduidingen voor functies waarvoor in de voorschriften regels zijn opgenomen, zoals voor woningen, kantoren I, horeca en geldwisselkantoren enz.

Voorts zijn onder meer gebouwde terrassen en steigers aangegeven.

Het geheel is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000. Op elk perceel is het huisnummer ingeschreven, zodat eenvoudig is na te gaan welke bestemming ter plekke geldt.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds uitvoerig is omschreven, maken ook de kaart met architectuurorden, ook wel de architectonische ordenkaart genoemd, en de stedenbouwkundige kaart deel uit van het bestemmingsplan.

Gezien de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is een kaart met dwarsprofielen toegevoegd.

Op deze kaart zijn profielen opgenomen van die straten waarvan de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels meer dan 50 dB(A) bedraagt.

4.2. De bestemmingen.

4.2.1. Gemengde doeleinden (art. 3).

De belangrijkste bestemming is de bestemming Gemengde doeleinden. Hierin is verreweg de meeste bebouwing geregeld en de hierin voorkomende functies. In lid 1, de doeleindenomschrijving, is omschreven welke functies zijn toegestaan. Dit zijn de volgende.

4.2.1.a. Woningen.

Woningen zijn overal toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding "woningen niet toegestaan" voorkomt en in de eerste bouwlaag van bebouwing met de aanduiding "winkellint". De woonfunctie wordt beschermd door het gemeentelijke woningonttrekkingsbeleid, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

De eerstgenoemde aanduiding is op kantoorpanden of panden met een openbare of bijzondere voorziening gelegd waarvan het vloeroppervlak 1500 m² of meer bedraagt; zij bevatten geen zelfstandige woning.

In hoofdstuk 3 is aan de achtergrond voor deze keuze aandacht besteed. In het kort is het beleid erop gericht omzetting naar woningen te voorkomen, teneinde werkgelegenheid voor de binnenstad te behouden (functiemenging). Immers, vanwege de splitsing van het eigendom is het niet of nauwelijks meer mogelijk om hierin een werkgelegenheidsfunctie te laten terugkeren.

4.2.1.b.c. Kantoren I en II.

Kantoren zonder baliefunctie (I) en kantoren met baliefunctie (II) zijn overal toegestaan.

Uitzonderingen zijn een bebouwingsblok aan de Nieuwe Weteringdwarsstraat en de eerste bouwlaag van bebouwing met de aanduiding "winkellint" voor wat betreft kantoren zonder baliefunctie.

4.2.1.d. Openbare en bijzondere voorzieningen.

Openbare en bijzondere voorzieningen, zoals een theater of een bibliotheek, zijn overal toegestaan behalve in de eerste bouwlaag van bebouwing aan het "winkellint".

4.2.1.e. Galerïes.

Galerïes zijn overal in het plangebied toegestaan.

4.2.1.f. Winkels en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening.

Deze functies zijn in principe overal toegestaan. Een uitzondering is gemaakt voor bebouwing langs de grachten. Hiervan wordt afgeweken voorzover het gaat om bestaande winkels (dit is uitdrukkelijk op de plankaart aangegeven met de bijbehorende bouwlaag), op hoeken van grachten met straten (alleen in eerste bouwlaag) en met name genoemde adressen.

In het "winkellint" is in de eerste bouwlaag de vestiging van woningen, kantoren I, openbare en bijzondere voorzieningen en bedrijven uitdrukkelijk uitgesloten.

In lid 2, de beschrijving in hoofdlijnen, zijn regels te vinden over het maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het regelen van het bedrijfsvloeroppervlak is noodzakelijk om overmatige overlast door bevoorrading met (groot) vrachtverkeer te beperken en om aantasting van het stedenbouwkundige karakter van smalle straten als gevolg van grootschalige winkelpuien te voorkomen.

Vanwege de ruimtelijke uitstraling zijn speciale regels opgesteld aan smartshops. De regeling is gelijk aan die voor geldwisselkantoren. Zie hierna onder 4.2.1i.

4.2.1.g. Hotels.

Alleen daar waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt, mag een hotel worden gevestigd. Deze beperking is nodig, daar een (grootschalige) hotelontwikkeling nogal wat hinder kan veroorzaken vanwege de verkeersaan-trekkende werking. Voor uitbreiding van bestaande hotels dan wel voor nieuwvestiging is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders. De criteria waaraan wordt getoetst, zijn opgenomen in art. 9.

4.2.1.h. Horeca.

Horeca is uitsluitend toegestaan daar waar dat op de plankaart uitdrukkelijk is aangegeven.

In principe is zijn de huidige vestigingen aangeduid. Uitzondering op deze regel is onder meer de uitbreiding van horeca op het Max Euweplein. Bij het opnemen

van extra locaties voor horeca is getoetst aan het criterium dat uitbreiding geen overlast voor de woonomgeving mag veroorzaken.

Nadere regels over horeca zijn opgenomen in lid 2: de beschrijving in hoofdstukken.

4.2.1.i. Geldwisselkantoren.

Geldwisselkantoren hebben een negatieve uitstraling en zijn ongewenst. Ze zijn uitsluitend toegestaan daar waar zij nu voorkomen (zie de plankaart). Zodra deze functie is beëindigd en ter plekke een ander gebruik, zoals een winkel, is gerealiseerd, mag het geldwisselkantoor niet terugkeren (een zogenaamde uitsterfregeling).

4.2.1.j. Bedrijven.

Bedrijven zijn overal toegestaan, behalve in de eerste bouwlaag van bebouwing, aangeduid met "winkellint". Om te voorkomen dat zich (te) hinderlijke bedrijven vestigen, is in art. 10 van de voorschriften een nadere regeling opgenomen. Hierin is onder meer bepaald dat slechts bedrijven behorende tot de categorieën I en II van de in de bijlage opgenomen Staat van Inrichtingen zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die behoren tot categorie III van de Staat van Inrichtingen, zijn in dit artikel omschreven en toegestaan.

Dit artikel bevat verder een aantal flexibiliteitsbepalingen aangaande de Staat van Inrichtingen. Zo kunnen bedrijven worden toegevoegd en bedrijven in een andere categorie worden ingedeeld.

4.2.1.k. Casino.

In het plangebied is één casino toegestaan. Deze is op de plankaart aangeduid (Max Euweplein). Het bijbehorende café/restaurant is als zelfstandige horecavestiging, behorende tot categorie II, in het plan opgenomen.

4.2.1.l. Prostitutiebedrijf.

Het bestaande prostitutiebedrijf is op de huidige locatie vastgelegd. Verdere uitbreiding met prostitutiebedrijven is niet mogelijk.

4.2.1.m. Seksinrichtingen.

Een soortgelijke regeling is opgenomen voor de seksinrichtingen, twee in totaal.

4.2.1.n. Inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen.

De bestaande inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het gaat hierbij zowel om parkeerplaatsen voor woningen als om parkeerplaatsen voor bedrijven.

In lid 2 van de bestemming Gemengde doeleinden is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Deze behelst het gemeentelijk beleid over het beschermd stadsgezicht, woningen, de winkels en consumentverzorgende dienstverlening, smartshops, horeca, geldwisselkantoren en het prostitutiebedrijf en de seksinrichtingen.

In hoofdstuk 2 is uitvoerig aandacht geschonken aan de cultuur-historische ontwikkeling en het beleid over de architectuurorden en de stedenbouwkundige kaart. Het aanlegvergunningenstelsel is het juridische handvat in dezen, totdat overeenkomstig art. 37 van de Monumentenwet 1988 het wettelijke sloopvergunningenstelsel van kracht wordt. Het is de bedoeling dat aanvragen van dergelijke vergunningen getoetst – blijven worden – aan de architectonische ordenkaart. Ten aanzien van laatstgenoemde kaart is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: ingeval een pand met "orde 2" onherroepelijk wordt aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument kan de kaart worden gewijzigd opdat "orde 2" wordt gewijzigd in "orde 1". Orde 1 betreft immers de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten.

De beschrijving in hoofdlijnen maakt onderdeel uit van de voorschriften en is dus toetsingskader in het kader van aanvragen van bouwvergunning ex art. 44 van de Woningwet.

Lid 3 van art. 3 bevat een groot aantal bebouwingsvoorschriften. Deze voorschriften vloeien grotendeels voort uit het in de hoofdstukken 2 en 3 verwoorde gemeentelijk beleid. Enkele bepalingen hierin worden toegelicht.

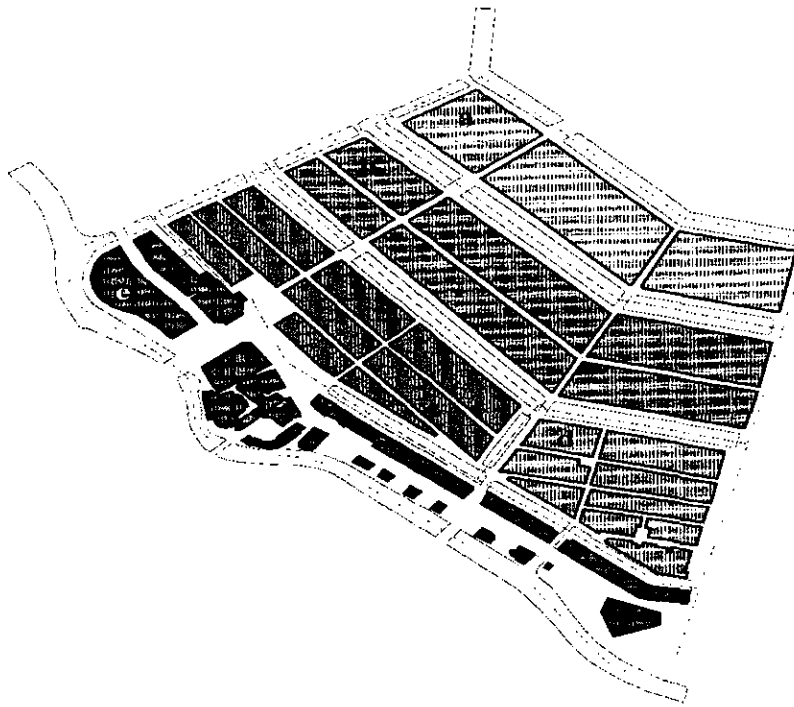
De belangrijkste bepaling vanwege het beschermd stadsgezicht is lid 3, sub a. Bij nieuwbouw en/of verbouw mag de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast. Bovendien mag aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Gebouwen mogen voorts uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht teneinde de historisch van groot belang zijnde verkaveling te behouden.

Ook dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten; deze regel geldt niet voor straten waarin de gevelindeling van gebouwen overwegend afwijkt, zoals bij de Wevershuisjes en de Weteringbuurt waar sprake is van een tweedeling. In lid 3, sub c, zijn regels gesteld aan het uitbreiden van bestaande bebouwing. Zo is het vanwege het belang bij voldoende daglichttoetreding niet toegestaan dat nieuw op te richten bebouwing meer dan 2,50 meter door de achtergevelrooilijn van belendende percelen steekt. Dit geldt ook voor nieuw op te richten bebouwing die op een reeds bestaande onderbouw van één of meer bouwlagen

is gesitueerd. Wel is het toegestaan om na die 2,50 meter onder een hoek van 45 graden tot aan de bestemmingsgrens tot de toegestane goot- en bouwhoogte nieuwbouw te realiseren.

Een tekening kan deze bepalingen verduidelijken.

Afbeelding 2. Bebouwing en achtergevelrooilijn.



Deze regeling ziet op bebouwing aan tuinen. De regeling voor wat betreft de hoogten en de ligging van de achtergevelrooilijn is in hoofdstuk 2 toegelicht (zie lid 3, sub *g* tot en met *k*).

Om te voorkomen dat er zogenaamde onderstukken ontstaan (bebouwing in één laag), waardoor het gewenste gevelbeeld verstoord zou worden, bedraagt de bouwhoogte van gebouwen minimaal 9 meter. Deze bepaling geldt niet voor aan- en uitbouwen en daar waar op de plankaart een lagere bouwhoogte is ingetekend (zie lid 3, sub *f*). Een belangrijke bepaling is voorts de gegarandeerde ontsluiting van hogere bouwlagen (lid 3, sub *p* en *q*).

In lid 4 zijn de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen van de in lid 3 voorkomende bebouwingsvoorschriften.

Voorzover Burgemeester en Wethouders tevens moeten toetsen aan beleidsmatige criteria, zijn deze opgenomen in art. 9.

Lid 6 behelst de wijzigingsbevoegdheid van de Gemeenteraad voor het realiseren van in pandige en ondergrondse parkeervoorzieningen. In lid 7 is de wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van bestaande hotels en het realiseren van nieuwe hotels opgenomen. Lid 9 is hiervoren al aan de orde geweest. Lid 10 bevat het zogenaamde keerklepsysteem. De bestemming Gemengde doeleinden staat – onder voorwaarden – een groot aantal functies toe. De ruimte die dit biedt voor allerlei ontwikkelingen, houdt het risico in, dat zich ook ontwikkelingen kunnen voordoen die het karakter van het gebied en/of de hoofddoelstellingen van het Beleidsplan Binnenstad aantasten.

Teneinde in een dergelijk geval toch te kunnen ingrijpen, biedt het plan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om nadere regels te stellen aan de toegelaten functies. Daar de wijzigingsbevoegdheid tevens de mogelijkheid biedt, wanneer het gevaar geweken is, die nadere regels weer in te trekken, wordt wel gesproken van een keerklepsysteem. Deze bevoegdheid kan niet eerder worden toegepast dan nadat de raadscommissie is gehoord. De planwijziging moet uiteindelijk door Gedeputeerde Staten worden goedgekeurd. Voor het intrekken van de nader gestelde regels geldt dezelfde procedure. De procedure bij toepassing van deze bevoegdheden is opgenomen in art. 13, lid 2.

Lid 13 bevat bijzondere gebruiksbepalingen en zijn een verfijning van het algemene gebruiksverbod in art. 14. Zo zijn automatenhallen en telefoneerinrichtingen uitdrukkelijk niet toegestaan.

Het geheel aan bebouwingsvoorschriften wordt gecompleteerd door een stelsel van nadere eisen in lid 14. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing; hieronder zijn het aantal bouwlagen en de kapconstructie mede begrepen. De redenen hiervoor kunnen zijn het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsbeeld of de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing. Dit laatste zal zich voornamelijk in hoeken van bouwblokken voordoen.

Lid 15 bevat het eerder genoemde aanlegvergunningenstelsel. Zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders is het verboden, panden met "orde 2" of "orde 3" te slopen. Het verlenen van een vergunning mag er niet toe leiden dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast.

Voorts zijn procedureregels opgenomen en een bepaling over de geldigheidsduur.

4.2.2. Keurtuinen (art. 4).

De keurtuinen verdienen een aparte bestemming vanwege de cultuur-historische waarde hiervan. Al eeuwenlang gelden voor deze tuinen aparte regels. De regels

in deze bestemming zijn dan ook strenger dan die in de bestemming Tuinen en erven.

Zo is onder meer bepaald dat Burgemeester en Wethouders geen tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan zullen verlenen ex art. 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De bestaande bebouwing is op de plankaart aangeduid met "te handhaven bebouwing in geval van restauratie/verbetering". Deze bebouwing mag in haar geheel worden vernieuwd. Bestaande goot- en bouwhoogten dienen hierbij in acht te worden genomen. Wel kunnen Burgemeester en Wethouders hieraan nadere eisen stellen. Voorzover echter sprake is van nieuwbouw op de tot Gemengde doeleinden bestemde gronden, mag deze bebouwing op hetzelfde bouwperceel niet worden gehandhaafd en dient die dus te worden gesloopt (zie lid 3). Voor bestaande tuinhuizen is apart een regeling opgenomen.

Om cultuur-historische redenen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor tuinhuizen. Deze tuinhuizen zijn niet bestemd tot permanent woonverblijf en voor de uitoefening van enig bedrijf en mogen dan ook niet als zodanig worden gebruikt (zie lid 4). Overigens gelden voor de toepassing van deze vrijstellingsbevoegdheid speciale procedureregels. Deze zijn te vinden in art. 13, lid 1.

De bestemmingsregeling wordt gecompleteerd met bijzondere gebruiksregels en een stelsel van nadere eisen.

4.2.3. Tuinen en erven (art. 5).

De tweede bestemming voor de binnenterreinen is de bestemming Tuinen en erven. Deze bestemmingsregeling is minder steng dan die voor de keurtuinen, maar bevat daarentegen ook een beschrijving in hoofdlijnen: zo dient zorgvuldig te worden omgegaan met het verlenen van kapvergunningen.

Daarnaast is voor de bebouwing op de binnenterreinen een gedetailleerde regeling opgenomen. Twee soorten bebouwing zijn op de plankaart aangegeven, namelijk "te handhaven bebouwing in geval van restauratie/verbetering" en "één bouwlaag toegestaan".

Kort gezegd, behelst de regeling sanering van de eerstgenoemde bebouwing en het laten voortbestaan van de als tweede genoemde bebouwing voor niet-woonfuncties. Op beide regelingen zijn uitzonderingen mogelijk, afhankelijk van de situatie op het binnenterrein.

Ook zijn regels opgenomen over het gebruik en is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor een ondergrondse parkeervoorziening opgenomen.

4.2.4. Openbaar groen (art. 6).

Deze bestemming komt maar op enkele plaatsen in het plangebied voor en spreekt voor zich. Gebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.5. Openbare ruimte (art. 7).

Deze bestemming is bedoeld voor het verkeersareaal. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven, zoals de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is een aantal andere aspecten geregeld, zoals de gebouwde terrassen en de stoepen. De beschrijving in hoofdlijnen bevat het gemeentelijk beleid op dit punt. (lid 2).

Ook voor stoepen zijn regels opgenomen; deze zijn gekoppeld aan de stedenbouwkundige kaart waarop de maximale bouwhoogten zijn aangegeven. Hetzelfde geldt voor de vrijstellingsbevoegdheid voor stoepen (lid 4).

Voorzover in het plangebied kiosken voorkomen, zijn deze geregeld.

In art. 12 is een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor kiosken opgenomen. Met deze bevoegdheid zal zorgvuldig worden omgesprongen teneinde "dichtslibben" van de openbare ruimte te voorkomen.

Tot slot bevat ook deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor ondergronds parkeren (lid 5) en wordt de regeling gecompleteerd met een stelsel van nadere eisen (lid 7) en een bijzondere gebruiksbepaling (lid 8).

4.2.6. Waterweg/gracht (art. 8).

Al het water in het plangebied heeft deze bestemming gekregen. De steigers zijn op de plankaart vastgelegd en mogen niet uitbreiden. Wel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen waaraan criteria zijn verbonden in art. 9 van de voorschriften. Bovendien gelden voor toepassing van deze bevoegdheid speciale procedureregels (zie art. 13, lid 1).

Gelet op de gewenste flexibiliteit is ook in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ondergronds parkeren. Het innemen van ligplaatsen voor woonboten en bedrijfsvaartuigen is uitdrukkelijk niet toegestaan.

4.2.7. Tot slot.

Naast voormelde bestemmingsregelingen bevat het bestemmingsplan meer bepalingen. Deze bepalingen zijn grotendeels standaard en gevormd door de jurisprudentie.

Zo behelst art. 1 de begripsbepalingen en art. 2 de wijze van meten.

De al eerder genoemde algemene beschrijving in hoofdlijnen is te vinden in art. 9.

Art. 10 behelst de nadere regeling over bedrijven. Art. 11 geeft een omschrijving van toegelaten overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en bebouwingsvoorschriften. Het gaat hierbij om geringe overschrijdingen, waarvoor het verlenen van vrijstelling een te zwaar middel is.

In art. 12 zijn algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen.

Deze gelden voor elke bestemming.

Aan de vrijstellingsbevoegdheid in lid 1, sub *d*, is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd, waarin de meer beleidsmatige toetsingscriteria zijn opgenomen. In art. 13, lid 1, zijn speciale regels opgenomen voor het verlenen van twee met name genoemde vrijstellingsbevoegdheden, te weten: tuinhuizen in keurtuinen en steigers.

Art. 13, lid 2, behelst de regels voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheden. In art. 14 is het belangrijke gebruiksverbod geregeld en art. 15 bevat de noodzakelijke overgangsbepalingen. In art. 16 is geregeld dat overtreding van enkele in het plan voorkomende verbodsbepalingen als een strafbaar feit wordt aangemerkt.

Art. 17, tot slot, bevat de titel van het bestemmingsplan.

4.3. Handhaving.

Naast het belang van het bestemmingsplan als toetsingskader voor aanvragen van bouwvergunning (art. 44 van de Woningwet) doet het bestemmingsplan tevens dienst als grondgebruik statuut. Hiermee wordt het volgende bedoeld. Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een bepaald gebied. Per bestemming wordt het toegelaten gebruik geregeld, zoals in de bestemming Gemengde doeleinden. Het gebruiken van gronden of bebouwing binnen het plangebied op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming is verboden.

Deze verbodsbepaling is opgenomen in art. 14 van dit bestemmingsplan. Het gebruik van een gebouw voor zware chemische industrie is een - extreem - voorbeeld van verboden gebruik.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat deze regels worden nageleefd en in geval van overtreding worden gehandhaafd. Regelgeving is immers zinloos zonder naleving. Ontbreekt de naleving, dan dient er gehandhaafd te worden. Het gemeentebestuur onderstreept het belang van handhaving vanwege de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Niettemin is handhaving door middel van het aanzeggen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom een bevoegdheid. In bepaalde gevallen kan dus van handhaving worden afgezien, uiteraard alleen indien sprake is van een deugdelijke motivering en een dergelijk besluit toetsbaar is door de rechter.

De uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van dit plan zijn belangrijke uitgangspunten geweest. Niettemin is de regelgeving gedifferentieerd vanwege de coördinatie van (deel)belangen en de aanstaande aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht.

Op 10 februari 1998 heeft het College van Burgemeester en Wethouders de notitie inzake categorieoverschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen vastgesteld.

Deze notitie bevat criteria waaraan voldaan moet worden, wil er sprake zijn van een in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorieoverschrijdende activiteit. Daar deze criteria van belang zijn bij de handhaving van onder meer dit bestemmingsplan, is deze notitie hierna integraal overgenomen (Gemeentebld 1998, afd. 3, volgn. 55).

"Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat zij in hun vergadering van 10 februari 1998 hebben ingestemd met de volgende

Notitie inzake categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen.

Inleiding.

In het kader van vergunningaanvragen en handhavingzaken is de behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de wenselijkheid, bepaalde activiteiten juist wel of juist niet onder te brengen in een bepaalde bestemmingscategorie. Bestemmingsplannen kennen van oudsher een aantal vaste bestemmingscategorieën. In de loop der jaren blijkt een aantal bedrijfsvoeringen echter niet meer zo eensoortig te zijn (gebleven). Er komen allerlei activiteiten bij, bijvoorbeeld kant-en-klare broodjes bij de bakker en de slager. Is er dan sprake van detailhandel of horeca?

Om duidelijkheid te scheppen hoe hiermee om te gaan, is deze notitie opgesteld.

Verskillende activiteiten.

Sommige activiteiten zijn zo ondergeschikt van aard dat er geen discussie over heeft plaatsgevonden en de activiteiten worden geaccepteerd onder de toegelaten hoofdactiviteit van het pand. Wanneer in een concrete zaak is besloten, bepaalde activiteiten toe te staan, is dit gebeurd onder de noemer dat het geen zelfstandige activiteit betreft, maar een activiteit in het kader van en ten behoeve van de hoofdactiviteit.

Op basis van deze uitgangspunten zijn onder andere de horecavoorziening in de Rode Hoed (foyerfunctie bij theater) en de geldwisselfaciliteit in de Marks & Spencer toegestaan (klantenservice bij een groot-winkelbedrijf).

Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit.

Vaak voldoen de aangetroffen activiteiten niet aan dit uitgangspunt. Bijvoorbeeld een (banket)bakker met een paar tafeltjes en stoelen, een koffiewinkel/proeverij met zitgelegenheid, een traiterie met de mogelijkheid van consumptie ter plaatse. Toestaan van dit soort activiteiten betekent in feite dat er een horecabe

stemming wordt gerealiseerd. Verlaat de traierie het pand, dan betekent dit vervolgens dat er ook andere vormen van horeca in kunnen komen. Dit soort activiteiten behoort gebruikelijk dus niet bij de toegestane hoofdactiviteit.

Criteria.

Er zijn criteria ontwikkeld waaraan voldaan moet worden, wil er sprake zijn van een in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit. Deze criteria zijn:

- activiteiten moeten plaatsvinden in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit;
- niet zichtbaar vanaf de straat;
- geen aanduidingen/reclame aan of op de openbare weg ten behoeve van deze activiteit;
- dezelfde openingstijden als de toegestane hoofdactiviteit;
- geen gescheiden bedrijfsvoering.

Wordt aan deze criteria voldaan, dan kan de activiteit in het kader van de hoofdactiviteit worden toegestaan.

Als er geen sprake is van een vergunningaanvraag, zal de beoordeling moeten worden vastgelegd in een schriftelijk stuk waarvan in ieder geval een plattegrondtekening deel uitmaakt. Overlegging van een uittreksel van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat de doelstelling van het bedrijf overeenkomt met de toegestane hoofd- en categorie-overschrijdende activiteit(en) zal worden gevraagd.

Ter toelichting op de criteria het volgende.

Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten.

Het gaat hierbij om de ruimtelijke uitstraling. Er mag geen sprake zijn van activiteiten die een zelfstandige uitstraling hebben. Een foyer bij bioscoop bijvoorbeeld hoort onder de bestemming. Op zich is zichtbaarheid van de foyer vanaf de straat geen probleem, als de foyer alleen maar voor bioscoopgangers te bezoeken is. Zodra deze voor iedereen te bezoeken is, is er sprake van zelfstandige horeca en past deze derhalve niet binnen de criteria.

Zo kan het criterium "zichtbaar vanaf de straat" worden losgelaten voorzover het een activiteit betreft waarvoor men uitsluitend door middel van betaling kan binnenkomen. Entree door middel van kaartverkoop garandeert dat men in eerste instantie voor de culturele activiteit komt.

Openingstijden zullen min of meer gelijktijdig moeten blijven in verband met de onderlinge relatie. Opening van een foyer tot één uur na de voorstelling zou

mogelijk moeten zijn. Wanneer dit langer wordt, wordt het een zelfstandige activiteit los van de culturele activiteit.

Geen gescheiden bedrijfsvoering is uitgangspunt, omdat het om dezelfde (hoofd)bestemming gaat. Er mag geen sprake zijn van twee verschillende hoofdactiviteiten. Wel kan bij culturele instellingen worden ingestemd met een horecavoorziening door een derde, bijvoorbeeld een cateringbedrijf. Het gaat namelijk om het uiteindelijke resultaat. Het blijft in dat geval een voorziening ten behoeve van de culturele activiteit.

Per geval zal steeds een beoordeling moeten plaatsvinden. Het zal dan ook per geval verschillen, welke activiteiten kunnen worden gezien in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit.

Zoals aangegeven, moet het gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten. Een oppervlaktecriterium of omzetcijfers kunnen dan ook niet aan de orde zijn, omdat alle activiteiten tot de hoofdactiviteiten behoren.

Niet in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit.

Als de activiteit niet in de voormelde criteria past betekent dit een functieverandering die meestal niet in het bestemmingsplan past, bijvoorbeeld een functieverandering van "detailhandel" naar "horeca".

Is de activiteit toch gewenst, dan zal hiervoor een planologische maatregel moeten worden genomen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij het toestaan van de koffiehoeke in Food Plaza (Telecommunicatiegebouw), waarvoor een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Aanvankelijk was de gedachte, in het kader van de bestemmingsplannen die in de zogenoemde Vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen worden ontwikkeld, te bezien, of, indien dergelijke activiteiten wel zijn gewenst, er een aparte regeling voor in het bestemmingsplan te treffen. Hiervan is vooralsnog afgezien, omdat het treffen van een dergelijke regeling buitengewoon gecompliceerd blijkt te zijn.

Toepassing in de praktijk.

Op dit moment worden de vermelde criteria al in de praktijk toegepast, zowel bij de toetsing van vergunningaanvragen als bij de handhaving. Deze blijken goed te werken.

Voorgesteld wordt deze toepassing voor nieuwe aanvragen of nieuwe handhavingzaken te vervolgen."

5. Milieu-aspecten.

5.1. Geluidshinder.

Voor sommige wegen waarlangs in dit bestemmingsplan woningbouw wordt toegestaan, geldt dat de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidshinder worden overschreden. Om hier toch woningbouw mogelijk te maken, is ontheffing gevraagd tot de desbetreffende hogere waarden. Een en ander blijkt uit het akoestisch onderzoek dat in bijlage A is opgenomen.

5.2. Duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen is erop gericht de milieu- en gezondheidseffecten als gevolg van het bouwen te reduceren. In het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP) en de bijlage Duurzaam Bouwen worden energiebesparende maatregelen, integraal ketenbeheer en kwaliteitsbevordering genoemd als de uitgangspunten van duurzaam bouwen.

Voor de Leidse- en Weteringbuurt wordt derhalve bij nieuwbouw en verbouw nadrukkelijk de aandacht op het volgende gevestigd:

- * stimuleren van energiebesparing;
- * stimuleren van waterbesparing;
- * stimuleren van toepassing van minder schadelijke bouwmaterialen.

Het verdient daarom ook sterk aanbeveling bij nieuwbouw of verbouw gebruik te maken van de Amsterdamse *milieu-voorkeurslijst*.

5.3. Bedrijfshinder.

In het plangebied bestaat de mogelijkheid, zij het in beperkte mate, tot het vestigen van bedrijven. Gezien de stedenbouwkundige situatie in het plangebied en de aanwezigheid van minder of meer hindergevoelige functies, is het noodzakelijk om voor wat betreft de hinder die door bedrijven wordt veroorzaakt in het bestemmingsplan een en ander te regelen. De belasting van het milieu door bedrijven moet binnen bepaalde grenzen blijven.

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 ten opzichte van andere functies of bedrijven.

Daarbij doet zich vaak het verschijnsel voor, dat veel betrekkelijk onschuldige kleine vestigingen in de loop van de 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 leefklimaat biedt het bestemmingsplan bij uitstek het afwegingskader om door middel van zonerings een goed evenwicht tussen de verschillende functies te bewerkstelligen.

Aspecten zoals het economisch functioneren van het betrokken gebied en dergelijke, kunnen, naast milieuhygiënische aspecten, bij de besluitvorming worden betrokken. In een dergelijk afwegingsproces spelen bijvoorbeeld bedrijfsdichtheid, maximaal bedrijfsvloeroppervlak per vestiging en de gezamenlijke beïnvloeding van de omgeving door bijvoorbeeld verkeerscumulatie een belangrijke rol.

De Staat van Inrichtingen.

Vorenstaande overwegingen hebben ertoe geleid in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het facet milieuhygiëne. In het bestemmingsplan is daarom een Staat van Inrichtingen opgenomen (zie de bijlage bij de voorschriften). Deze staat geeft per bedrijfsoort de potentiële (potentieel: de te verwachten milieubelasting indien wordt uitgegaan van de voor de bedrijfsoort normale bedrijfsvoering) milieubelasting weer, uitgedrukt in de categorieën I tot en met V (zie indeling van bedrijven in categorieën, die hierna volgt).

Naarmate de werkfunctie minder intens gemengd is met andere hindergevoelige functies, kunnen de uit milieu-oogpunt aan de bedrijvigheid te stellen voorwaarden minder scherp zijn. Naast de aard en de omvang van de bedrijvigheid speelt 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 situatie in het plangebied maakt het mogelijk bedrijven toe te staan tot en met categorie II. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden, dat eventueel ook bedrijven uit een hogere categorie toestemming krijgen zich te vestigen.

Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijfsoorten die niet op de lijst voorkomen.

Voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat het bedrijf in vergelijking met de bedrijfsoorten die volgens de Staat van Inrichtingen in de betrokken zone zijn toegestaan, geen blijvende, onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu door hinder en/of gevaar. In samenhang hiermee kan als aanvullende eis worden gesteld, dat het bedrijf de nodige voorzieningen treft.

De indeling van bedrijven in categorieën.

Het milieu-aantastend 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);
- 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 waarderingschaal per milieu-aspect is specifiek voor het soort bedrijf en onafhankelijk van ligging en omgeving. De potentiële milieubelasting van een bedrijfsvestiging hangt ook samen met de schaal waarop de activiteiten plaatsvinden. Om dit tot uitdrukking te brengen, is de omvang als extra factor in de puntenwaardering opgenomen:

- bedrijfsomvang van de vestiging tot 150 m²;
- idem van 150 m² tot 300 m²;
- idem groter dan 300 m².

In totaal wordt een bedrijf dus op zes aspecten beoordeeld. Voor de onderscheidene bedrijfscategorieën zijn per bedrijfsvestiging grenswaarden gesteld aan het milieu-aantastend vermogen per aspect en het gecombineerd voorkomen van verschillende soorten milieubelasting (som van de aspecten).

	Categorie				
	I	II	III	IV	V
grenswaarden per vestiging					
per aspect	3	2	3	3	> 3
som der aspecten (inbegrepen omvang)	7	9	11	14	>14

Uitwerking van het milieubeleid.

In eerste instantie zal de toetsing door middel van de Staat van Inrichtingen plaatsvinden voor een zich in het bestemmingsplangebied nieuw te vestigen bedrijf. Daarbij is de toetsing uit te breiden naar de actuele hinder, met name indien sprake is van een zich van elders verplaatsend bedrijf. Bezien kan dan worden, of eventueel een van de wijzigingsbevoegdheden kan worden toegepast.

Aanleiding tot actief optreden kan ontstaan in de volgende situaties:

- indien het bedrijf initiatieven onderneemt;
- wanneer er sprake is van evidente hinder of gevaar;
- uitvoering van het bestemmingsplan;
- bij behandeling van een bouwaanvraag;
- indien vanuit het overleg de wens daartoe te kennen wordt gegeven;
- bij het voor dit doel beschikbaar stellen van gelden.

Ook dan dient eerst een onderzoek plaats te vinden naar de actuele hinder, terwijl een reeks van factoren mede in de beschouwing dient te worden betrokken:

- de werkgelegenheidsaspecten en de bedrijfseconomische toestand van het bedrijf;
- de betekenis van de bedrijfsvestiging voor de buurt;
- de stedenbouwkundige aspecten;
- de betekenis van de huidige locatie voor het bedrijf;
- de wensen en meningen van de ondernemer;
- de mogelijkheden tot het treffen van extra voorzieningen ter plaatse en de daarmee gepaard gaande kosten;
- de op dat moment voorhanden zijnde financiële regelingen.

Zo kan in ieder afzonderlijk geval een inzichtelijke en overwogen beslissing worden genomen.

A-inrichtingen.

In het plangebied bevinden zich geen zogenaamde A-inrichtingen. Dat zijn inrichtingen die worden begrepen onder art. 2.4 van het Inrichtingen- en Vergunningenbesluit (Staatsblad 1993, nr. 50).

Dergelijke inrichtingen worden geacht zoveel lawaai te (kunnen) veroorzaken, dat de wijde omgeving ervan zeer zwaar belast wordt.

Het plangebied ligt ook niet binnen de invloedssfeer van een A-inrichting in de omgeving. Teneinde ook in de toekomst een dergelijke milieubelasting uit te sluiten, worden A-inrichtingen in het plangebied niet toegestaan.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1. Economische uitvoerbaarheid.

Met uitzondering van het eventueel verstrekken van subsidies op basis van bestaande of toekomstige subsidieregelingen voor het instandhouden of verbeteren van panden en het mogelijk vergoeden van planschade zijn er voor de gemeente aan dit plan geen financiële consequenties verbonden.

Hoe groot de kostenpost voor planschade zal zijn, is onbekend. Deze vraag kan pas worden beantwoord in de procedure ex art. 49 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening. Deze mogelijkheid van planschade maakt het plan in economisch opzicht niet onuitvoerbaar. De gemeente heeft voldoende middelen ter beschikking gesteld voor de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen binnenstad.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Tijdens de ontwikkeling van het bestemmingsplan is een aantal korte overlegonden belegd met belangengroeperingen om te bezien, of de richting waarop het plan werd ontwikkeld voldoende maatschappelijk draagvlak had.

Op 19 november 1996 heeft een eerste informatie/inspraakavond plaatsgevonden, waarvoor alle bewoners/ondernemers uit het plangebied zijn uitgenodigd.

Deze avond heeft geleid tot een groot aantal, kleinere en grotere, aanpassingen van het plan, zonder dat de systematiek daarbij werd aangetast.

Op 28 januari 1997 is een tweede inspraakavond belegd waarbij over de van tevoren toegestuurde aanpassingen is gediscussieerd.

Deze tweede avond heeft geleid tot een enkele aanpassingen van het plan.

Vanwege de op stapel staande aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht is het plan na deze inspraakronde op onderdelen aangepast. Zo zijn een architectonische ordenkaart en een stedenbouwkundige kaart aan het plan toegevoegd. Het gevolg hiervan is dat eerder gedane aanpassingen en/of uitspraken dat bepaalde aspecten niet zouden worden aangepast, inmiddels zijn achterhaald door deze ontwikkeling. Gelet hierop heeft op 6 januari 1998 een derde inspraakavond plaatsgevonden om deze ontwikkeling toe te lichten. De insprekers zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren.

Voor verslagen van en reacties op het gevoerde maatschappelijke overleg zie bijlage B.

7. Overleg ex art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985.

Ter voldoening aan het bepaalde in art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties.

In bijlage C is een rapportage van dit overleg opgenomen. Overigens is in navolging van de extra inspraakavond op 6 januari 1998 voor de partners van het art.-10-overleg een informatiebijeenkomst georganiseerd op 12 januari 1998. Ook hierin is aandacht besteed aan de aanpassingen van het bestemmingsplan vanwege de komende aanwijzing van de binnenstad tot beschermd stadsgezicht.