

## **TOELICHTING**

Eerste herziening van het bestemmingsplan Jordaan 1999

## **Toelichting op de eerste herziening van het bestemmingsplan Jordaan 1999.**

### **1. Inleiding.**

#### **1.1. Aanleiding.**

Bij besluit van 3 november 1999, nr. 584B, heeft de Gemeenteraad van Amsterdam het bestemmingsplan Jordaan 1999 vastgesteld. Bij besluit van 20 juni 2000, nr. 1999-29537, hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland het bestemmingsplan Jordaan 1999 goedgekeurd, met uitzondering van de tuinen- en ervenregeling. In het bestemmingsplan Jordaan 1999 was de bestaande bebouwing op de binnenterreinen niet op de plankaart aangegeven, maar geregeld in de voorschriften. Gedeputeerde Staten hebben overwogen, dat het niet opnemen van de bestaande bebouwing op de plankaart de burgers onvoldoende rechtszekerheid biedt en dat deze regeling zonder een goede inventarisatie niet doelmatig is. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan art. 5 van de voorschriften (tuinen en erven) en de bestemming tuinen en erven op de plankaart.

#### **1.2. Doel.**

De eerste herziening van het bestemmingsplan is opgesteld met als doel de bestemming tuinen en erven te regelen, met inachtneming van de opmerkingen van Gedeputeerde Staten. De eerste herziening bestaat uit een voorschrift (art. 5 tuinen en erven) en een plankaart en gaat vergezeld van een toelichting.

### **2. Ruimtelijke uitgangspunten.**

#### **2.1. Inleiding.**

De diepte van de binnenterreinen in de Jordaan varieert van 10 tot 30 meter. In de 19de eeuw zijn als gevolg van de bevolkingstoename de binnenterreinen volledig dichtgeslibd met opstallen en behuizing, waardoor onleefbare situaties ontstonden. De inwerkingtreding van de Woningwet in 1901 zorgde in eerste instantie voor verbetering en opschoning van de binnenterreinen.

In navolging van de doelstellingen van het bestemmingsplan Jordaan uit 1972 werden de binnenterreinen, waar mogelijk, opgeschoond. In de huidige situatie is echter nog altijd sprake van een groot aantal bebouwde binnenterreinen.

#### **2.2. Ruimtelijke uitgangspunten.**

Voor de bepaling van de ligging van de achtergevelrooilijn dient de bestaande achtergevelrooilijn als uitgangspunt. Voor de bouwdiepte geldt in de regel:

---

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| dwaarsstraten:                 | 10 m;    |
| langsstraten:                  | 12-13 m; |
| grachten:                      | 14-15 m; |
| Lijnbaansgracht/Prinsengracht: | 10-13 m. |

Uitgangspunt voor de achtergevelrooilijn is de rechte lijn. Afwijkingen hierop komen voor:

- ter plaatse van monumenten die over de volledige hoogte dieper zijn gebouwd; zij worden geheel opgenomen op de plankaart;
- ter plaatse van een aaneengesloten rij behoudenswaardige panden (al dan niet monumentaal), waarvoor geldt dat de afwijking ruimtelijk wenselijk is binnen de hoofdvorm van het bouwblok;
- ter plaatse van een beeldbepalende groenstructuur;
- niet-rechthoekige bouwblokken.

### **3. De herziening.**

#### **3.1. Totstandkoming plankaart.**

Aan de hand van recent bouwblokonderzoek en na raadpleging van de zogenaamde buurtkaarten van bouw- en woningtoezicht (waarop alle vergunde bouwaanvragen zijn ingetekend) is de bestaande bebouwing op de binnenterreinen op kaart gezet. Daar waar nog enige twijfel bestond, is een luchtfoto bekeken en is in sommige gevallen de buitendienst geraadpleegd.

Hierdoor is een helder inzicht ontstaan van de bestaande bebouwing op de binnenterreinen, waardoor voor (toekomstige) bouwaanvragen een hanteerbaar toetsingsinstrument is ontwikkeld. Door het aangeven van de bestaande binnenterreinbebouwing is rechtszekerheid voor de burger verkregen over het al dan niet mogen handhaven van de bebouwing op het binnenterrein.

#### **3.2. De bestemming tuinen en erven.**

De gronden op de plankaart hebben de bestemming tuinen en erven. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven, dat bomen beschermd worden door de gemeentelijke Kapverordening en dat het kappen van bomen aan strenge criteria is gebonden.

In de binnenstad van Amsterdam is sinds enige tijd het algemene beleid van sloop/nieuwbouw gewijzigd naar behoud/herstel. Dit nieuwe beleid komt onder meer tot uitdrukking in de tuinen- en ervenregeling, waarvoor het uitgangspunt behoud van de bestaande bebouwing is, waarbij verdere intensivering niet wordt toegestaan. Bestaande gebouwen zijn met een nadere aanduiding op de plankaart opgenomen. Deze gebouwen mogen worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd, doch niet vergroot. Bij initiatieven tot sloop/nieuwbouw van de hoofdbebouwing op de bestemming gemengde doeleinden moet de bebouwing die met een nadere aanduiding op de plankaart is aangegeven,

worden gesloopt. De achtergevelrooilijn geeft de gewenste stedenbouwkundige situatie aan in de nieuwbouwsituatie.

De prioriteiten liggen niet bij actief optreden, maar bij het scheppen van voorwaarden waarbinnen particulieren initiatieven kunnen ontwikkelen. Nu de gewenste stedenbouwkundige situatie niet door ingrijpen van de gemeente zal worden bereikt, is het niet toegestaan de ongewenste bebouwing op de binnenterreinen onder het overgangsrecht te brengen.

Het overgrote deel van de bebouwing op de binnenterreinen betreft één- en tweelaags bebouwing, die geen deel uitmaakt van de hoofdbebouwing met de bestemming gemengde doeleinden. Het bestemmen van de gronden met deze bebouwing tot gemengde doeleinden is ongewenst, aangezien daarmee elke mogelijkheid om deze bebouwing ooit weg te krijgen illusoir is. Daarom is gekozen voor een oplossing waarbij de bebouwing op het binnenterrein op termijn kan verdwijnen. Door de bebouwing op de bestemming tuinen en erven met een nadere aanduiding aan te geven, wordt kenbaar gemaakt, dat deze bebouwing ongewenst is en moet verdwijnen wanneer de hoofdbebouwing wordt gesloopt. Zolang dit niet het geval is, mag deze bebouwing worden gehandhaafd en geheel worden vernieuwd, maar niet worden vergroot.

Deze zogenaamde uitsterfregeling doet enerzijds recht aan de bestaande situatie en biedt anderzijds perspectief om toe te werken naar de nieuwe gewenste stedenbouwkundige situatie.

De rechtszekerheid van de rechthebbenden op de gebouwen is met deze regeling voldoende gewaarborgd, aangezien aan het voortbestaan geen beperkingen zijn verbonden, terwijl het beleid van de gemeente niet op onmiddellijke sloop is gericht.

Om de flexibiliteit van de bestaande bebouwing wat betreft de functies op de begane grond zo optimaal mogelijk te laten zijn is een vrijstellingsregeling opgenomen voor de bouw van aanbouwen en schuurtjes. Het is via een vrijstelling mogelijk aanbouwen tot een maximale diepte van 3 meter te realiseren in één bouwlaag. Er moet dan achter die aanbouw nog wel voldoende open ruimte overblijven (4 meter), die als tuin kan worden ingericht. Tevens zijn regels opgenomen over het gebruik en is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een ondergrondse parkeervoorziening.

### *3.3. De bestemming gemengde doeleinden.*

Gedeputeerde Staten hebben geconstateerd, dat de bestemmingsgrens van tuinen en erven soms door bestaande bebouwing met de bestemming gemengde doeleinden loopt. Hierdoor zou het mogelijk zijn, dat een deel van een gebouw onder de uitsterfregeling valt. Gedeputeerde Staten achtten dit een rechtsonzekerheid voor de eigenaar en oordeelden de regeling op dit punt in strijd met het recht.

Naar aanleiding hiervan is voor alle bouwblokken bekeken hoever de hoofdbebouwing door de achtergevelrooilijn steekt en is de achtergevelrooilijn aangepast in de volgende gevallen.

1. Hoofdbebouwing die voor een structureel deel en over de volle hoogte de achtergevelrooilijn overschrijdt, heeft de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Deze bebouwing is als zodanig op de plankaart aangegeven. Hierbij is tevens betrokken de waardering die een pand heeft gekregen. Achterhuizen van orde-1- en orde-2-panden hebben vaker de bestemming gemengde doeleinden gekregen dan panden die als orde 3 of als nieuwbouw zijn gewaardeerd.

2. Zelfstandige bebouwing op de binnenterreinen, dat wil zeggen, gebouwen met een eigen huisnummer, hebben eveneens de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Deze bebouwing is eveneens als zodanig op de plankaart aangegeven.

#### *3.4. De bestemming maatschappelijke doeleinden.*

Hetgeen hiervoren bij de bestemming gemengde doeleinden is opgemerkt, geldt eveneens voor enkele gebouwen met de bestemming maatschappelijke doeleinden. Deze bebouwing heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen en is als zodanig op de plankaart aangegeven.

#### *4. Uitvoerbaarheid.*

##### *4.1. Economische uitvoerbaarheid.*

Aan het plan zijn voor de gemeente financieel gezien geen consequenties verbonden, dit in verband met de opzet en het karakter van het bestemmingsplan.

##### *4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.*

Op 27 november 2000 is een inspraakavond gehouden over de herziening. Voor het verslag van de de reacties op het gevoerde Maatschappelijk overleg wordt verwezen naar bijlage A bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de inspraak is nogmaals gekeken naar de achtergevelrooilijn en de bebouwing op de binnenterreinen. In een aantal gevallen is hierdoor de positie van de achtergevelrooilijn veranderd. Voor een toelichting wordt verwezen naar bijlage B bij deze toelichting.

#### *5. Overleg ex art. 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.*

Aangezien de herziening alleen de bestemming tuinen en erven omvat, is het concept van het plan beperkt rondgezonden naar de volgende instanties:

1. de provincie Noord-Holland;
2. de directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
3. de inspecteur van de Volkshuisvesting;
4. de inspectie Ruimtelijke Ordening Utrecht, Noord- en Zuid-Holland en Flevoland.

Ad 1. De provincie Noord-Holland constateert, dat met de herziening een duidelijker beeld is verkregen van de bebouwing op de binnenterreinen en dat kan worden ingestemd met de gekozen systematiek. De provincie acht de gekozen uitsterfregeling niet strijdig met de rechtszekerheid, terwijl het de gemeente een mogelijkheid biedt uiteindelijk te komen tot de gewenste stedenbouwkundige situatie. Als laatste acht de provincie het nodig, dat de gemeente nog eens uitdrukkelijk de gepleegde inventarisatie onder de loep neemt, mede gelet op de inspraakreacties.

#### *Reactie.*

Zoals uit het naschrift bij het verslag van de inspraakavond blijkt, is naar aanleiding van de inspraakreacties nogmaals kritisch gekeken naar de ligging van de achtergevelrooilijn en naar de zelfstandige bebouwing op de binnenterreinen. Het verslag van dit onderzoek is verwoord in bijlage B, die bij de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. Uit dit verslag blijkt, dat per bouwblok is verantwoord welke bebouwing op de bestemming tuinen en erven alsnog de bestemming gemengde doeleinden heeft gekregen en welke wijzigingen in de ligging van de achtergevelrooilijn op de plankaart zijn aangebracht. Als voorbeeld werden door de insprekers de percelen Bloemgracht 63 en Hazenstraat 28 genoemd. Bij de verantwoording van blok 55 staat vermeld, dat het perceel Bloemgracht 63 de bestemming gemengde doeleinden heeft gekregen. Bij de verantwoording van blok 72 staat vermeld, dat de achtergevelrooilijn van het pand Hazenstraat 28 in overeenstemming is gebracht met het uitwerkingsplan dat voor deze locatie was vastgesteld. Burgemeester en Wethouders menen, dat met deze inventarisatie en de daaruit voortvloeiende aanpassingen van het plan voldoende is tegemoetgekomen aan de inspraakreacties. Burgemeester en Wethouders gaan ervan uit, dat deze nadere uitleg voldoende is in reactie op de laatste opmerking van de provincie en dat nader onderzoek niet vereist is.

Ad 2. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft vanuit een oogpunt van cultuurhistorie en stedenbouw in relatie tot het beschermde stadsgezicht geen bezwaar tegen de voorliggende herziening, waarbij de opmerking wordt geplaatst, dat men de oorspronkelijke tuinen- en ervenregeling uit het bestemmingsplan Jordaan 1999 meer inspirerend vond.

*Reactie.*

Zoals de Rijksdienst zelf al opmerkt, kreeg de oorspronkelijke tuinen- en ervenregeling niet de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en om die reden is de regeling in de herziening aangepast.

Ad 3 en 4. De instanties, vermeld onder 3 en 4, hebben over de herziening geen opmerkingen gemaakt.