

Concept nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt



Consultatieversie
Datum: 7 januari 2020

Vastgesteld door:
Dagelijks bestuur stadsdeel Zuid

Opgesteld door:
Ruimte en Duurzaamheid, team Zuid

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Totstandkoming	4
1.4 Leeswijzer	5
1.5 Reikwijdte	5
2 Algemene uitgangspunten	7
2.1 Inhoudelijke uitgangspunten	7
2.2 Uitgangspunten over de vorm	8
3 Uitgangspunten bouwen	9
3.1 Cultuurhistorische waarden	9
3.2 Goot- en bouwhoogtes	10
3.3 Ondergronds bouwen	12
3.4 Aan- en uitbouwen	13
4 Uitgangspunten voorzieningenclusters	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Museumplein en omgeving	18
4.3 Roelof Hartplein en omgeving	20
4.4 Cornelis Schuytstraat en omgeving	22
4.5 Valeriusbuurt	24
4.6 Overige uitgangspunten voorzieningenclusters	25
5 Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden	27
5.1 Kantoren en bedrijven	27
5.2 Maatschappelijke voorzieningen	28
5.3 Horeca	30
5.4 Wonen	32
Bijlagen	
1. Plan van aanpak bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt	
2. Advies Stadsdeelcommissie op plan van aanpak	
3. Rapportage uitkomsten mini-enquête	
4. Verslagen ronde tafelgesprekken	
5. Verslag verdiepingsbijeenkomst	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het huidige bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt is in 2011 vastgesteld en is op onderdelen verouderd. Het bestemmingsplan bevat ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden dan recent vastgestelde bestemmingsplannen. Er wordt relatief vaak een (binnen- of buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan verleend.

Sinds het einde van de crisis is er sprake van een toenemende bouwdynamiek in het plangebied. Investerings zijn nodig om de bouwkundige kwaliteit van de bestaande voorraad op peil te houden. En er worden woningen toegevoegd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het bestrijden van de woningnood. De vele bouwinitiatieven tasten echter in toenemende mate de ruimtelijke kwaliteit, de cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid aan.

Het stadsbestuur wil daarom graag een nieuw evenwicht creëren tussen het mogelijk maken van investeringen en het beschermen van de bestaande kwaliteiten in het plangebied. De actualisatie van het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt was oorspronkelijk gepland na 2021. In het kader van de 'aanpak bouwdynamiek' is de actualisatie naar voren gehaald.

De actualisatie van dit bestemmingsplan is onderdeel van de bredere aanpak bouwdynamiek, die erop gericht is om de balans te bewaken tussen het investeren in bestaand vastgoed en het beschermen van de kwaliteiten van vooroorlogse wijken. De doelstelling van de aanpak bouwdynamiek kan als volgt worden omschreven: *"Het vinden van een goede balans tussen enerzijds het vergroten van leef- en woonoppervlakte en het waarborgen van kwaliteit in de stad, en anderzijds het bestrijden van de negatieve gevolgen van bouwdynamiek."*

In het kader van deze aanpak zijn 18 maatregelen geformuleerd om de negatieve gevolgen van de bouwdynamiek in te perken. Eén van de maatregelen is het opstellen van meer conserverende bestemmingsplannen.

De actualisatie van dit bestemmingsplan maakt ook onderdeel uit van de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam (hierna ABA). De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplannen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2021) actueel en digitaal beschikbaar zijn. Het doel van de ABA is om de actualisatie van (bijna) verouderde bestemmingsplannen te versnellen zodat deze ambitie wordt gehaald.

1.2 Plangebied

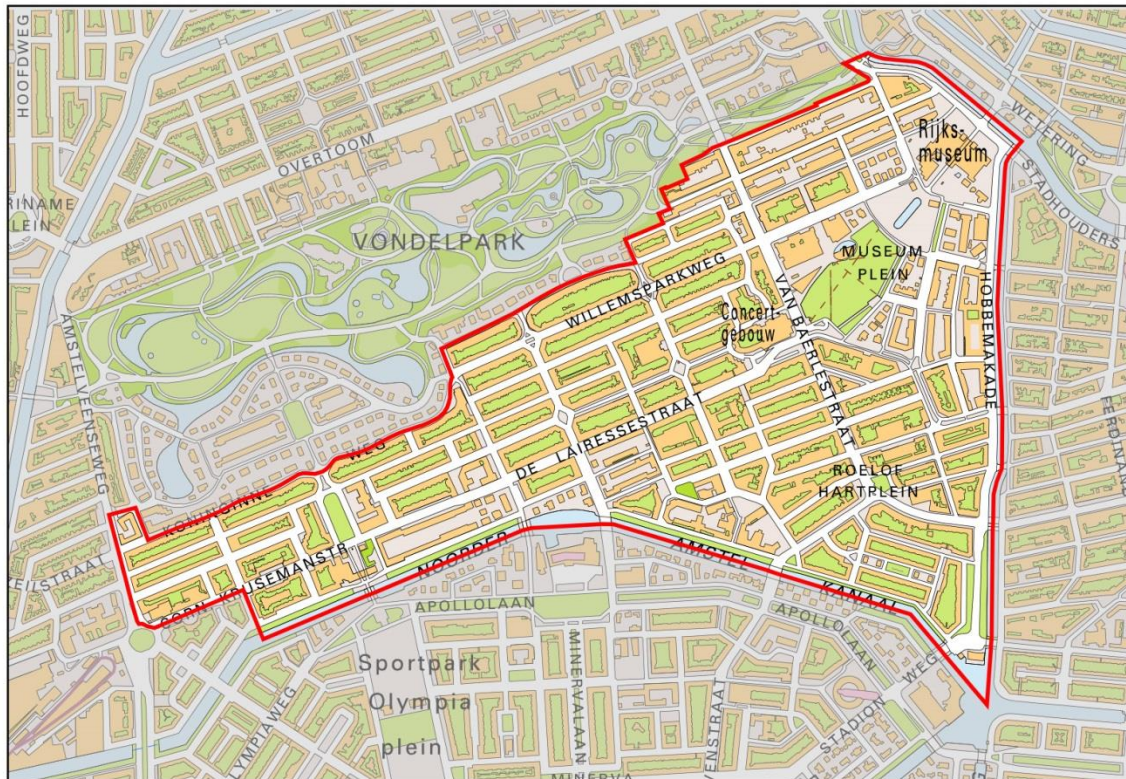
Het plangebied Museumkwartier en Valeriusbuurt heeft de volgende plangrenzen:

- aan de noordzijde: de Sophialaan, Saxen Weimarlaan, Koninginneweg, Van Eeghenstraat, het Vondelpark en de Singelgracht
- aan de oostzijde: de Boerenwetering
- aan de zuidzijde: het Noorder Amstelkanaal, de Hendrik Jacobszstraat en de Cornelis Krusemanstraat
- aan de westzijde: de Amstelveenseweg

De plangrenzen zijn aangeduid op de kaart op pagina 4.

De plangrenzen komen nagenoeg overeen met het huidige bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt. Het conservatoriumhotel (Van Baerlestraat 27) wordt ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het conservatoriumhotel maakt geen onderdeel uit van het huidige bestemmingsplan. Voor dit perceel geldt nu nog een postzegelbestemmingsplan uit 2008.

Mogelijk worden er nog enkele witte vlekken in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn stukjes grondgebied waarvoor nog geen bestemmingsplan geldt. De meeste witte vlekken in stadsdeel Zuid zijn echter al opgenomen in het bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019.



Plangebied bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2021

1.3 Totstandkoming

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid (hierna: DB) heeft eind 2018 ingestemd met het plan van aanpak voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. De stadsdeelcommissie van stadsdeel Zuid (hierna: SDC) heeft op 25 januari 2019 een advies opgesteld over het plan van aanpak. De SDC heeft de volgende aandachtspunten meegegeven: versterk het ambitieniveau in het plan van aanpak, zorg voor een versnelling van planproces en organiseer een innovatieve vorm van participatie. Bij voorkeur in de vorm van één of enkele 'mammoetsessies', waarin alle belanghebbenden met elkaar in gesprek gaan over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Het plan van aanpak en het advies zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

De adviezen van de SDC zijn opgevolgd. De ambitie is in de concept NvU aangescherpt en luidt nu: *"een nieuw evenwicht creëren tussen het mogelijk maken van investeringen en het beschermen van de bestaande kwaliteiten in het plangebied."*

Daarnaast heeft het DB er, in afwijking van het plan van aanpak, voor gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Hierdoor wordt het planproces versneld en kan er voor 1 januari 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter visie worden gelegd. Dit is nodig, omdat de Omgevingswet op deze datum in werking treedt. Vanaf dat moment kunnen er geen ontwerpbestemmingsplannen meer ter visie worden gelegd.

Tenslotte heeft het DB het participatieplan aangepast. Het oorspronkelijke participatietraject bestond uit twee onderdelen, te weten een mini-enquête en enkele participatiebijeenkomsten. Het aangepaste participatietraject bestaat uit vier onderdelen en wordt hieronder toegelicht.

Participatietraject

In juni 2019 heeft er een mini-enquête plaatsgevonden. Alle bewoners en ondernemers in het plangebied zijn in de gelegenheid gesteld om deel te nemen aan deze mini-enquête. In de enquête zijn vragen gesteld over bouwen en verbouwen, cultuurhistorische waarden, het voorzieningenniveau en over het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad. De enquête is gehouden om in beeld te krijgen welke wensen er in het plangebied leven. Er zijn ruim 10.000 huis-aan-huisbrieven verstuurd over de mini-enquête. De enquête is ruim 1.200 ingevuld. De resultaten van de mini-enquête zijn als bijlage bij de NvU gevoegd.

In september 2019 zijn er afzonderlijke rondetafelgesprekken gevoerd met bewonersorganisaties, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector. Het doel van deze gesprekken was het inventariseren van de wensen en belangen van deze groepen. Bewonersorganisaties hebben daarbij hun wensen voor het nieuwe bestemmingsplan in een speerpuntennotitie kenbaar gemaakt. De verslagen van de rondetafelgesprekken zijn als bijlage bij de NvU gevoegd.

Op 29 oktober 2019 heeft er een verdiepingssessie plaatsgevonden. Hierin gingen bewoners, ondernemers, culturele instellingen en partijen uit de bouw- en vastgoedsector met elkaar en met de gemeente in gesprek over de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan. Het doel van deze gesprekken was om te bepalen welke onderwerpen prioriteit moeten krijgen en hoe belanghebbenden met deze onderwerpen willen omgaan. Het verslag van de verdiepingbijeenkomst is als bijlage bij de NvU gevoegd.

Tenslotte organiseert het stadsdeel op 23 januari 2020 een informatiebijeenkomst over de concept NvU. Alle bewoners en ondernemers uit het plangebied en de deelnemers aan de rondetafelgesprekken en verdiepingbijeenkomst worden uitgenodigd voor deze bijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst is om bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden te informeren over de voorgestelde uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze NvU bestaat uit vijf hoofdstukken. Het tweede hoofdstuk gaat over de algemene uitgangspunten. Hier worden zowel inhoudelijke uitgangspunten als uitgangspunten over de vorm geformuleerd. In het derde hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het bouwen uiteengezet. In het vierde hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de voorzieningenclusters beschreven. In het laatste hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de overige voorzieningen (kantoren, bedrijven maatschappelijke voorzieningen, horeca) en woningen uiteengezet.

Aan de nota is een aantal bijlagen toegevoegd. Bijlage 1 is het plan van aanpak dat eind 2018 door het DB is vastgesteld. Het advies van de Stadsdeelcommissie op het plan van aanpak is als bijlage 2 toegevoegd. De rapportage met de uitkomsten uit de mini-enquête is als bijlage 3 opgenomen. De verslagen van de ronde tafelgesprekken en de verdiepingbijeenkomst zijn als bijlage 4 en 5 opgenomen.

1.5 Reikwijdte

In deze nota worden algemene uitgangspunten geformuleerd over de bestaande situatie en de bestaande rechten. Daarnaast worden specifieke uitgangspunten geformuleerd over het bouwen op particuliere percelen, de toegestane functies in de voorzieningenclusters en de gebruiksmogelijkheden van particuliere percelen.

Er worden geen uitgangspunten geformuleerd over de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de openbare ruimte. De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte vallen grotendeels buiten de scope van het bestemmingsplan. Het gebruik van de openbare ruimte wordt voor een groot deel vastgelegd in de APV. Activiteiten die onder het bereik van de APV vallen, worden vaak bij rechte toegestaan in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden alleen enkele randvoorwaardelijke bepalingen opgenomen. Bijvoorbeeld over de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde of een eventueel aanlegvergunningstelsel. Dit zijn meestal standaard bepalingen waarvoor geen bestuurlijke keuzes nodig zijn.

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Inhoudelijke uitgangspunten

Het huidige bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt is in 2011 vastgesteld en bevat ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden dan de recent vastgestelde bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid. Het bieden van bouw mogelijkheden in bestaande stadswijken past goed in de compacte stadgedachte. Bovendien stimuleert dit investeringen die de bouwkundige kwaliteit van de bestaande voorraad op peil houden. Bouwinitiatieven kunnen echter ook de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid aantasten.

Sinds een aantal jaren is er sprake van een toegenomen bouwdynamiek in het plangebied. Bewoners en professionele vastgoedpartijen maken veel gebruik van de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Het plan bevat o.a. een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een extra daklaag. Ook worden er veel kelders, aan- en uitbouwen en dakterrassen gebouwd. Binnentuinen raken hierdoor meer versteend. Daarnaast is het straatbeeld op een aantal plekken aangetast door dakopbouwen die niet goed in het straatbeeld passen.

Onder een deel van de bewoners is weerstand ontstaan tegen deze bouwdynamiek. Zij vinden dat hun woongenot wordt aangetast. Ook zijn veel bewoners bezorgd over de aantasting van de cultuurhistorische waarden van het plangebied. Een groep bewoners heeft daarom een oproep gedaan aan stadsdeel Zuid om de ruime bouw mogelijkheden in te perken. Het opstellen van meer conserverende bestemmingsplannen is één van de maatregelen uit de aanpak bouwdynamiek. Om deze redenen wordt prioriteit gegeven aan de actualisering van dit bestemmingsplan.

De ambitie van het nieuwe bestemmingsplan is om een nieuw evenwicht te creëren tussen het mogelijk maken van investeringen en het beschermen van de bestaande kwaliteiten. Daarom worden de bouw mogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan ingeperkt en worden de cultuurhistorische waarden beter beschermd. De ambitie sluit aan bij de doelstelling van de aanpak bouwdynamiek die luidt: *"Het vinden van een goede balans tussen enerzijds het vergroten van leef- en woonoppervlakte en het waarborgen van kwaliteit in de stad, en anderzijds het bestrijden van de negatieve gevolgen van bouwdynamiek."*

Opvallend is dat het huidige bestemmingsplan ook ruime gebruiksmogelijkheden bevat voor niet-woonfuncties. De gemeente wilde destijds de uitrol van het binnenstadsmilieu richting Oud-Zuid faciliteren en de ontwikkeling van het Museumkwartier tot een hoogstedelijk centrum met internationale allure stimuleren. Daarom maakt het bestemmingsplan op diverse plekken functionele transformaties mogelijk. Zo maakt het bestemmingsplan langs de Paulus Potterstraat en het grootste deel van de Willemsparkweg in alle panden nieuwe detailhandel mogelijk. Het grootste deel van deze panden is nu nog in gebruik als woning of kantoor. Ook hebben alle kantoorpanden langs De Lairessestraat een gemengde bestemming gekregen waar detailhandel is toegestaan. Daarnaast maakt het bestemmingsplan in alle panden langs de zuidostrand van het Museumplein nieuwe musea mogelijk. In deze panden zijn voornamelijk kantoren en enkele consulaten gevestigd. Tenslotte wordt via wijzigingsbevoegdheden op diverse plekken in het Museumkwartier nieuwe horeca mogelijk gemaakt.

De ruime gebruiksmogelijkheden hebben niet geleid tot een significante toename van het aantal winkels in de genoemde straten. De De Lairessestraat en de zuidostrand van het Museumplein zijn nog steeds kantorenmilieus. In de Willemsparkweg zijn enkele winkels gevestigd, maar de betreffende panden waren vermoedelijk voor 2011 ook al in gebruik als winkel. Sinds 2011 heeft zich maar één nieuw museum in het plangebied gevestigd: het Moco museum. Dit museum is echter niet gevestigd in één van de panden waar nieuwe musea zijn toegestaan. De gemeente heeft voor de vestiging van dit museum een afwijking van het bestemmingsplan verleend.

Het huidige beleid van de gemeente is erop gericht om toeristen en bezoekers juist meer te spreiden over de stad. Het toestaan van nieuwe musea, horeca en winkels zorgt juist voor een concentratie van bezoekers in het toch al drukke Museumkwartier. Door de komst van het internet winkelruimtes leegstaan, lijkt het niet erg waarschijnlijk dat straten waar nu geen winkels zijn gevestigd zullen transformeren naar winkelstraten. Mede daarom zullen de ruime mogelijkheden voor het vestigen van nieuwe winkels, horeca en musea worden ingeperkt.

Er moet echter wel ruimte blijven voor de vestiging van kleinschalige culturele voorzieningen. Het Museumkwartier wordt nu gedomineerd door grote culturele en toeristische trekpleisters, maar kleine culturele voorzieningen zoals bijvoorbeeld galeries zijn afwezig. Kleinschalige culturele voorzieningen kunnen een waardevolle toevoeging zijn aan het culturele klimaat van het gebied. Ze zorgen voor een meer divers cultureel klimaat, terwijl ze geen grote aantallen extra bezoekers aantrekken.

Algemene inhoudelijke uitgangspunten

1. De bestaande legaal aanwezige situatie wordt positief bestemd. Alle bebouwing die en al het gebruik dat legaal aanwezig is, wordt in het bestemmingsplan toegestaan.
2. De bouw mogelijkheden worden ingeperkt ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan toelaat. Waar mogelijk worden voorwaarden gesteld met betrekking tot klimaatneutraal en natuurinclusief bouwen.
3. De cultuurhistorische waarden worden beter beschermd dan in het huidige bestemmingsplan.
4. De gebruiksmogelijkheden van panden met een niet-woonfunctie worden meer in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik van deze panden. Er blijft wel een bepaalde mate van uitwisselbaarheid tussen niet-woonfuncties mogelijk.

2.2 Uitgangspunten over de vorm

Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor overheid en burgers. Burgers krijgen met het bestemmingsplan te maken op het moment dat zij willen bouwen, verbouwen of andere activiteiten willen ondernemen. Het is daarom belangrijk dat de regels in het bestemmingsplan zo zijn geformuleerd dat deze voor een burger goed te begrijpen zijn.

Binnen de gemeente zijn er diverse afdelingen die met het bestemmingsplan gaan werken. Bijvoorbeeld de afdeling die aanvragen voor een omgevingsvergunning toetst aan het bestemmingsplan. Of afdeling die handhaaft op activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is daarom belangrijk dat de regels goed toetsbaar en handhaafbaar zijn. En dat deze niet op meerdere manieren zijn uit te leggen.

De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. In de toelichting worden alle keuzes met betrekking tot de plansystematiek en het bestemmen van de gronden onderbouwd en verantwoord. Het is belangrijk dat deze onderbouwing deugdelijk is. Als er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal de Raad van State de motivering van de gemaakte keuzes meewegen in haar uitspraak. De toelichting moet echter geen overbodige informatie bevatten. Beleid dat niet van toepassing is op het plangebied hoeft niet in de toelichting te worden beschreven.

Algemene uitgangspunten over de vorm

1. Het bestemmingsplan is makkelijk leesbaar, toetsbaar, handhaafbaar en eenduidig te interpreteren.
2. Alle planologische keuzes worden zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd in de toelichting.

3 Uitgangspunten bouwen

3.1 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden van het Museumkwartier en de Valeriusbuurt worden algemeen erkend. Dit blijkt o.a. uit feit dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft onderzocht of het gehele plangebied kan worden aangewezen tot Rijksbeschermd stadsgezicht. De zuidelijke rand van het plangebied is uiteindelijk onderdeel geworden van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Plan Zuid. Tijdens de rondetafelgesprekken en de verdiepingsbijeenkomst waren alle belanghebbenden het dan ook met elkaar eens dat het plangebied een hoge cultuurhistorische waarde heeft.

De cultuurhistorische waarden worden in het nieuwe bestemmingsplan daarom beter beschermd. Wel is het van belang om een geleiding aan te brengen in de mate van bescherming. Hoe hoger de architectonische en stedenbouwkundige ordewaardering, hoe strenger het beschermingsniveau. Monumenten worden al via wetgeving beschermd, waardoor aanvullende bescherming in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Om te borgen dat zorgvuldig wordt omgegaan met waardevolle panden die niet wettelijk beschermd zijn, heeft Amsterdam architectonische waarderingskaarten opgesteld. De architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt gewaardeerd in vier opklimmende ordes (basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1). De ordewaardering is gekoppeld aan een opklimmend beschermingsniveau. Daarnaast is het cultuurhistorisch beleid erop gericht om de beeldkwaliteit binnen architectonische eenheden intact te houden, ongeacht de ordewaardering.

Het gaat bij de waardering niet alleen om het individuele gebouw of de architectonische eenheid, maar ook om de stedenbouwkundige samenhang. Daarom is ook aan de stedenbouw een waardering gegeven oplopend van basiszone naar zone C, zone B en zone A. Door de combinatie van deze twee waarderingssystemen kan genuanceerd naar een bepaalde bebouwing worden gekeken. Lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone, moeten vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld zodanig worden behandeld, dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft.

In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij deze systematiek van architectonische en stedenbouwkundige waarden en hun onderlinge samenhang. Stedenbouwkundige en architectonische waarden worden elk op hun eigen manier beschermd.

Bij de bescherming van stedenbouwkundige waarden worden de rooilijn, het bouwvlak en de maximale bouwhoogtes vastgelegd. De gevel en het kapprofiel worden niet beschermd en mogen worden gewijzigd. Wel dient de nokrichting te worden gehandhaafd, omdat deze medebepalend is voor de ruimtelijke beleving van het straatbeeld. Indien een pand onderdeel uitmaakt van een architectuureenheid met andere panden, dan dient ook de hellingshoek van de kap te worden gehandhaafd. Verschillende hellingshoeken binnen één architectuureenheid zorgen namelijk voor een rommelig straatbeeld. Deze eis geldt niet voor bouwblokken waar elk pand verschillend is. Variaties in het daklandschap zijn karakteristiek voor dit soort bouwblokken en versterken juist de ruimtelijke beleving van het straatbeeld.

Bij de bescherming van architectonische waarden worden naast de bouwmassa ook het kapprofiel en eventueel de gevel beschermd. Het kapprofiel mag niet worden gewijzigd. Bescherming van de architectonische waarden wordt gecombineerd met een sloopvergunningstelsel. Zo kan worden afdgedwongen dat de nieuwbouw architectonisch refereert naar het bestaande te slopen pand.

Er geldt ook een sloopvergunningstelsel voor panden met een lagere architectonische waarde die zijn gelegen in het beschermd stadsgezicht Plan Zuid. Daarbuiten geldt geen sloopvergunning.

ningsstelsel voor panden met een lagere architectonische waarde, ook niet indien deze zijn gesitueerd in een hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone. Het beschermingsregime voor de stedenbouwkundige waarden biedt voldoende waarborg dat vervangende nieuwbouw passend is in het straatbeeld.

Uitgangspunten cultuurhistorische waarden

1. Stedenbouwkundige waarden worden beschermd door de bestaande bouwmassa (rooilijn, bouwvlak, bouwhoogte en eventueel de kapvorm) in het bestemmingsplan vast te leggen.
2. Architectonische waarden worden aanvullend beschermd door te bepalen dat het kapprofiel en eventuele waardevolle gevelementen niet mogen worden gewijzigd.
3. Er is een sloopvergunning nodig om architectonisch waardevolle panden te vervangen door nieuwbouw.
4. In het plandeel dat onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht Plan Zuid is altijd een sloopvergunning nodig om panden te vervangen door nieuwbouw, ongeacht de architectonische waarde van het betreffende pand.

3.2 Goot- en bouwhoogtes

Het huidige bestemmingsplan biedt veel mogelijkheden om bestaande panden op te hogen. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een extra bouwlaag toe voegen of een kapverdieping te vervangen door een reguliere bouwlaag. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt voor het hele plangebied. Daarnaast is bij sommige panden met een lagere ordewaardering een hogere bouwhoogte bestemd dan de bestaande bouwhoogte. Bij bouwblokken waarbij verschillen in bouwhoogte niet beschermenswaardig zijn, is in het huidige bestemmingsplan namelijk één maximale bouwhoogte voor het hele bouwblok opgenomen. Deze maximaal toegestane bouwhoogte is gebaseerd op de hoogste bestaande bouwhoogte binnen het blok.

Er is de afgelopen jaren veel gebruik gemaakt van deze twee mogelijkheden om panden op te hogen. De kwaliteit van deze optoppingen is wisselend. Sommige zijn in architectonisch opzicht zeer geslaagd. De extra bouwlaag is niet herkenbaar als een latere toevoeging. Het lijkt of deze onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke gebouw. Maar er zijn ook daklagen gerealiseerd die het straatbeeld hebben verstoord. Op enkele plekken zijn bijvoorbeeld bouwlagen met een plat dak toegevoegd bovenop een kapverdieping.

De ruime mogelijkheden om bestaande panden op te hogen worden in het nieuwe bestemmingsplan ingeperkt. Het ophogen van panden is maatwerk en is alleen wenselijk als dit tot een verbetering van het straat en bebouwingsbeeld leidt. Een groot deel van het plangebied heeft een hoge stedenbouwkundige kwaliteit. Veel plekken zijn stedenbouwkundig gezien 'af'. Het ophogen van panden kan dan gemakkelijk tot een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld leiden.

Er zijn ook locaties waar het ophogen van panden het straatbeeld kan verbeteren, bijvoorbeeld in straatwanden met verspringende bouwhoogtes en/of straatwanden met een lage stedenbouwkundige kwaliteit. Uit het participatietraject blijkt dat hier ook draagvlak voor is. Circa de helft van de respondenten uit de mini-enquête vindt dat de bouw van een extra verdieping op een bestaand pand, al dan niet onder voorwaarden, moet worden toegestaan. Als belangrijkste voorwaarden worden hierbij genoemd: het pand mag niet hoger worden dan de naastgelegen panden en het woongenot van de burens mag niet worden aangetast.

Als het straat- en bebouwingsbeeld kan worden versterkt, betekent dat overigens niet dat er ook daadwerkelijk een hogere bouwmassa kan worden toegestaan. Er moet namelijk ook worden beoordeeld of een hogere bouwmassa ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarom zal nader worden onderzocht op welke locaties het ophogen van panden wel en niet mogelijk is. Alleen op de plekken waar dit stedenbouwkundig wenselijk en ruimtelijk aanvaardbaar is, wordt in het ontwerpbestemmingsplan, al dan niet onder voorwaarden, een hogere bouwhoogte toegestaan.

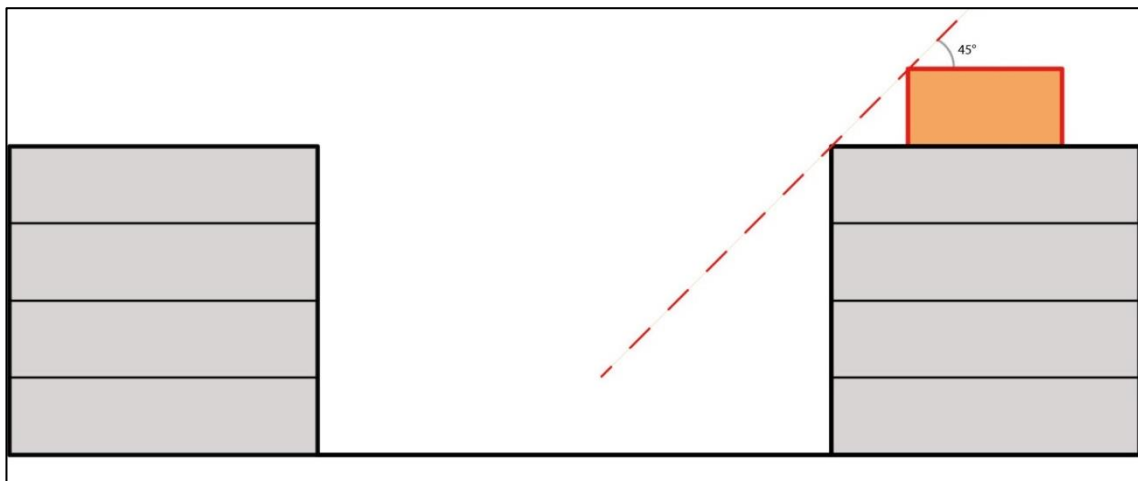
Indien een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, moeten er ook voorwaarden worden gesteld aan het ontwerp. Er moet worden voorkomen dat optoppingen het oorspronkelijke ontwerp verstoren en/of dissoneren in de straatwand. Een extra bouwlaag moet het oorspronkelijke ontwerp versterken en zich op een natuurlijke wijze in de straatwand voegen.

Een goede ontwerp oplossing is bijvoorbeeld het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap. Hierdoor voegt het ontwerp zich natuurlijke wijze in het straatbeeld (meestal 3 of 4 lagen met een kap) en is de extra bouwlaag niet of nauwelijks herkenbaar als een latere toevoeging. Een goed voorbeeld van deze oplossing is Hondecoetersstraat 5 (zie hieronder). Er wordt onderzocht of een dergelijke ontwerp oplossing verplicht kan worden gesteld bij het ophogen van panden met een kapverdieping. Hierover wordt advies gevraagd bij Monumenten en Archeologie.



Hondecoetersstraat 5: voorbeeld van het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap

Een ander nadeel is dat de extra bouwlaag aan de achterzijde vaak doorloopt tot de oorspronkelijke achtergevel. Daarmee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein aangetast. De bezonnings situatie verslechtert en de vanuit de binnentuin waarneembare bouwmasse neemt toe. Dit kan worden voorkomen door de extra bouwlaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug te leggen vanaf de oorspronkelijke achtergevel (een zogenaamde setback). Hierdoor is de extra bouwlaag niet meer zichtbaar vanuit de binnentuin en is de schaduwwerking op de binnentuin minimaal. De eis geldt overigens ook voor bestaande situaties. Indien de bestaande bovenste bouwlaag aan de achterzijde wel een setback heeft en wordt uitgebouwd, dan moet de uitbouw ook onder een hoek van 45 graden terug liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel.



Voorbeeld van een setback onder een hoek van 45 graden.

Uitgangspunten goot- en bouwhoogtes

1. In beginsel wordt voor alle panden de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd.
2. Voor panden die lager zijn dan de naastgelegen panden wordt onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Voorwaarde is dat een hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord is in te passen en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.
3. Indien in het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, dan worden er voorwaarden gesteld aan de architectonische vormgeving. Op deze manier kan worden afgedwongen dat de extra bouwlaag de architectonische kwaliteiten van het pand respecteert en waar mogelijk ook versterkt.
4. De bovenste bouwlaag dient in beginsel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

3.3 Ondergronds bouwen

In het huidige bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om kelders en souterrains onder het hoofdgebouw en in de tuin te bouwen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor parkeerkelders onder het hoofdgebouw en in de tuin te bouwen. Een kelder of parkeerkelder onder een tuin moet worden voorzien van een grondpakket van minimaal 80 cm boven op het dak en mag niet ten koste gaan van (waardevolle) bomen.

De bouw van kelders heeft in beginsel een positief effect op de leefbaarheid van de vooroorlogse stadswijken. Veel vooroorlogse panden hebben te maken met een matige tot slechte fundering. Funderingsherstel is een kostbare operatie. Indien dit gecombineerd wordt met de bouw van een kelder, staat tegenover deze investering een waardevermeerdering van het pand. Dit kan een extra stimulans zijn om tot funderingsherstel over te gaan.

Door de bouw van een kelder wordt het vloeroppervlak vergroot, waardoor gezinnen met kinderen in de wijk kunnen blijven wonen en ondernemers kunnen uitbreiden. Dit draagt bij aan het gemengde karakter van de wijk. Kelders kunnen ook een oplossing bieden voor de parkeerdruk. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het parkeren op eigen terrein op te lossen. De bouw van een parkeerkelder is in de vooroorlogse wijken een effectieve manier om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De bouw van kelders staat in het kader van de bouwdynamiek echter ter discussie. Uit het participatietraject komt naar voren dat veel bewoners zich zorgen maken over de constructieve schade die hierdoor kan ontstaan. Het feit dat de gemeente voorwaarden stelt aan de bouw van kelders neemt deze zorgen niet voor iedereen weg. Circa 40 % van de respondenten van de mini-enquête vindt dan ook dat de bouw van kelders helemaal verboden moet worden. De meerderheid van de respondenten (56 %) vindt dat de bouw van kelders al dan niet onder voorwaarden moet worden toegestaan. Veelgenoemde voorwaarden zijn o.a. het intact houden van de grondwaterstand en het voorkomen van overlast en schade voor buurpanden.

De bouw van kelders heeft ook invloed op de afvoer van regenwater en grondwaterstromen. In het afwijkingenbeleid is daarom de voorwaarde opgenomen dat de bouw van een kelder de grondwaterstand en grondwaterstromen niet mag verstoren. De bouw van één kelder heeft echter weinig invloed op het grondwater. En de geohydrologische situatie is in elke wijk anders. In de ene wijk kan de bouw van kelders de wateroverlast beperken (door barrièrewerking), terwijl de bouw van kelders elders juist tot meer wateroverlast kan leiden.

De gemeente Amsterdam heeft daarom onderzoek gedaan naar de cumulatieve effecten van de bouw van kelders op het grondwater in een aantal verschillende wijken. De conclusie van dit onderzoek is dat de cumulatieve effecten van kelderbouw op de langere termijn tot ernstige grond-

wateroverlast kunnen leiden, maar dat voor elke wijk weer andere maatwerkoplossingen nodig zijn om grondwateroverlast te beperken of te voorkomen.

De resultaten van bovengenoemd onderzoek worden gebruikt om een stedelijk afwegingskader op te stellen voor de bouw van kelders. Dit stedelijk afwegingskader wordt doorvertaald in het ontwerpbestemmingsplan.

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de bouw van een kelder in de tuin komt in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. Deze bouwmogelijkheid draagt, in tegenstelling tot een kelder onder het hoofdgebouw, niet bij aan het bevorderen van het funderingsherstel. Een kelder in een binnentuin zorgt echter wel voor extra verharding, waardoor het regenwater minder goed infiltreert. Dit is met het oog op de rainproofopgave van Amsterdam een ongewenste ontwikkeling.

Uitgangspunten ondergronds bouwen

1. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van kelders onder bestaande hoofdgebouwen
2. Nieuwe kelders mogen alleen onder het hoofdgebouw worden gerealiseerd indien dit niet leidt tot een substantiële belemmering van de grondwaterstromen. Dit wordt beoordeeld aan de hand van het stedelijk afwegingskader kelderbouw.
3. De bouw van kelders in de tuinen is niet toegestaan.

3.4 Aan- en uitbouwen

Uitgangspunt in het huidige bestemmingsplan is het behoud van het open en groene karakter van de binnentuinen. Er zijn daarom geen mogelijkheden opgenomen voor de bouw van bijgebouwen. De bouw van vergunningsvrije bijgebouwen is echter niet gelimiteerd. Deze kunnen tot maximaal 4 meter diep worden gebouwd, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Er is wel een bijgebouwenregeling opgenomen voor Rijksmonumenten: hier zijn aan- en uitbouwen tot 2,5 m diep én vrijstaand bijgebouw in de achtertuin van max 9 m² toegestaan.

De gemeente heeft de mogelijkheid om de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in te perken teneinde stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten te beschermen. De aanwezigheid van groene binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormt één van de kernkwaliteiten van stadsdeel Zuid. Bovendien is het groen belangrijk voor de opvang van regenwater. Indien er dan aan- en uitbouwen van 4 meter diep worden gebouwd, dan worden het groene karakter en het waterbergend vermogen van de binnentuin in veel gevallen teveel aangetast.

Uit de enquête blijkt dat bij een deel van de, met name oudere, bewoners draagvlak is om de bouw van aan- en uitbouwen helemaal te verbieden. Dit sluit echter niet aan bij de ambitie om een balans te vinden tussen investeren en beschermen. Bewoners en ondernemers die een vergunningsvrije uitbouw willen realiseren zouden hierdoor onevenredig in hun belang worden aangetast. Winkeliers zouden in het geval van een uitbreidingswens moeten uitwijken naar een ander winkel-pand. Dit kan tot leegstand leiden, waardoor de leefbaarheid wordt aangetast. Bewoners van benedenwoningen zouden er in dat geval sneller voor kiezen om te verhuizen als ze kinderen krijgen. Dit strookt niet met de ambitie om gezinnen met kinderen in de stad te houden.

Het is evenmin nodig om de bouwdiepte van aan- en uitbouwen overal in te perken. De bouwdiepte van binnentuinen varieert in dit plangebied sterk. In sommige bouwblokken is bouwdiepte slechts 10 meter (bv. bouwblok tussen Frans van Mierisstraat en Nicolaas Maesstraat). Andere bouwblokken zijn juist vrij diep. Zo is het bouwblok tussen de Van Eeghenstraat en de Willemsparkweg op het breedste deel circa 40 meter diep. In diepe bouwblokken is het niet nodig om de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in te perken met het oog op het beschermen van het groene karakter en waterbergend vermogen van de binnentuin.

Het groene karakter en het waterbergend vermogen van een binnentuin blijven in voldoende mate intact indien 75 % van het binnenterrein onbebouwd blijft. Daarom wordt de bouwdiepte alleen ingeperkt indien door de bouw van vergunningsvrije aan- en uitbouwen meer dan 25 % van het binnenterrein bebouwd raakt. In bouwblokken met een binnentuin van tenminste 32 meter diep wordt de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen daarom niet ingeperkt¹.

In bouwblokken met een binnentuin van minder dan 32 meter wordt de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen ingeperkt tot 2,5 meter. De bouwdiepte van aan- en uitbouwen in ondiepere binnentuinen wordt niet gerelateerd aan het percentage bebouwing. Dit zou er namelijk toe leiden dat de achtergevels van aan- en uitbouwen binnen een bouwblok verspringen indien de tuinen niet allemaal even diep zijn. Dit geeft een rommelig bebouwingsbeeld.

Op grond van het besluit omgevingsrecht is het ook toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te bouwen op een afstand van meer dan 4 meter van de oorspronkelijke achtergevel. Hierdoor kan het bebouwingspercentage van het binnenterrein uiteindelijk meer dan 25 % bedragen. Dit is met het oog op het handhaven van het groene karakter en het waterbergend vermogen van de binnentuin een onwenselijk ontwikkeling.

In zowel diepe als ondiepe binnentuinen wordt de bouw van vrijstaande bijgebouwen op meer dan 4 resp. 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel niet toegestaan, met uitzondering van een kleine berging in de achtertuin. Deze berging kan gebruikt worden voor de opslag van bv tuingeveerdzaam. Er wordt nader onderzocht hoe groot deze berging maximaal mag zijn.

Voor enkele winkelstraten wordt een uitzondering gemaakt. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om de tuinen van de winkelpercelen in het centrale deel van de P.C. Hooftstraat volledig te bebouwen met een aanbouw van 5,5 meter hoog. De meeste winkelpercelen zijn ook volledig bebouwd. Op slechts enkele van deze percelen is nog een stuk van het achtererf onbebouwd. Er wordt daarom voorgesteld om de bijgebouwenregeling voor deze panden te handhaven.

Ook de ondiepe achtertuinen van de winkels in de Cornelis Schuytstraat mogen volledig worden volgebouwd. Ook hier zijn veel winkelpercelen al volledig bebouwd. Er wordt daarom voorgesteld om de bijgebouwenregeling voor deze panden eveneens te handhaven.

In het noordelijk deel van de Van Baerlestraat (t/m de kruising Willemsparkweg) zijn veel aan- en uitbouwen aanwezig die dieper dan 4 meter zijn. Hier is echter maatwerk toegepast bij het bestemmen van de aan- en uitbouwen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de maximale bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in het deel tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg niet ingeperkt. Er wordt wederom maatwerk toegepast. Dit deel van de Van Baerlestraat wordt in het detailhandelsbeleid aangemerkt als kernwinkelgebied. Het economisch belang van een goed ondernemersklimaat weegt in het kernwinkelgebied zwaarder dan het belang van het open houden van de binnentuinen.

Het ruimtelijk effect van deze uitzondering is bovendien beperkt. De achtererven van de blokken tussen het Vondelpark en de P.C. Hooftstraat/ Jan Luijkenstraat zijn al helemaal of bijna helemaal volgebouwd. De andere panden van dit deel van de Van Baerlestraat grenzen aan de achterzijde aan de Alexander Boerstraat en hebben relatief diepe achtertuinen van 15 tot 20 meter diep. Indien hier een uitbouw van 4 meter diep wordt gebouwd, blijft in het achtererf voldoende onbebouwde ruimte over.

¹ Als aan beide zijden een aan- of uitbouw van 4 meter diep wordt gebouwd, dan blijft er een binnentuin van 24 meter diep over. $24/32 = 0,75 = 75 \%$

De gemeente Amsterdam heeft in de Agenda Groen de ambitie opgenomen om 50.000 m² extra groen in de stad toe te voegen, bij voorkeur in de vorm van groene daken. Deze ambitie wordt in het nieuwe bestemmingsplan doorvertaald door de verplichting op te nemen dat alle nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak. Deze verplichting geldt zowel voor vergunningplichtige als vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken.

Groene daken worden niet verplicht gesteld op hoofdgebouwen. De daken van hoofdgebouwen profiteren namelijk optimaal van de zon en dienen daarom beschikbaar te blijven voor duurzame energie opwekking. Omdat de bezonning van bijgebouwen vaak minder gunstig is, heeft het de voorkeur om de daken van bijgebouwen te gebruiken voor de opvang en berging van regenwater.

Het is echter nog niet mogelijk om in het nieuwe bestemmingsplan de verplichting op te nemen dat daken worden gebruikt voor duurzame energieopwekking. Een bestemmingsplan mag namelijk alleen regels bevatten die noodzakelijk zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor duurzame energieopwekking kan niet worden gemotiveerd dat dit in het kader van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is².

Uitgangspunten aan- en uitbouwen

1. In binnentuinen die, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevels, tenminste 32 meter diep zijn, mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 meter diep zijn.
2. In binnentuinen die, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevels, minder dan 32 meter diep zijn mogen aan- en uitbouwen maximaal 2,5 meter diep zijn.
3. De bouw van bijgebouwen op een afstand van meer dan 4 resp. 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel is niet toegestaan, uitgezonderd een kleine berging in de achtertuin.
4. De achtererven van de percelen in de P.C. Hooftstraat, tussen de Hobbemastraat en de Van Baerlestraat mogen volledig worden bebouwd.
5. De achtererven van de percelen in de Cornelis Schuytstraat, tussen de Van Eeghenstraat en De Lairessestraat mogen volledig worden bebouwd.
6. Op de achtererven van de percelen in het noordelijk deel van de Van Baerlestraat (tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg) mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 meter diep zijn. Bestaande aan- en uitbouwen die dieper zijn worden positief bestemd.
7. In alle gevallen geldt dat nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak. Dit groene dak dient tevens een waterbergende functie te hebben.

² Vanaf 2021, als de omgevingswet in werking treedt, kan de gemeente in het omgevingsplan wel de verplichting opnemen dat daken worden gebruikt ten behoeve van duurzame energieopwekking. Een omgevingsplan heeft namelijk een bredere reikwijdte dan een bestemmingsplan, omdat het in principe alle regels over de fysieke leefomgeving omvat. Het doel van een omgevingsplan is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Hieronder valt ook duurzame energieopwekking.

4 Uitgangspunten voorzieningenclusters

4.1 Inleiding

Het Museumkwartier – Valeriusbuurt is een groot en divers plangebied. Het plangebied bestaat uit verschillende buurten met elk een eigen karakter. Er is meestal geen sprake van een duidelijke grens, de verschillende buurten lopen geleidelijk in elkaar over. Het voorzieningenaanbod verschilt dan ook per buurt. Zo heeft het voorzieningenaanbod in het Museumkwartier een grootstedelijk en meer internationaal karakter, terwijl het aanbod in de Valeriusbuurt vooral buurtgericht is. Dit vraagt om maatwerk in het bestemmingsplan. Voor de winkels in de P.C. Hooftstraat, die onderdeel uitmaken van het kernwinkelgebied, gelden andere bouw- en gebruiksregels dan voor de buurtwinkels in de Valeriusbuurt.

In het huidige bestemmingsplan zijn daarom gebiedsspecifieke regelingen opgenomen voor het gebruik van panden met een niet-woonfunctie. Er worden drie gebieden onderscheiden:

1. Museumplein en omgeving (grenzen: Stadhouderkade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat, Van Baerlestraat, Vossiusstraat);
2. Omgeving Roelof Hartplein (grenzen: De Lairessestraat, Cornelis Schuytstraat, Reinier Vinkeleskade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat, Van Baerlestraat);
3. Omgeving Cornelis Schuytstraat en Valeriusplein (Van Baerlestraat, Vondelpark, Koninginneweg, Amstelveenseweg, Noorder Amstelkanaal, Cornelis Schuytstraat, De Lairessestraat.

Ook in het nieuwe bestemmingsplan gelden gebiedsspecifieke uitgangspunten. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen vier deelgebieden. Deze vier deelgebieden zijn elk in min of meerdere mate voor hun voorzieningen georiënteerd op een bepaald voorzieningencluster.

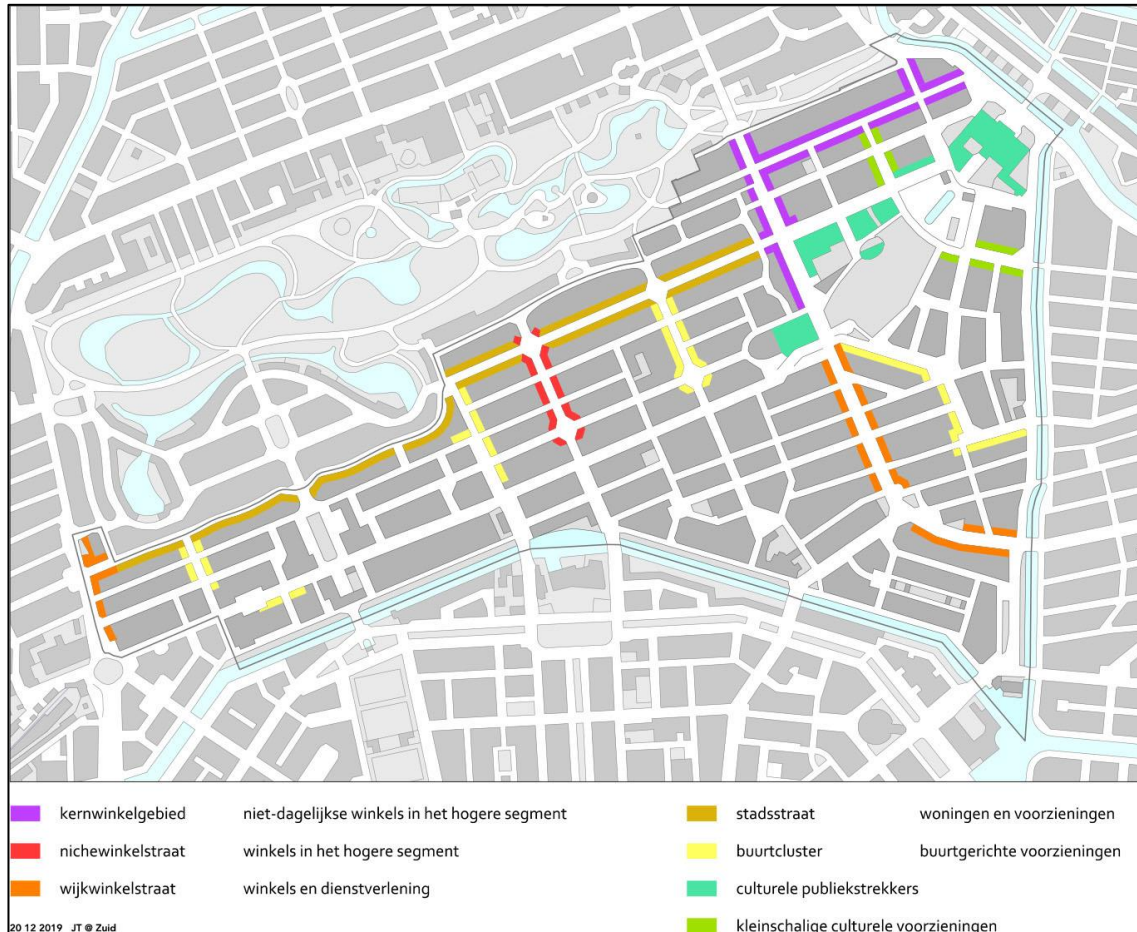
Dit zijn de vier deelgebieden:

1. **Museumplein en omgeving:** de meeste voorzieningen in dit deel van het plangebied hebben een grootstedelijk en internationaal karakter. Ze zijn grotendeels gericht op toeristen en bezoekers. Daarmee onderscheiden deze voorzieningen zich van de voorzieningen uit de andere clusters die vooral op bewoners zijn gericht. Het voorzieningencluster wordt gevormd door de P.C. Hooftstraat en de Van Baerlestraat Noord. Deze winkelstraten maken onderdeel uit van het Amsterdamse kernwinkelgebied en kenmerken zich als een exclusief winkelgebied met niet-dagelijkse winkels in hogere segment. Daarnaast bevindt zich in dit deelgebied een cultureel cluster met een aantal toonaangevende musea en het Concertgebouw.
2. **Roelof Hartplein en omgeving:** de voorzieningen in dit plandeel zijn geclusterd in de stadsstraat Van Baerlestraat Zuid - Roelof Hartstraat. Het voorzieningenaanbod richt zich vooral op bewoners met een mix van dagelijkse en niet-dagelijkse winkels en dienstverleners. Er zijn relatief veel winkels en horeca uit het hogere segment gevestigd.
3. **Cornelis Schuytstraat en omgeving:** de voorzieningen in dit plandeel zijn geclusterd in de Cornelis Schuytstraat. Deze van oorsprong typische buurtgerichte winkelstraat heeft zich in de afgelopen 15 jaar getransformeerd tot een nichewinkelstraat met winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen in het hogere segment.
4. **Valeriusbuurt:** in dit plandeel zijn de voorzieningen verspreid over een twee kleinere clusters langs de Hendrik Jacobszstraat en de Cornelis Krusemanstraat. Bewoners uit deze buurt zijn voor een deel van hun dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen aangewezen op nabijgelegen winkelgebieden zoals de Amstelveenseweg - Zeilstraat – Hoofddorpplein, de Cornelis Schuytsstraat of de Stadionweg - Olympiaplein. Daarnaast zijn er voorzieningen gevestigd aan het begin van de Koninginneweg. Deze voorzieningen maken onderdeel uit van het wijkwinkelgebied Amstelveenseweg – Zeilstraat – Hoofddorpplein.

De culturele voorzieningen, de winkelstraten, de stadsstraten en de buurtvoorzieningenclusters krijgen op maat gemaakte regelingen. De niet-woonfuncties in de overige straten worden in het

gehele plangebied op dezelfde manier bestemd. Ook de regeling om ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening (bijvoorbeeld toeristenwinkels, belwinkels en massagesalons) te weren zal voor het gehele plangebied gelden. Deze uitgangspunten staan daarom in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk beschreven.

Hieronder zijn de verschillende voorzieningencusters in het plangebied afgebeeld. De straten waarin ruimte wordt geboden voor nieuwe publieksgerichte voorzieningen (zoals de Honthorststraat en Gabriel Metsusstraat) zijn ook opgenomen in deze afbeelding.



4.2 Museumplein en omgeving

Het Museumplein is een unieke plek in Amsterdam met vier culturele instellingen van wereldniveau. Het Museumkwartier is bovendien een belangrijke toeristische trekpleister. Een van de opgaves voor het Museumkwartier is het creëren van betere verbindingen naar omliggende buurten zoals de Pijp en de P.C. Hooftbuurt met meer publieksgerichte voorzieningen langs de betreffende langzaam verkeersroutes.

Het huidige bestemmingsplan beschermt het brede en gevarieerde voorzieningenaanbod in het Museumplein. Het merendeel van de panden heeft een gemengde bestemming en er is veel maatwerk toegepast. Ook worden er veel nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Zo hebben de panden aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat allemaal een gemengde bestemming gekregen, waarbij de vestiging van detailhandel bij rechte is toegestaan. Er zijn hier echter geen winkels gevestigd. De meeste panden zijn in gebruik als kantoor. Een aantal panden wordt bewoond en er zijn twee toeristische publiekstrekkers gevestigd: House of Bols en Coster Diamonds/ Diamant museum.

In alle panden aan de zuidoostzijde van het Museumplein en in de Hobbemastraat en Honthorststraat tussen het Museumplein en de Hobbemakade zijn nieuwe musea toegestaan. Hier zijn echter geen musea gevestigd. In deze straten zijn vooral kantoren en woningen gevestigd.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt in dit plandeel ook weer veel maatwerk toegepast. Voor een aantal straten en percelen worden de gebruiksmogelijkheden echter gewijzigd, zodat ze beter aansluiten op de bestaande situatie. Op deze manier kan worden bijgedragen aan de ambities uit de structuurvisie en de gebiedsagenda. De unieke mix van cultuur, winkels, horeca, wonen en werken wordt behouden zonder dat het plangebied op slot gaat. Maar er wordt voorkomen dat er een te grote concentratie van (nieuwe) detailhandel, horeca en toeristische publiekstrekkingen ontstaat. Dit zou in strijd zijn met de ambitie om bezoekers juist meer over de stad te spreiden.

De huidige regeling voor de winkelpanden aan de P.C. Hoofstraat en de Van Baerlestraat Noord blijft gehandhaafd. Amsterdam streeft met haar detailhandelsbeleid naar meerdere aantrekkelijke winkelgebieden waar je kunt winkelen voor producten die je niet elke dag koopt. Het aanbod moet voorzien in uiteenlopende behoeftes in verschillende segmenten. Dit vraagt om een ruim aanbod in niche-, top- en luxe segmenten en ruimte om in het kernwinkelgebied mee te bewegen met veranderingen in de consumentenbehoeften.

De P.C. Hoofstraat voorziet als meest exclusieve winkelstraat van de stad in de vraag naar luxe winkels in het topsegment. De Hobbemastraat en de Van Baerlestraat fungeren als aanloopstraat respectievelijk uitloper van de P.C. Hoofstraat. Ook in deze straten zijn voornamelijk luxe winkels in het dure segment te vinden. Het hele gebied wordt in het detailhandelsbeleid gerekend tot het kernwinkelgebied van de binnenstad waar de winkels voor niet-dagelijkse boodschappen zijn geconcentreerd die zich vooral op bezoekers richten. Winkels voor dagelijkse boodschappen en consumentgerichte dienstverleners richten zich vooral op bewoners en zijn daarom voornamelijk buiten het kernwinkelgebied te vinden. Om die reden wordt in de P.C. Hoofstraat, de Van Baerlestraat en de Hobbemastraat alleen detailhandel bij rechte toegestaan en wordt er een groter winkelvloeroppervlak toegestaan dan in de wijkwinkelgebieden.

Het Amsterdamse detailhandelsbeleid is gericht op clustering van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Op die manier profiteren winkels van elkaars bezoekersstromen en heeft de consument het gemak van alle winkels bij elkaar. Dit betekent dat er in principe geen nieuwe winkels kunnen worden gevestigd buiten de bestaande winkelgebieden. De mogelijkheid om nieuwe winkels te vestigen in de Paulus Potterstraat komt daarom te vervallen. De bestemming van de panden wordt in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik (wonen en kantoren). House of Bols en Coster Diamonds/ Diamant museum krijgen een maatwerkbestemming.

De mogelijkheid om nieuwe musea te vestigen in alle panden aan de zuidoostzijde van het Museumplein en in de Hobbemastraat en Honthorststraat komt te vervallen. Het stadsbestuur wil bezoekers en toeristen meer over de stad spreiden. In het strategisch huisvestingsplan Kunst en Cultuur staat een aantal beleidslijnen die in het verlengde liggen van de spreidingsgedachte van bezoekers. Zo is er opgenomen dat nieuwe grootstedelijke voorzieningen voor Kunst en Cultuur niet in het centrum komen, maar juist daarbuiten. De vestiging van nieuwe musea aan de zuidoostkant van het Museumplein past niet bij deze ambities. De bestemming van de panden wordt in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik (wonen en kantoren).

Wel maakt het nieuwe bestemmingsplan kleinschalige culturele voorzieningen mogelijk op de begane grond van de panden aan de Honthorststraat. Het oostelijk deel van de Honthorststraat maakt onderdeel uit van de verbindingsroute tussen het Marie Heinekenplein en het Museumplein. In de structuurvisie is de ambitie geformuleerd om de functierijkdom in de verbindende straten richting de Pijp te vergroten. In de Eerste Jacob van Campenstraat zijn al diverse voorzieningen zoals winkels, ateliers en horecazaken gevestigd. Deze ontwikkeling heeft zich echter nog niet

doorgezet in de Honthorststraat. Hier zijn nog geen publieksgerichte voorzieningen aanwezig. De vestiging van nieuwe detailhandel buiten de winkelstraten is vanuit het detailhandelsbeleid echter niet gewenst. Kleinschalige culturele voorzieningen (galeries, ateliers, cultuureducatie en kleine musea) kunnen echter ook bijdragen aan de verlevendiging van deze straat. Bovendien draagt dit ook bij aan de ambitie om de status van het Museumplein en omgeving als cultureel centrum te versterken. Kleinschalige culturele voorzieningen leiden niet tot noemenswaardige extra aantallen bezoekers. Vanuit het spreidingsbeleid is het geen bezwaar om kleinschalige culturele voorzieningen mogelijk te maken in de Honthorststraat.

Uitgangspunten Museumplein en omgeving:

1. Alle culturele publiekstrekkingen (Concertgebouw en de musea rond het Museumplein) krijgen een culturele bestemming. De mogelijkheid om zelfstandige horeca te vestigen bij het Concertgebouw, het Rijksmuseum, het Stedelijk museum en het Van Goghmuseum blijft gehandhaafd.
2. De P.C. Hoofstraat is onderdeel van het kernwinkelgebied van Amsterdam. De maatwerkbestemming uit het huidige bestemmingsplan voor het deel tussen de Van Baerlestraat en de Hobbemastraat wordt gehandhaafd. In alle panden wordt detailhandel toegestaan op de begane grond én de eerste verdieping, mits daarboven nog tenminste twee woonlagen aanwezig zijn. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Winkels mogen een bruto vloeroppervlak van maximaal 750 m² hebben en een maximale gevelbreedte van 15 meter. Bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd.
3. Het noordelijk deel van de Van Baerlestraat (tussen het Concertgebouw en het Vondelpark), de kop van de Willemsparkweg (tussen Van Baerlestraat en Alexander Boerstraat) de kop van de Hobbemastraat (tussen Stadhouderskade en P.C. Hoofstraat) en de kop van de P.C. Hoofstraat (tussen Stadhouderskade en Hobbemastraat) maken net als de P.C. Hoofstraat onderdeel uit van het kernwinkelgebied. Detailhandel wordt in alle panden toegestaan op de begane grond. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Winkels mogen een bruto vloeroppervlak van maximaal 500 m² hebben. Bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd.
4. De bestemming van de panden aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat wordt gewijzigd. Alle kantoren krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. De vestiging van winkels, dienstverleners en bedrijven is niet meer bij rechte toegestaan. Alle woningen krijgen de bestemmingen Wonen. Bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd. House of Bols krijgt een maatwerkbestemming.
5. De maatwerkbestemmingen voor de panden aan de zuidzijde van de Honthorststraat (tussen Museumplein en Hobbemakade) worden gewijzigd. De bestaande gebruiksrechten voor musea komen te vervallen. In alle panden worden kleinschalige culturele voorzieningen (galeries, ateliers, cultuureducatie, kleine musea) toegestaan op de begane grond. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande woningen op de begane grond, bestaande kantoren en bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd.
6. De maatwerkbestemming voor de panden aan de zuidoostzijde van het Museumplein wordt gewijzigd. De bestaande gebruiksrechten voor musea komen te vervallen. Alle kantoren krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. Alle woningen krijgen de bestemmingen Wonen. Bestaande andere niet-woonfuncties worden positief bestemd.

4.3 Roelof Hartplein en omgeving

In het huidige bestemmingsplan is ervoor gekozen om de winkelfunctie in het zuidelijk deel van de Van Baerlestraat en de Roelof Hartstraat te beschermen. Daarom wordt alleen detailhandel bij rechte toegelaten op de begane grond. In veel panden zijn overigens andere functies gevestigd, zoals dienstverlening, kantoren en woningen op de begane grond. Deze functies zijn positief bestemd. Dit houdt in dat in de betreffende panden naast detailhandel ook dienstverlening, kantoren of woningen op de begane grond zijn toegestaan.

In de afgelopen 10 jaar is het Amsterdamse winkellandschap veranderd. Als gevolg van het internetwinkelen zijn er minder winkels voor niet-dagelijks boodschappen. Het aandeel dienstverleners en horecazaken is echter toegenomen. In de Van Baerlestraat – Roelof Hartstraat is het aantal niet-dagelijkse winkels en horecazaken vrijwel gelijk gebleven, maar het aandeel dienstverleners nam juist sterk toe (van 10 naar 18 vestigingen).

Het winkellint functioneert goed. De leegstand is lager dan gemiddeld in stadsdeel Zuid. De huren liggen iets hoger dan gemiddeld in stadsdeel Zuid. In beide straten zijn diverse winkels en horecazaken in het hogere segment gevestigd. Er zijn geen prijsvechters of low budgetzaken aanwezig. Opvallend is dat er relatief weinig filialen van ketens zijn gevestigd.

Onder bewoners en ondernemers leven echter zorgen over het functioneren van het winkellint. Ze constateren dat vraag naar winkelruimtes terugloopt. Door de beperkte bestemming wordt het risico op leegstand groter. Het uitgangspunt in het huidige detailhandelsbeleid is dat op de begane grond van wijkwinkelstraten zowel winkels en consumentverzorgende dienstverlening is toegestaan. Het toestaan van zowel winkels als consumentverzorgende dienstverlening draagt bij aan het op peil houden van een goed voorzieningenaanbod en het voorkomen van leegstand.

De ambitie is om kwaliteit en het voorzieningenaanbod in dit winkellint op peil te houden en waar mogelijk te versterken. Het winkellint Van Baerlestraat Zuid – Roelof Hartstraat krijgt daarom een ruimere bestemming die beter aansluit bij het gemengde karakter van het lint en de toekomstige vestigingsmogelijkheden vergroot. Detailhandel en dienstverlening worden bij rechte toegestaan op de begane grond. Andere niet-woonfuncties, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven worden niet bij rechte toegestaan op de begane grond. Dit zijn geen voorzieningen die bijdragen aan het uitwisselingsmilieu van een winkelstraat.

In het winkellint bevinden zich diverse woningen op de begane grond. De meeste van deze woningen hebben in het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming met de aanduiding 'wonen'. De panden aan de Baerlestraat 138, 140 en 142 hebben echter de bestemming Wonen. Het is niet bekend waarom voor een afwijkende bestemming is gekozen. In het nieuwe bestemmingsplan krijgen alle panden in het winkellint een gemengde bestemming. De aanwezige woningen op de begane grond worden positief bestemd.

Op grond van het huidige bestemmingsplan mogen winkels in de Van Baerlestraat Zuid een maximale vloeroppervlak van 500 m² hebben. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan teruggebracht naar 300 m². In dit deel van de Van Baerlestraat bevinden zich geen winkels die groter zijn dan 300 m². Door het maximale vloeroppervlak in te perken naar 300 m² worden de winkelpanden minder aantrekkelijk voor grote winkelfilialen. Hiermee worden de overlevingskansen voor kleinere, meer buurtgerichte winkels en dienstverleners vergroot.

De niet-woonfuncties in de overige doorgaande straten (Hobbemakade, Johannes Vermeerstraat/Ruysdaelstraat) hebben in het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming. Detailhandel, bedrijf en dienstverlening zijn bij rechte toegestaan. De overige functies (kantoor, horeca en hotel) zijn alleen toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven.

De route Gabriel Metsusstraat - Johannes Vermeerstraat - Ruysdaelstraat vormt een belangrijke langzaam verkeersverbinding tussen De Pijp en het Museumplein. Door de opening van de Noord/Zuidlijn is het belang van deze langzaam verkeersverbinding toegenomen. Veel bezoekers wandelen vanaf station De Pijp via de Albert Cuypstraat en de Ruysdaelstraat naar het Museumplein. Dit biedt kansen voor de vestiging van niet-woonfuncties langs de Ruysdaelstraat, de Johannes Vermeerstraat en de Gabriel Metsusstraat. Deze krijgen in het nieuwe bestemmingsplan daarom een brede gemengde bestemming. Naast winkels en dienstverleners zijn ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven bij rechte toegestaan.

De bestemming van de Hobbemakade wordt ingeperkt. De Hobbemakade is geen stadsstraat en is ook niet aangewezen als potentiële stadstraat. De Hobbemakade maakt onderdeel uit van het hoofdnet auto en heeft aan de gebouwenzijde een relatief smalle stoep. De Hobbemakade leent zich daarom niet goed voor de vestiging van publieksgerichte voorzieningen. Met uitzondering van enkele straathoeken zijn er ook geen winkels en dienstverleners aanwezig langs de Hobbemakade. De mogelijkheid om winkels en dienstverleners te vestigen in de panden met een niet-woonfunctie komt daarom te vervallen. Andere niet-woonfuncties, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven zijn hier wel toegestaan.

De bestemming van de overige niet-woonfuncties in de woonstraten wordt ook ingeperkt. De mogelijkheid om winkels en dienstverleners te vestigen in de panden met een niet-woonfunctie komt te vervallen. Andere niet-woonfuncties, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven zijn hier wel toegestaan. Bestaande winkels en dienstverleners worden met een aanduiding bestemd. Voor een motivering van deze keuze wordt verwezen naar hoofdstuk 4.6 (Overige uitgangspunten voorzieningenclusters).

Uitgangspunten Roelof Hartplein en omgeving:

1. De bestemming van de panden in het zuidelijke deel van de Van Baerlestraat en de Roelof Hartstraat wordt verruimd. In alle panden wordt op de begane grond detailhandel en dienstverlening toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Het maximale bvo voor winkels en dienstverlening is 300 m². Bestaande andere niet woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd.
2. De bestemming van de voorzieningstrook aan de Ruysdaelstraat en de niet-woonfuncties in de Gabriel Metsusstraat en de Johannes Vermeerstraat wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galleries, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca wordt positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.
3. De bestemming van de niet-woonfuncties langs de Hobbemakade wordt ingeperkt. De vestiging van winkels en dienstverleners is niet meer bij rechte toegestaan. Op de begane grond worden maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Bestaande winkels, dienstverlening en horeca worden positief bestemd.

4.4 Cornelis Schuytstraat en omgeving

Dit deel van het plangebied zit qua voorzieningendichtheid en aanbod tussen het Museumkwartier en de Valeriusbuurt in. De voorzieningendichtheid is hoger dan in de Valeriusbuurt, maar een stuk lager dan rondom het Museumplein. In dit plandeel bevinden zich geen landelijke en internationale publiekstrekkingen zoals musea of een P.C. Hooftstraat. De Cornelis Schuytstraat is echter een bekende Amsterdamse winkelstraat met speciaalzaken en winkels uit het duurdere segment, die ook bezoekers uit de omliggende buurten trekt.

In dit plandeel bevinden zich veel winkels in het midden- en hogere segment. Winkels zijn niet alleen in de Cornelis Schuytstraat te vinden, maar ook in de Jacob Obrechtstraat, de Emmastraat en op de hoeken van de woonstraten. Er is al jaren een ontwikkeling gaande dat traditionele buurtwinkels worden verdrongen door winkels uit het hogere segment. Veel bewoners maken zich hier zorgen over.

Verspreid door dit plandeel bevinden zich relatief veel kantoren. Aan de De Lairessestraat en de J.J. Viottastraat zijn enkele concentraties van kantoorpanden te vinden. Bijzonder aantrekkelijk aan deze buurt zijn de vele kleine restaurants en lunchgelegenheden op de hoeken van de woon-

straten. Dit hangt samen met het welvarende karakter van de buurt. Ook de aanwezigheid van de vele vaak kleine kantoren draagt bij aan het draagvlak voor horeca in deze buurt.

De maatwerkbestemming voor de winkels aan de Cornelis Schuytstraat blijft gehandhaafd. Het detailhandelsbeleid is erop gericht om winkels te clusteren in bestaande winkelgebieden. Omdat de straat voldoende aantrekkingskracht als vestigingslocatie voor winkels heeft, is het niet nodig om hier ook consumentgerichte dienstverlening bij rechte mogelijk te maken. Alleen winkels worden bij rechte toegestaan. Hierdoor wordt voorkomen dat winkels worden omgezet naar andere niet-woonfuncties die afbreuk doen aan de karakteristiek van deze nichewinkelstraat.

Eén van de ambities uit het huidige bestemmingsplan was om de ontwikkeling van de Willemsparkweg als verbindingsroute tussen de Cornelis Schuytstraat en Van Baerlestraat te faciliteren. Op die manier zou er meer doorstroom tussen deze twee winkelgebieden ontstaan. Bovendien zouden winkels die door de hoge huurprijzen uit deze straten worden verdrongen zich dan kunnen vestigen in de Willemsparkweg. Daarom zijn winkels in dit deel van de Willemsparkweg in alle panden bij rechte toegestaan. De Willemsparkweg heeft echter (nog) zich niet ontwikkeld tot een straat met publieksgerichte voorzieningen. Het merendeel van de panden is in gebruik als woning. Daarnaast zijn er diverse kantoren gevestigd.

Deze ambitie om de Willemsparkweg te ontwikkelen tot een winkelstraat past niet in het huidige detailhandelsbeleid, dat is gericht op clustering van het winkelaanbod in bestaande winkelgebieden. Er is bovendien onvoldoende vraag naar winkelruimte om alle panden in dit stuk straat te vullen met winkels. De generieke gemengde bestemming wordt daarom vervangen door maatwerkbestemmingen. Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming. De publieksgerichte voorzieningen krijgen juist een bredere gemengde bestemming. Naast winkels en dienstverleners zijn ook maatschappelijke voorzieningen, galeries, kantoren en bedrijven bij rechte toegestaan.

De niet-woonfuncties langs de De Lairessestraat hebben in het huidige bestemmingsplan ook een gemengde bestemming. De vestiging van winkels, dienstverleners en bedrijven is bij rechte toegestaan op de begane grond. Kantoren zijn alleen toegestaan in panden met de aanduiding kantoor. Er zijn echter geen winkels, dienstverleners en bedrijven gevestigd in deze straat. Er staan vooral woningen en kantoren langs deze straat. De gebruiksrechten voor detailhandel, dienstverlening en bedrijven komen daarom te vervallen. Alle woningen en maatschappelijke voorzieningen krijgen de bestemmingen Wonen resp. Maatschappelijk. Kantoren krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. De uitgangspunten voor het bestemmen van kantoren, woningen en maatschappelijke voorzieningen worden toegelicht in hoofdstuk 5.

De bestemming van de niet-woonfuncties in het deel van de Jacob Obrechtstraat tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat wordt verbreed. Van oorsprong waren veel buurtwinkels en andere voorzieningen gevestigd in de dwarsstraten die de verbinding vormen tussen de lange oost-west gerichte woonstraten. Daarom zijn er tegenwoordig nog steeds veel niet-woonfuncties in deze dwarsstraten gevestigd, zowel publieksgerichte voorzieningen, als kantoren, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Een brede gemengde bestemming past goed bij het gevarieerde voorzieningenaanbod in de dwarsstraten.

Uitgangspunten Cornelis Schuytstraat en omgeving:

1. De maatwerkbestemming voor de panden in het centrale deel van de Cornelis Schuytstraat (tussen de Van Eeghenstraat en De Lairessestraat) wordt gehandhaafd. Detailhandel wordt bij rechte toegestaan op de begane grond. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande andere niet woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bvo van 300 m² per vestiging.

2. De bestemming van de panden aan de Willemsparkweg (tussen de Alexander Boerstraat en de Cornelis Schuytstraat) wordt gewijzigd. Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming. De bestemming van de overige niet-woonfuncties wordt verbreed. Op de begane grond wordt detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galleries, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. In de panden met een gemengde bestemming geldt voor alle niet-woonfuncties een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.
3. De bestemming van de kantoren in De Lairessestraat wordt gewijzigd. Deze krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. De vestiging van winkels, dienstverleners en bedrijven is niet meer bij rechte toegestaan. De hotels en maatschappelijke voorzieningen in De Lairessestraat krijgen een gemengde woon- en hotel resp. een maatschappelijke bestemming. De andere toegestane functies komen te vervallen.
4. De bestemming van de niet-woonfuncties in de Jacob Obrechtstraat (tussen de Van Eeghenstraat en De Lairessestraat) en de Emmastraat (tussen de Willemsparkweg en De Lairessestraat) wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galleries, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca wordt positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.

4.5 Valeriusbuurt

In vergelijking met de andere plandelen staat de woonfunctie hier meer centraal. De buurt kent net zoals de andere buurten een redelijke mate van functiemenging. Het verschil is echter dat veel niet-woonfuncties in de Valeriusbuurt meer buurtgericht zijn. Ook zijn er minder horecagelegenheden. Langs de Hendrik Jacobszstraat en de Cornelis Krusemanstraat zijn twee kleine winkelcluster met buurtgerichte voorzieningen aanwezig.

De voorzieningen aan de oostzijde van de Amstelveenseweg en op de kop van de Koninginneweg maken onderdeel uit van het wijkwinkelgebied Amstelveenseweg – Zeilstraat – Hoofddorpplein en hebben een groter verzorgingsgebied. Deze panden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan dezelfde bestemming als de panden in het wijkwinkelgebied Hoofddorpplein – Zeilstraat – Amstelveenseweg. Detailhandel en dienstverlening zijn bij rechte toegestaan op de begane grond, wonen op de etages. Woningen op de begane grond en andere niet-woonfuncties worden met een aanduiding bestemd.

De bestemming van de buurtvoorzieningsclusters aan de Hendrik Jacobszstraat en de Cornelis Krusemanstraat wordt verruimd. Naast winkels, dienstverlening en bedrijven worden hier ook maatschappelijke voorzieningen, galleries en kantoren toegelaten. Enerzijds worden hiermee de overlevingskansen van deze clusters vergroot, nu de vraag naar winkelruimtes afneemt. Anderzijds worden de vestigingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen en kleine kantoren vergroot.

De niet-woonfuncties langs de Emmastraat hebben in het huidige bestemmingsplan dezelfde bestemming als de niet-woonfuncties in de Jacob Obrechtstraat. Deze niet-woonfuncties krijgen in het nieuwe plan dezelfde bestemming als de niet-woonfuncties in de Jacob Obrechtstraat. Dit is overigens dezelfde regeling als de bovengenoemde voorzieningsclusters. Het verschil is echter dat de niet-woonfuncties in de Emmastraat en Jacob Obrechtstraat niet geclusterd zijn.

De kantoren en andere niet-woonfuncties in het westelijk deel van de De Lairessestraat krijgen dezelfde bestemming als de kantoren en andere niet-woonfuncties in het oostelijk deel van deze straat. Voor de motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.

De niet-woonfuncties in de Koninginneweg buiten het wijkwinkelgebied Amstelveenseweg – Zeilstraat – Hoofddorpplein krijgen dezelfde bestemming als de niet-woonfuncties aan de Willemsparkweg. Voor de motivering wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.

Uitgangspunten Valeriusbuurt:

1. De panden langs de Amstelveenseweg en de kop van de Koninginneweg (tot de kruising met de Saxen Weimarlaan) krijgen dezelfde bestemming als de wijkwinkelstraten in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. In alle panden wordt detailhandel en dienstverlening toegestaan op de begane grond. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Andere niet-woonfuncties en bestaande woningen op de begane grond worden positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bvo van 300 m² per vestiging.
2. De bestemming van de buurtwinkelclusters in de Hendrik Jacobszstraat en de Cornelis Crusemanstraat wordt verbreedt. Op de begane grond wordt detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galleries, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.
3. De bestemming van de niet-woonfuncties in de rest van Koninginneweg en de Emmastraat wordt verbreedt. Op de begane grond wordt detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galleries, kantoren en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.
4. De bestemming van de kantoren in de De Lairessestraat wordt gewijzigd. Deze krijgen een gemengde woon- en kantoorbestemming. De vestiging van winkels, dienstverleners en bedrijven is niet meer bij rechte toegestaan.

4.6 Overige uitgangspunten voorzieningencusters

Een groot deel van de niet-woonpanden in de woonstraten heeft in het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming. Detailhandel, bedrijf en dienstverlening (m.u.v. zakelijke dienstverlening) zijn bij rechte toegestaan in de plint. De overige functies (zakelijke dienstverlening, kantoor, horeca, hotel) zijn alleen toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven.

In het huidige bestemmingsplan is ervoor gekozen om in deze panden geen wonen en kantoor op de begane grond toe te staan. Op deze manier moet de trend dat buurtwinkels worden omgezet naar een woning of kantoor worden tegengegaan. Voor de winkelstraten, stadsstraten en buurtwinkelstrips is het behoud van winkels nog steeds actueel. Het is echter niet nodig om solitaire winkels en dienstverleners in de woonstraten te beschermen. Het detailhandelsbeleid is erop gericht om geen losstaande winkels mogelijk te maken, maar winkels juist te concentreren in winkelstraten en stadsstraten. Ook consumentgerichte dienstverlening wordt bij voorkeur geconcentreerd in de winkelstraten en stadsstraten.

Het omzetten van buurtwinkels en andere niet-woonfuncties naar woningen is echter nog steeds ongewenst. De gemeente streeft in wijken binnen de ring A10 een gemengd woon-werkmilieu na. Daarnaast speelt het probleem dat maatschappelijke voorzieningen steeds meer moeite hebben om zich in Oud-Zuid te vestigen vanwege de stijgende huurprijzen.

De gebruiksrechten voor de niet-woonfuncties in de woonstraten worden daarom herzien. Er wordt aangesloten bij de regeling voor niet-woonfuncties in woonstraten uit het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Dit betekent dat de gebruiksrechten voor detailhandel en dienstverlening komen te vervallen, uitgezonderd de panden waar al een winkel of dienstverlener is gevestigd. Er wordt juist ruimte geboden voor functies die bijdragen aan het gemengde woon-werkmilieu, maar minder goed passen in de winkelstraten zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren, galleries en bedrijven.

In 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan winkeldiversiteit Centrum vastgesteld. Hierin is bepaald dat in het centrum geen nieuwe winkels zijn toegelaten die zich uitsluitend op toeristen richten. Het stadsbestuur wil dit brancheringsinstrument uitbreiden naar de hele stad om een monocultuur in het winkelaanbod tegen te gaan. In de gebiedsagenda wordt geconstateerd dat in Oud-Zuid steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen. In sommige straten dreigt hierdoor een monocultuur te ontstaan. Ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening, zoals massagesalons, belwinkels en toeristenwinkels worden daarom uitgesloten.

Overige uitgangspunten voorzieningenclusters

1. Panden in de woonstraten met een niet-woonfunctie op de begane grond en woningen op de etages krijgen een gemengde bestemming. In deze panden worden op de begane grond maatschappelijke voorzieningen, kantoren, galeries en bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Bestaande winkels, dienstverlening en horecazaken worden positief bestemd.
2. De volgende vormen van detailhandel en dienstverlening worden uitgesloten: toeristische voorziening, automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop, shisha-lounge en massagesalon. Bestaande, legale vestigingen worden positief bestemd.

5 Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden

Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden van niet-woonfuncties wordt waar mogelijk aangesloten bij de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Indien gebiedspecifieke kenmerken hiertoe aanleiding geven, wordt er een afweging op maat gemaakt. In dit hoofdstuk worden geen uitgangspunten voor detailhandel en dienstverlening opgenomen. De uitgangspunten voor detailhandel en dienstverlening zijn in dit plangebied gebiedspecifiek en staan bij de uitgangspunten voor het voorzieningenaanbod beschreven.

5.1 Kantoren en bedrijven

Kantoren

In het Museumkwartier en de Valeriusbuurt zijn veel bedrijven uit de zakelijke dienstverleningssector gevestigd. Vaak zijn deze bedrijven gevestigd in voormalige villa's en herenhuizen die tot kantoor zijn omgebouwd. Een concentratie van kantoorpanden is te vinden in o.a. De Laïressestraat, de J.J. Viottastraat, de Willemsparkweg, de Paulus Potterstraat en de Johannes Vermeerbuurt.

Het economisch beleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om de gemengde woon-werkmilieu's in de wijken binnen de ring A10 te behouden en waar mogelijk te versterken. Bedrijven uit de hedendaagse kenniseconomie vestigen zich graag in gemengde woon-werkmilieu's. De aanwezigheid van kantoorruimte en goede publieksgerichte voorzieningen draagt bij aan de aantrekkingskracht van wijken als vestigingsmilieu voor bedrijven uit de kenniseconomie. Omdat deze bedrijven geen hinder voor de omgeving veroorzaken, kunnen zij zich zonder problemen vestigen in wijken waar ook wordt gewoond.

De gemeente Amsterdam onderscheidt een aantal typen gemengde woon-werkmilieu's. Het Museumkwartier en de Valeriusbuurt maken onderdeel uit van het 'internationale topmilieu' dat zich in de stadsdelen Centrum en Zuid bevindt. Het internationale topmilieu kenmerkt zich door hoogwaardige, goed bereikbare locaties, geschikt voor de vestiging van internationale kantoren, met in de omgeving een groot aanbod aan stedelijke voorzieningen.

De beschikbare ruimte voor kantoren in stadsdeel Zuid is de afgelopen jaren echter afgenomen. Veel kantoren zijn bijvoorbeeld omgebouwd tot hotels en appartementen. De gemeente ziet daarom in stadsdeel Zuid ruimte voor de uitbreiding van het aanbod aan kantoren.

In het huidige bestemmingsplan mogen kantoren een maximaal vloeroppervlak van 300 m² hebben. Deze limitering is achterhaald en komt daarom te vervallen. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan was het kantorenbeleid erop gericht om de kantorenleegstand terug te dringen. Dit beleid is achterhaald. Het uitgangspunt van het nieuwe kantorenplan 2019 – 2025 is om binnen de ring A10 functiemenging te stimuleren en ruimte te bieden aan kantoren. Het limiteren van het vloeroppervlak van kantoorpanden past niet bij deze ambitie.

Het voorstel is om in dit bestemmingsplan dezelfde regeling te hanteren als in bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019. Er zijn veel panden die geheel in gebruik zijn als kantoor. Het bruto vloeroppervlak van deze kantoorpanden wordt niet gelimiteerd. Wel wordt omzetting van kantoren naar woningen (en vice versa) mogelijk gemaakt.

Kantoren die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen krijgen een gemengde bestemming. Het bvo van deze kantoren wordt wel gelimiteerd. De begane grond mag worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie, maar niet naar een woning.

In het huidige bestemmingsplan hebben alle kantoren in de De Laïressestraat, de Willemsparkweg (tussen de Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat) en de Paulus Potter een gemengde be-

stemming. Op de begane grond van deze panden zijn detailhandel, dienstverlening en bedrijven bij rechte toegestaan, op de verdiepingen zijn woningen toegestaan. De gebruiksrechten voor detailhandel, dienstverlening en bedrijven komen te vervallen. Deze panden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan ook een gemengde woon- en kantoorbestemming.

Ambachtelijke bedrijven

In wijken binnen de ring A10 bevinden zich ook veel ambachtelijke bedrijven, zoals meubelmakers en kleermakers. Ambachtelijke bedrijven zijn vooral gevestigd in het centrum en in de 19^e eeuwse ring. Voor nieuwe ambachtelijke bedrijven wordt het echter steeds moeilijker om zich in deze wijken te vestigen, omdat ze vaak de hoge huren voor bedrijfsruimten niet kunnen opbrengen. Ambachtelijke bedrijven zijn waardevol voor de buurt. Ze voorzien in een behoefte en passen goed in het gemengde woon-werkmilieu van het centrum en de 19^e eeuwse ring, waarin van oudsher veel kleinschalige productiebedrijven waren gevestigd.

Ambachtelijke bedrijven zijn in het plangebied Museumkwartier – Valeriusbuurt echter nagenoeg afwezig. Het Museumkwartier en de Valeriusbuurt zijn gebouwd als wijken voor de hogere klassen. In dit soort wijken werden productiebedrijven van oudsher geweerd. Deze vestigden zich in de volksbuurten.

Het Duivelseiland is de enige buurt binnen het plangebied waar enkele ambachtelijke bedrijven zijn gevestigd. Dit is een voormalige volksbuurt die qua karakter meer op De Pijp lijkt dan op het chique Museumkwartier. De buurt heeft een proces van gentrificatie ondergaan en is net als De Pijp inmiddels een zeer gewilde woonbuurt. Hierdoor is het voor ambachtelijke bedrijven lastig geworden om zich in deze buurt te vestigen. Om te voorkomen dat ambachtelijke bedrijven als gevolg van de gentrificatie verdwijnen, zal een uitwisseling met andere niet-woonfuncties daarom niet direct mogelijk zijn.

Het gevolg van het planologisch beschermen van ambachtelijke bedrijven is dat het risico op leegstand bij bedrijfsbeëindiging groter wordt. De verhuurder heeft immers minder potentiële huurders aan wie hij het pand kan verhuren. Leegstand kan de leefbaarheid aantasten en zorgt voor een minder goede uitstraling van een straat. In de stadsstraten en de winkelstraten wordt aan dit bezwaar een zwaarder gewicht toegekend dan in overige straten. Stadsstraten en winkelstraten hebben namelijk een meer representatieve functie dan de woonstraten. Daarom wordt ervoor gekozen om alleen ambachtelijke bedrijven die in de woonstraten zijn gevestigd te beschermen.

Uitgangspunten kantoren:

1. Panden die geheel in gebruik zijn als kantoor krijgen een gecombineerde woon- en kantoorbestemming. Het vloeroppervlak van deze kantoren wordt niet gelimiteerd.
2. Kantoren die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen krijgen een gemengde bestemming. Op de begane grond is een uitwisseling met andere niet-woonfuncties toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.
3. Ambachtelijke bedrijven die zijn gevestigd in woonstraten worden als een aparte functiecategorie bestemd.

5.2 Maatschappelijke voorzieningen

Voor dit plangebied gelden dezelfde uitgangspunten als voor het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021. De opgave om maatschappelijke voorzieningen te beschermen is in dit plangebied vergelijkbaar. De Vastgoedprijzen behoren in dit plangebied tot de hoogste van de hele stad. Hierdoor staan minder kapitaalkrachtige niet-woonfuncties onder druk.

Gemeente en bewoners delen de wens om het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te behouden. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om maatschappelijke voorzieningen te beschermen.

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat maatschappelijke functies worden omgezet naar functies die meer geld opleveren, zoals bijvoorbeeld woningen. Deze panden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan ook een maatschappelijke bestemming.

Er zijn ook maatschappelijke voorzieningen gevestigd op de begane grond van panden met een gemengde bestemming. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze maatschappelijke voorzieningen om te zetten naar een andere niet-woonfunctie. De wens is om deze maatschappelijke voorzieningen beter te beschermen. Er moet worden voorkomen dat ze worden verdrongen door functies die meer huur opleveren. Daarom wordt ervoor gekozen om deze panden in beginsel een maatschappelijke bestemming te geven.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de winkelstraten en de stadsstraten. Hier krijgen maatschappelijke voorzieningen op de begane grond een gemengde bestemming en kunnen deze voorzieningen dus worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie. Het detailhandelsbeleid is erop gericht om winkels en consumentgerichte dienstverlening te clusteren in de winkelstraten en stadsstraten. Veel maatschappelijke voorzieningen hebben geen publieksgerichte uitstraling en dragen niet bij aan het uitwisselingsmilieu dat wordt nagestreefd in de winkelstraten en stadsstraten. In de winkelstraten en stadsstraten wordt aan het behoud en versterken van het uitwisselingsmilieu een zwaarder gewicht toegekend dan aan het behoud van maatschappelijke voorzieningen. Overigens is in dit plangebied het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen buiten de winkelstraten en de stadsstraten gevestigd.

Binnen de maatschappelijke bestemming wordt kinderdagopvang toegestaan. Het gebruik van de tuin als (wettelijk verplichte) buitenruimte kan tot overlast leiden voor omwonenden. Het geluid van spelende kinderen doorbreekt de stilte in de binnentuinen. Het beleid is juist gericht op het creëren of intact houden van een stille zijde aan de achterzijde als compensatie voor de stedelijke levendigheid aan de voorzijde van de woningen. Daarom is er een binnenplanse afwijking nodig om een buitenruimte voor een kinderdagverblijf op een binnenterrein te realiseren. Er kan alleen een afwijking worden verleend indien dit niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omliggende woningen leidt. De criteria hiervoor worden uit andere bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid overgenomen.

Uitgangspunten maatschappelijke voorzieningen

1. Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening krijgen maatschappelijke bestemming en kunnen niet worden omgezet naar een andere functie. Het vloeroppervlak van deze maatschappelijke voorzieningen wordt niet gelimiteerd.
2. Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de begane grond van een winkelstraat of een stadsstraat krijgen een gemengde bestemming. Op deze locaties is uitwisseling tussen maatschappelijke voorzieningen en andere niet-woonfuncties op de begane grond mogelijk. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen.
3. Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de begane grond van overige straten krijgen een gecombineerde woon- en maatschappelijke bestemming. Op de begane grond is een maatschappelijke voorziening toegestaan. Deze mag niet worden omgezet naar een andere niet-woonfuncties. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen.
4. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van nieuwe kinderdagverblijven. Deze worden alleen toegestaan indien er geen onevenredige geluidsoverlast ontstaat op het binnenterrein van het betreffende bouwblok.

5.3 Horeca

In het huidige bestemmingsplan zijn diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het aantal hotels en horeca-vestigingen uit te breiden. De wijzigingsbevoegdheden om nieuwe hotels te vestigen komt te vervallen. Het gehele plangebied is in het overnachtingenbeleid aangewezen als 'nee-gebied'. Dit betekent dat zich hier geen nieuwe hotels mogen vestigen.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe horecavestigingen. In de meeste buurten is voldoende kwalitatief goede horeca aanwezig. Het draagvlak om het aantal horecavestigingen uit te breiden lijkt beperkt. Uit de mini-enquête blijkt dat de meerderheid van de bewoners (ruim 60 %) vindt dat het huidige horeca aanbod precies goed is. Opvallend is dat circa 40 % van de respondenten uit Duivelseiland vindt dat er teveel horeca is (in de andere delen vindt circa 20 % dat er teveel horeca is). Een verklaring hiervoor kan zijn dat de horecadichtheid in deze buurt hoger is dan in de andere buurten.

Dit betekent overigens niet dat helemaal geen ruimte is om nieuwe horeca toe te staan. Het gemeentelijke beleid biedt namelijk ruimte voor nieuwe horeca in dit plangebied. In de structuurvisie staat dat het wenselijk is dat zich rond het Museumplein en in de verbindende straten richting de Pijp meer publieksgerichte voorzieningen vestigen: winkels, galeries en vooral meer restaurants, grand cafés en brasserieën. Ook het horecabeleid van Stadsdeel Zuid biedt ruimte om op een aantal plekken in het plangebied nieuwe horeca te vestigen.

Horeca kan bijdragen aan een kwaliteitsimpuls van de voorzieningenclusters. In sommige voorzieningenclusters is sprake van een goede mix tussen horeca, winkels en andere voorzieningen. Maar in andere voorzieningenclusters is te weinig horeca aanwezig en/of ontbreekt het aan een kwalitatief goed aanbod.

Daarom wordt onderzocht of in het nieuwe bestemmingsplan nieuwe horecavestigingen kunnen worden toegestaan in enkele straten binnen het plangebied. Het gaat daarbij om straten die al worden genoemd in het horecabeleid van Stadsdeel Zuid. Dit betekent overigens niet dat de gemeente op al deze locaties ook daadwerkelijk nieuwe horeca zal toestaan. Er wordt per locatie afgewogen of nieuwe horeca daadwerkelijk iets toevoegt aan het voorzieningenaanbod en hoe horeca zich verhoudt tot de bestaande functies in de omgeving.

Hieronder wordt onderbouwd voor welke straten wordt onderzocht of nieuwe horecavestigingen kunnen worden toegestaan:

P.C. Hoofstraat

Het centrale deel van deze winkelstraat (tussen de Hobbemastraat en de Van Baerlestraat) is ruim 400 meter lang. In dit deel van de straat is slechts één horecagelegenheid gevestigd. Het toevoegen van plekken waar bezoekers iets kunnen eten of drinken maakt de straat aantrekkelijker voor het winkelend publiek. Dit draagt bij aan de aantrekkingskracht van deze exclusieve winkelstraat.

Honthorststraat

De ambitie is om de functierijkdom in de verbindende straten tussen het Museumkwartier en de Pijp te vergroten. Deze straat maakt onderdeel uit van de verbindingsroute tussen het Marie Heinekenplein en het Museumplein. In de eerste Jacob van Campenstraat zijn al diverse winkels, ateliers en horecazaken gevestigd. Deze ontwikkeling heeft zich echter nog niet doorgezet in de Honthorststraat. Hier zijn nog geen publieksgerichte voorzieningen aanwezig. De aanwezigheid van een of enkele horecavoorzieningen kan samen met kleinschalige culturele voorzieningen (zie hoofdstuk 4.2) bijdragen aan het verlevendigen van deze verbindingsroute.

Er zijn veel kantoren gevestigd in de Honthorststraat. Nieuwe horeca wordt bij voorkeur toegestaan in of naast een kantoorpand. Hierdoor is het risico op overlast voor omwonenden beperkt.

Gabriel Metsusstraat

Deze straat vormt samen met de Ruysdaelstraat en de Johannes Vermeerstraat een tweede verbindingsroute tussen De Pijp en het Museumkwartier. De straten maken onderdeel uit van de verbindingsroute tussen De Albert Cuypmarkt en het Museumplein. De Albert Cuypstraat is een levendige stadsstraat met veel winkels en horeca. In de Ruysdaelstraat is een winkelstrip aanwezig, maar in de Gabriel Metsusstraat en Johannes Vermeerstraat zijn nauwelijks publieksgerichte voorzieningen aanwezig. Alleen in de Johannes Vermeerstraat zijn twee horeca-inrichtingen gevestigd. Om de route te verlevendigen wordt onderzocht of er ruimte is voor nieuwe horeca langs de Gabriel Metsusstraat en/of het Johannes Vermeerplein.

Er zijn diverse kantoren gevestigd langs de Honthorststraat en op het Johannes Vermeerplein. Nieuwe horeca wordt bij voorkeur toegestaan in of naast een kantoorpand. Hierdoor is het risico op overlast voor omwonenden beperkt.

Kruising Jacob Obrechtstraat – Johannes Verhulststraat

De buurt tussen de Van Baerlestraat en de Emmastraat kenmerkt zich door de aanwezigheid van een hoogwaardig winkel en horeca aanbod. Dit hangt samen met het welvarende karakter van de buurt. Ook de aanwezigheid van de vele kantoren langs De Lairessestraat en de Willemsparkweg draagt bij aan het draagvlak voor horeca in deze buurt.

In deze buurt bevinden zich vier karakteristieke pleintjes op de kruisingen van de Jacob Obrechtstraat en de Cornelis Schuytstraat met de Willemsparkweg en de Johannes Verhulststraat. Langs deze pleintjes bevinden zich winkels en horecazaken. Dit maakt deze pleintjes aantrekkelijke ontmoetingsplekken in de buurt. Op het pleintje op de kruising van de Johannes Verhulststraat en de Jacob Obrechtstraat is één horecavoorziening gevestigd. Er wordt onderzocht of aan dit plein een tweede horeca-inrichting kan worden toegestaan.

Hendrik Jacobzstraat

Eén van de twee buurtclusters in de Valeriusbuurt bevindt zich in de Hendrik Jacobzstraat. De enige horecavoorziening in dit cluster is een snackbar. Er wordt onderzocht of het toevoegen van een tweede lichtere horecavestiging (bijvoorbeeld een lunchroom of restaurant) kan bijdragen aan de aantrekkingskracht van dit buurtvoorzieningencluster. Een goede mix van publieksgerichte functies (detailhandel, dienstverlening en horeca) kan bijdragen aan de overlevingskansen van dit kleine en kwetsbare voorzieningencluster.

Coffeeshops

Coffeeshops vormen een aparte categorie horeca-inrichtingen waarvoor een specifieke exploitatievergunning wordt verleend. Coffeeshops vallen planologisch gezien onder horeca categorie IV (restaurant, lunchroom, koffie- of theehuis). De verkoop van hasj wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd, maar via de APV gereguleerd. Indien een coffeeshops zijn deuren sluit, is in het betreffende pand horeca-exploitatie mogelijk binnen de geldende horecacategorie.

Uitgangspunten horeca

1. De bestaande, legale horecavestigingen worden positief bestemd. Er wordt onderzocht of nieuwe horecavestigingen kunnen worden toegestaan in de onderstaande straten:
 - De P.C. Hoofdstraat
 - De Honthorststraat
 - De Gabriel Metsusstraat
 - Kruising Jacob Obrechtstraat – Johannes Verhulststraat
 - De Hendrik Jacobzstraat
2. Horeca inrichtingen hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m². Bestaande legale vestigingen groter dan 300 m² worden positief bestemd.

3. Zwaardere horeca categorieën mogen worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca-categorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere.
4. Mengformules worden bij rechte toegestaan in detailhandel. Maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt voor horeca tot maximaal 20 m².
5. Bestaande gedoogde coffeeshops worden bestemd als de lichtste horeca categorie.

5.4 Wonen

Voor woningen gelden dezelfde uitgangspunten als in bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021. Wonen is de meest voorkomende functie in het plangebied. In het huidige bestemmingsplan zijn woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen bestemd. Hierdoor is een woning voor iedere gewenste woonvorm en doelgroep te gebruiken. Ook is het mogelijk om woningen te splitsen, samen te voegen of een zolderetage om te zetten naar een woning zonder dat hiervoor een planologisch besluit nodig is.

Deze wijze van bestemmen geeft veel flexibiliteit. Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen tot op zekere hoogte worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Bewoners kunnen bijvoorbeeld de zolderetage bij hun woning voegen. Hierdoor ontstaan grotere woningen, waardoor gezinnen in de wijk kunnen blijven wonen of wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Maar het is ook mogelijk om woningen te splitsen, waardoor er kleinere woningen ontstaan voor starters en alleenstaanden. Tevens kunnen woningen worden verbouwd tot zorgwoningen. De bevolking vergrijsst en ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. De behoefte aan zorgwoningen zal daarom toenemen.

Het nadeel is dat deze wijze van bestemmen minder rechtszekerheid geeft. Maar dit wordt ondergaan door de huisvestingsverordening, waarin is bepaald dat er een woning onttrekkingsvergunning nodig is voor wijzigingen in de woningvoorraad. Met dit instrument kan een afweging op maat worden gemaakt. Het toetsen van wijzigingen in de woningvoorraad aan het bestemmingsplan voegt niets toe aan deze afweging op maat, maar leidt wel tot een extra administratieve last voor burger en overheid. Tevens bestaat het risico dat bestemmingsplanregels afwijken van de regels uit de huisvestingsverordening, waardoor er twee tegenstrijdige toetsingskaders ontstaan. Daarom blijft het uitgangspunt dat woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen worden bestemd.

In het huidige bestemmingsplan is bepaald dat een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. In het woonbeleid is bepaald dat woningdelen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. In de praktijk worden veel woningen gedeeld door twee of meer mensen die samen geen huishouden vormen. Veel starters die onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om te kopen of in de vrije sector te huren delen een woning. Het voordeel hiervan is dat deze groep toch een woonruimte kan bemachtigen in een markt waarin het moeilijk is om een eigen woning te huren of te kopen. Het risico is echter dat huurprijzen worden opgedreven en de leefbaarheid onder druk komt te staan. In de nieuwe huisvestingsverordening zijn daarom regels over het woningdelen opgenomen. Er wordt een quotum per gebouw en per wijk voorgesteld en een maximaal aantal bewoners per woning.

Uitgangspunten wonen

1. Woningen krijgen een algemene woonbestemming en zijn in beginsel door iedere doelgroep te gebruiken. Regels over woonruimteverdeling staan in de huisvestingsverordening.
2. Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. Het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bouwmassa is bij rechte toegestaan. Aanvragen voor het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen worden op grond van de huisvestingsverordening afgewogen.