

Aanvullende uitgangspunten

bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt

Auteur: Jeroen Rozema
Datum: 21 september 2021

1 – Inleiding

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft op 17 maart 2020 de nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt vastgesteld. Hierin worden de inhoudelijke keuzes voor het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmen van alle gebouwen en gronden in het bestemmingsplan. Nadien is gebleken dat op onderdelen aanvullingen nodig zijn.

Er wordt voorgesteld om de nota van uitgangspunten voor het Museumkwartier - Valeriusbuurt op een aantal punten aan te vullen of aan te passen. In deze notitie worden deze aanpassingen voorgesteld en onderbouwd. Het gaat om de volgende vier onderwerpen:

1. Nadere uitwerking uitgangspunten voor kantoren
2. Heroverweging niet-woonfuncties aan de Willemsparkweg en de Koninginneweg
3. Short-stay appartementen
4. Particuliere zorgklinieken

Per onderwerp wordt toegelicht wat al dan niet er in de nota van uitgangspunten staat en wat het voorstel is. Vervolgens wordt uiteengezet wat de aanleiding is en wordt het voorstel onderbouwd.

2 – Nadere uitwerking uitgangspunten kantoren

Aanleiding

In het plangebied Museumkwartier – Valeriusbuurt zijn veel kantoren gevestigd. Er is een grote diversiteit aan vestigingslocaties: panden die oorspronkelijk als kantoor zijn gebouwd, villa's en herenhuizen die zijn omgebouwd tot kantoor, kleine kantoren in de plint, kantoren in dubbele benedenwoningen en kantoren boven winkels. Daarnaast zijn er veel kantoren aan huis gevestigd.

In het huidige bestemmingsplan is veel maatwerk toegepast bij het bestemmen van de kantoren. Er is een grote diversiteit aan bestemmingen en aanduidingen om de verschillende soorten kantoren, al dan niet in combinatie met andere functies te bestemmen.

Nota van uitgangspunten

In de nota van uitgangspunten is echter niet geanticipeerd op dit maatwerk. Er zijn alleen uitgangspunten opgenomen voor panden die geheel in gebruik zijn als kantoor en voor kantoren op de begane grond met daarboven woningen. Deze uitgangspunten luiden als volgt:

1. Panden die geheel in gebruik zijn als kantoor krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Het vloeroppervlak van panden die geheel in gebruik zijn als kantoor 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.

Bovengenoemde uitgangspunten houden geen rekening met de variatie aan kantoorpanden en de verschillende maatwerkbestemmingen die zijn toegepast in het huidige bestemmingsplan. Het

eerste uitgangspunt laat daarnaast in het midden of in panden die geheel in gebruik zijn als kantoor ook woningen zijn toegestaan. In het huidige bestemmingsplan zijn in de meeste panden die geheel in gebruik zijn als kantoor woningen toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger. In het nieuwe bestemmingsplan zal hierover ook een keuze moeten worden gemaakt.

Om deze redenen dienen de uitgangspunten voor het bestemmen van kantoren te worden aangevuld.

In deze notitie wordt eerst toegelicht welke planologische regelingen er in het huidige bestemmingsplan bestaan voor kantoorpanden. Vervolgens worden aanvullende uitgangspunten geformuleerd voor het bestemmen van de verschillende soorten kantoren in het nieuwe bestemmingsplan. Daarbij wordt tevens aangegeven welke bestemming de betreffende kantoren in het nieuwe bestemmingsplan krijgen.

Kantoorbestemmingen in het huidige bestemmingsplan

Alle kantoorpanden hebben in het huidige bestemmingsplan een gemengde bestemming gekregen. Er zijn in totaal acht gemengde bestemmingen, waarvan er vijf worden gebruikt voor kantoorpanden. Welke gemengde bestemming van toepassing is, is afhankelijk van de locatie van het kantoor (woonstraat, doorgaande straat of winkelstraat).

Binnen geen enkele van deze vijf gemengde bestemmingen zijn kantoren overigens bij rechte toegestaan. Kantoren zijn alleen toegestaan in panden met de functieaanduiding 'kantoor'. Omdat alle kantoorpanden een gemengde bestemming hebben, kan de kantoorbestemming altijd bij rechte worden omgezet naar een ander gebruik. De begane grond kan bijvoorbeeld worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie en de verdiepingen kunnen worden omgezet naar wonen.

Via aanduidingen wordt vervolgens maatwerk toegepast bij het bestemmen van de kantoorpanden. Hiermee zijn de volgende situaties bestemd:

1. Aanduiding 'kantoor': kantoor in de eerste bouwlaag, wonen op de etages
2. Aanduiding 'kantoor' + sgd-2bl': kantoor in de eerste twee bouwlagen, wonen op de etages (*inclusief de tweede bouwlaag*)
3. Aanduiding 'kantoor' + sgd-abl': kantoor op alle bouwlagen, wonen op de etages
4. Aanduiding 'kantoor' + sgd-abl' + 'wonen': kantoor op alle bouwlagen, wonen op alle bouwlagen (*inclusief de begane grond*)
5. Aanduiding 'kantoor' + sgd-abl' + 'wonen uitgesloten': kantoor op alle bouwlagen, wonen uitgesloten
6. Niet woonfunctie in de eerste bouwlaag, kantoren op de etages (twee varianten):
 - a. Bestemming Gemengd-4 + aanduiding 'kantoor': detailhandel in de eerste bouwlaag, kantoor op de etages
 - b. Bestemming Gemengd-2 + aanduiding sk-3+4': niet woonfunctie in de eerste twee bouwlagen; kantoor op de 3^e en 4^e bouwlaag.

In bijlage 1 wordt uiteengezet welke combinaties van bestemmingen en aanduidingen in het huidige bestemmingsplan gebruikt zijn om kantoorpanden te bestemmen.

Uitgangspunten bestemmingen kantoren in het nieuwe bestemmingsplan

De zes bovengenoemde varianten worden ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Maar daarbij wordt wel rekening gehouden met de uitgangspunten voor kantoorpanden zoals vastgesteld in de nota van uitgangspunten. Dit betekent onder andere dat:

1. panden die geheel in gebruik zijn als kantoor geen gemengde plint meer krijgen. In de plint is detailhandel, bedrijf, consumentgerichte en/of zakelijke dienstverlening dus niet meer bij rechte toegestaan.
2. in panden die geheel in gebruik zijn als kantoor tevens maatschappelijke voorzieningen bij rechte zijn toegestaan.

Met inachtneming van de reeds vastgestelde uitgangspunten, worden voor de genoemde zes situaties hieronder aanvullende richtingen aangegeven voor het nieuwe bestemmingsplan. In de gearceerde situaties wordt daarbij een correctie voorgesteld. **Rood gearceerd betekent een correctie omdat er sprake is van een omissie.** Paars gearceerd betekent een correctie omdat er sprake is van gewijzigde beleidsinzichten.

1. Kantoor in de eerste bouwlaag, wonen op de etages
 - *Bedoeld voor:* kantoren die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduiding 'kantoor' hebben
 - *Toegelaten functies*
 - *in kernwinkelgebied:* detailhandel en kantoren (via een aanduiding) in de plint (max 750 of 500 m2 BVO), wonen op de etages
 - *in wijkwinkelstraten:* detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en kantoren (via een aanduiding) in de plint (max BVO 300 m2), wonen op de etages
 - *in overige doorgaande straten en voorzieningenclusters:* detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven op begane grond (max BVO 300 m2), wonen op de etages
 - *in woonstraten:* maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven op begane grond (max 300 m2 BVO), wonen op alle bouwlagen
 - *Bestemming:*
 - *in kernwinkelgebied:* Gemengd-1 (kantoor) of Gemengd-2 (kantoor)
 - *in wijkwinkelstraten:* Gemengd-3 (kantoor)
 - *in overige doorgaande straten en voorzieningenclusters:* Gemengd-4
 - *in woonstraten:* Gemengd-5

Toelichting

In de nota van uitgangspunten was bepaald dat kantoren die zijn gevestigd op de begane grond nergens mogen worden omgezet naar woningen. Op deze manier wil het DB voorkomen dat de voor het plangebied zo kenmerkende functiemenging verdwijnt en wil het DB het bestaande vloeroppervlak aan kantoorruimte in het plangebied beschermen.

Om twee redenen wordt dit uitgangspunt voor kantoren op de begane grond in woonstraten nu in deze notitie herzien. De eerste reden vindt zijn aanleiding in de coronacrisis. Door de coronacrisis is veel kantoorpersoneel grotendeels thuis gaan werken. Sommige experts denken nu dat gedeeltelijk thuiswerken na de coronacrisis de norm zal worden. Volgens deze experts zal er in de toekomst daarom minder kantoorruimte nodig zijn. Het DB is bang dat er met name bij kleine kantoorruimtes in woonstraten sprake zal zijn van vraaguitval. Om te voorkomen dat er na de coronacrisis structurele leegstand ontstaat in dit soort kleine kantoorruimtes, wordt voorgesteld dat kantoorpanden op de begane grond in woonstraten toch mogen worden omgezet naar woningen.

De andere reden om dit uitgangspunt te herzien is de grote vraag naar woningen in Amsterdam. De druk op de Amsterdamse woningmarkt neemt al jaren toe, ondanks het omvangrijke nieuwbouwprogramma. Volgens de belangrijkste conclusies uit de 'Staat van de Woningmarkt, Jaarrapportage 2021' van het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, is ondanks

de coronacrisis de vraag naar woningen onverminderd hoog, is het te koop staand aanbod historisch laag en stegen de huizenprijzen sterker dan ooit. Het overbieden op koopwoningen is toegenomen en woningen staan korter te koop. In de huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning overal lang. In zowel de koop- als huursector is een groot tekort aan betaalbare woningen.

Tegen deze achtergrond wil het DB het alsnog toestaan dat kantoorpanden op de begane grond in woonstraten mogen worden omgezet naar woningen. Hierdoor kan enerzijds, op weliswaar bescheiden schaal, tegemoet worden gekomen aan de grote vraag naar woningen en kan anderzijds worden ingespeeld op mogelijke leegstand van kantoorruimte onder invloed van een afname van de vraag aan kantoorvierkante meters door onder meer een toename van het thuiswerken.

Hiermee wordt minder sterk ingezet op het gemeentelijk beleid van bescherming en versterking van de zo kenmerkende functiemenging in vooroorlogse wijken. Daarbij wordt opgemerkt dat er strikt genomen geen gemeentelijk beleid bestaat die deze omzetting verbiedt en dat deze verruiming – ten opzichte van het geldende bestemmingsplan – alleen betrekking heeft op de begane grond van de hier bedoelde panden. In het huidige bestemmingsplan mag op de 2^e en hogere bouwlagen van de betreffende panden nu ook al worden gewoond. Overigens gaat het in het plangebied om circa 50 panden. Het merendeel daarvan betreft panden die geheel in gebruik zijn als kantoor. Een minderheid betreft kantoren in de plint.

2. Kantoor in de eerste twee bouwlagen, wonen op de etages

- *Bedoeld voor:*
 - kantoren die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-2bl' hebben
 - kantoren die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben, maar waar alleen in de benedenwoning een kantoor is gevestigd (bovenwoning is wonen)
- *Toegelaten functies:* maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de eerste en de tweede bouwlaag. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd. Woningen in de 2^e bouwlaag en hoger.
- *Bestemming:* Gemengd-8

Toelichting

De aanduidingen kantoor + sgd-2bl worden in het huidige bestemmingsplan gebruikt voor dubbele benedenwoningen die in gebruik zijn als kantoor. In het huidige bestemmingsplan mag de tweede bouwlaag worden omgezet naar wonen. Deze mogelijkheid wordt in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

Het gevolg is dat deze kantoren in oppervlakte kunnen worden gehalveerd, waardoor ze minder goed verhuurbaar zijn. Het wordt dan lastiger om ze te behouden voor de kantorenvoorraad. Het omzetten van vloeroppervlak voor kantoren naar woningen past ook niet bij het streven om in functioneel gemengde buurten binnen de ring A10 ruimte te bieden aan kantoren zoals verwoord in het kantorenplan 2019-2025.

Bij panden die geheel in gebruik zijn als kantoor wordt echter de mogelijkheid om de tweede bouwlaag om te zetten naar wonen gehandhaafd (zie 4: kantoren op alle bouwlagen, wonen op de etages). Hetzelfde geldt daarom voor de gebruiksrechten voor woningen in kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning. Met andere woorden: als kantoren die zijn gevestigd in

een heel pand wel vanaf de 2^e bouwlaag mogen worden omgezet naar woningen, dan moet die mogelijkheid er ook zijn voor kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning.

Bij panden waarbij de bovenwoning per abuis ook een kantoorbestemming heeft gekregen, komen de kantoorrechten van de bovenwoning te vervallen. Het uitgangspunt bij functiemenging is dat niet-woonfuncties zich op de begane grond (en eventueel de eerste verdieping) vestigen en dat de bovenliggende etages voor wonen bestemd blijven. Het toestaan van kantoren in bovenwoningen is in strijd met dit uitgangspunt.

3. Kantoor op alle bouwlagen, wonen uitgesloten

- *Bedoeld voor:*
 - kantoorpanden die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'wonen uitgesloten', 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben.
 - kantoren die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben, maar die we geheel willen behouden voor de kantorenvorraad.
- *Toegelaten functies:* maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn toegestaan op alle bouwlagen. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd. Woningen zijn niet toegestaan.
- *Bestemming:* Kantoor-1

Toelichting

Een aantal kantoorpanden rondom het Museumplein heeft in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'wonen uitgesloten'. Het gaat om prominente kantoorpanden op een A-locatie. De aanwezigheid van kantoorpanden op dit soort A-locaties draagt bij aan de aantrekkingskracht van het Museumkwartier als internationaal topmilieu voor kantoren. Door ook in het nieuwe bestemmingsplan wonen uit te sluiten, blijven deze panden behouden voor de kantorenvorraad.

In het Museumkwartier bevinden zich ook panden die oorspronkelijk als kantoor zijn gebouwd en op A-locaties zijn geleden, maar die niet de aanduiding 'wonen uitgesloten' hebben. Hiervoor gelden dezelfde overwegingen als hierboven. De druk op de Amsterdamse woningmarkt is al jaren erg hoog. Daarom kan het voor eigenaren aantrekkelijk zijn om kantoorpanden om te zetten naar woningen, zelf indien het prominente kantoorpanden op een A-locatie betreft. De gemeente wil dit de kantoorfunctie van dit soort panden graag beschermen. Om die reden komen de woonrechten voor deze panden in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen.

4. Kantoor op alle bouwlagen, wonen op de etages

- *Bedoeld voor:* kantoorpanden die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben, met uitzondering van
 - kantoorpanden die we geheel willen behouden voor de kantorenvorraad; deze krijgen de bestemming Kantoor - 1 (zie overwegingen onder 3);
 - kantoorpanden in (woon)straten waar de plint niet hoeft te worden gereserveerd voor een niet-woonfunctie; deze krijgen de bestemming Kantoor - 3 (zie overwegingen onder 5)
- *Toegelaten functies:* maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn toegestaan op alle bouwlagen. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd. Woningen zijn toegestaan in de tweede bouwlaag en hoger.
- *Bestemming:* Kantoor -2

Toelichting:

Deze bestemming is bedoeld voor panden die geheel in gebruik zijn als kantoor en zijn gelegen in een stadsstraat die geen winkelstraat is (bv Willemsparkweg – Koninginneweg), een doorgaande straat of in een voorzieningencluster. Vanuit het oogpunt van functiemenging wil de gemeente niet woonfuncties graag clusteren in stadsstraten, doorgaande straten en voorzieningenclusters. Om deze reden mogen kantoorpanden in deze straten niet geheel worden omgezet naar woningen. Op de begane grond moet een niet-woonfunctie gehandhaafd blijven.

In beginsel worden deze kantoorpanden daarom op dezelfde manier bestemd als in het huidige bestemmingsplan, namelijk kantoor in het hele pand en wonen op de etages. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

- In de meeste gevallen kan op grond van het huidige bestemmingsplan 75 tot 80 % van het BVO worden omgezet naar wonen. Het laten vervallen van de woonrechten leidt tot een onevenredige inperking van gebruiksrechten.
- Er is een grote vraag naar woningen. Als deze panden worden omgezet naar wonen, dan kunnen er in de meeste gevallen meerdere woningen boven de plint worden gerealiseerd. Deze bouwrechten kunnen een substantiële bijdrage leveren aan het bestrijden van de woningnood.

De consequentie is wel dat er in potentie een groot vloeroppervlak aan kantoorruimte uit de markt kan worden gehaald. Dit past niet bij het streven om binnen de ring A10 ruimte te bieden aan kantoren, zoals verwoord in het kantorenplan. Aan het belang van het handhaven van de gebruiksrechten voor wonen wordt in dit geval echter een zwaarder gewicht toegekend dan aan het belang van het beschermen van het vloeroppervlak voor kantoren.

De gebruiksrechten voor detailhandel en dienstverlening uit het huidige bestemmingsplan komen echter te vervallen. In het Amsterdamse detailhandelsbeleid is bepaald dat publieksgerichte voorzieningen (detailhandel en dienstverlening) dienen te worden geconcentreerd in bestaande winkelgebieden. De vestiging van solitaire winkels buiten de bestaande winkelgebieden moet worden tegengegaan.

5. Kantoor op alle bouwlagen, wonen op alle bouwlagen

- *Bedoeld voor:*
 - kantoorpanden die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'wonen', 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben (o.a. de kantoorvilla's in de J.J. Viottastraat).
 - kantoorpanden die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben en in een woonstraat zijn gelegen.
 - Woningen met een kantoor aan huis die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' hebben.
- *Toegelaten functies:* woningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn toegestaan op alle bouwlagen. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd.
- *Bestemming:* Kantoor-3

Toelichting

Deze bestemming is bedoeld voor panden die geheel in gebruik zijn als kantoor en zijn gelegen in een woonstraat. Een woonstraat leent zich minder goed voor een functioneel gemengd programma. Daarom is het in deze straten niet nodig om bij transformatie van een kantoorpand naar wonen op de begane grond een niet-woonfunctie te handhaven. In het huidige bestemmingsplan zijn o.a. de kantoorvilla's in de J.J. Viottastraat al op deze manier bestemd.

Deze wijze van bestemmen sluit aan bij hoe de kantoorvilla's in het bestemmingsplan Willemspark - Vondelpark zijn bestemd. In dit bestemmingsplan is het uitgangspunt dat de uitwisselbaarheid tussen kantoren en wonen blijft gehandhaafd. Het gebruik van panden kan zich hierdoor aanpassen aan de behoeftes vanuit de markt. Deze wijze van bestemmen sluit tevens aan bij de bestemmingsplansystematiek uit het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Het DB heeft er bij de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan mee ingestemd dat kantoorpanden in woonstraten in dit bestemmingsplan geheel mogen worden omgezet naar woningen.

Bij panden met één adres (villa's, herenhuizen) kan uitwisselbaarheid tussen kantoren en wonen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van een pand. Als er vanuit de markt minder vraag is naar kantoren, kan het pand worden omgezet naar wonen. Hierdoor wordt voorkomen dat een pand leeg komt te staan.

Het is echter niet wenselijk om de bestemming van appartementen en beneden/bovenwoningen uitwisselbaar te maken. Dit zou ertoe leiden dat zich kantoren kunnen vestigen op de verdiepingen, terwijl er op de begane grond wordt gewoond. Dat is in strijd met het uitgangspunt dat niet-woonfuncties zich in functioneel gemengde buurten op de begane grond (en eventueel de eerste verdieping) vestigen en dat de bovenliggende etages voor wonen bestemd blijven.

In het huidige bestemmingsplan bevinden zich veel panden met één adres die een gemengde bestemming en de aanduidingen 'kantoor' en 'sgd-abl' (maar zonder 'wonen') hebben, maar in gebruik zijn als woning. Het gaat in de meeste gevallen om villa's en herenhuizen met een kantoor aan huis, die per abuis als kantoor zijn bestemd. Hierdoor mag de gehele woning worden omgezet naar een kantoor. Het laten vervallen van de kantoorrechten zou bij deze panden tot een onevenredige inperking van gebruiksrechten leiden. Daarom worden in het nieuwe bestemmingsplan zowel de woon- als de kantoorfunctie positief bestemd. Bijkomend voordeel is dat ook bij deze panden de uitwisselbaarheid tussen kantoor en wonen gehandhaafd blijft.

6. Publiekstrekker in de eerste bouwlaag, kantoor op de etages

- *Bedoeld voor:* kantoren die zijn gevestigd boven een winkel of horeca-inrichting.
- *Toegelaten functies:* detailhandel en/of horeca in de plint; woningen, maatschappelijke voorzieningen en kantoren op de verdiepingen. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd.
- *Bestemming:* Gemengd-1 of Gemengd-2 met de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor – 2^e bouwlaag (sk-2), 2^e & 3^e bouwlaag (sk-2 +3) enz.

Toelichting

De aanwezigheid van kantoren boven winkels of horeca-inrichtingen komt alleen voor in het kernwinkelgebied. Daarom komt deze functieaanduiding alleen voor in de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. Het gaat meestal om voormalige bovenwoningen die zijn omgezet naar een kantoor.

De winkelstraten vormen op zichzelf al een levendig en functioneel gemengd gebied. De aanwezigheid van kantoren boven de winkels draagt niet noemenswaardig bij aan deze levendigheid en functiemenging. Wonen boven winkels en horeca in het kernwinkelgebied bevordert ook de sociale controle als winkels en horeca gesloten zijn. Om die reden hoeven deze kantoren niet voor de kantorenvorraad behouden te blijven en blijft het huidige recht om ze om te zetten naar woningen gehandhaafd.

7. *Kantoor aan huis*

- *Bedoeld voor:* woningen met een kantoor aan huis die die in het huidige bestemmingsplan een GD-bestemming met de aanduiding 'kantoor' hebben.
- *Toegelaten functie:* woningen in alle bouwlagen
- *Bestemming:* Wonen

Toelichting

In het plangebied bevinden zich veel panden met een Gemengde bestemming en de aanduiding 'kantoor' die in gebruik zijn als woning. Het gaat in de meeste gevallen om woningen met een kantoor aan huis, die per abuis als kantoor zijn bestemd. Anders dan bij kantoren aan huis met de aanduiding 'sgd-abl' mag in deze panden alleen de begane grond als kantoor worden gebruikt. Omdat in alle woningen beroep of bedrijf aan huis bij rechte is toegestaan, kan de begane grond in de praktijk ook als kantoor worden gebruikt zonder dat het pand een kantooraanduiding heeft. Het daarom niet nodig om de kantoorrechten van deze panden te behouden.

3 - Niet-woonfuncties aan de Willemsparkweg en de Koninginneweg

Nota van uitgangspunten

1. Bestaande niet woonfuncties in het eerste deel van de Willemsparkweg (t/m de Jacob Obrechtstraat) en het laatste deel van de Koninginneweg (vanaf de Hendrik Jacobszstraat) krijgen een brede gemengde bestemming (detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk en kleine bedrijven toegestaan op de begane grond)
2. Bestaande niet woonfuncties in de rest van het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg krijgen een ingeperkte gemengde bestemming (kantoor, maatschappelijk en kleine bedrijven toegestaan op de begane grond).

Voorstel

Bestaande niet woonfuncties in de plint krijgen langs het gehele tracé Willemsparkweg – Koninginneweg een brede gemengde bestemming (detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk en kleine bedrijven toegestaan op de begane grond).

Aanleiding

In de NvU worden alleen het eerste stuk van de Willemsparkweg en het laatste stuk van de Koninginneweg aangemerkt als een straat met publieksgerichte voorzieningen (detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, horeca). Hieraan liggen twee overwegingen ten grondslag:

1. Alleen deze twee delen van het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg worden in het stadsstratenbeleid aangemerkt als een 'voldragen stadsstraat'.
2. In deze twee delen van het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg bevinden zich de meeste publieksgerichte functies. Deze stukken fungeren als aanloopstraten voor het kernwinkelgebied P.C. Hoofdstraat – Van Baerlestraat Noord respectievelijk het wijkwinkelgebied Amstelveenseweg – Zeilstraat – Hoofddorplein.

In de NvU wordt geconstateerd dat de rest van de route onvoldoende potentie heeft om zich te ontwikkelen tot een voldragen stadsstraat. Van de aanwezige niet-woonfuncties is het merendeel niet publieksgericht (vooral kantoren). Het omzetten van niet publieksgerichte voorzieningen naar detailhandel buiten de winkelstraat is in strijd met het detailhandelsbeleid. De ambitie is om publieksgerichte voorzieningen te clusteren in de bestaande winkel- en stadsstraten en solitaire winkelvestigingen juist tegen te gaan. Om die reden hebben alle niet-woonfuncties op de begane grond vooralsnog de bestemming Gemengd – 5 gekregen. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan.

Uit de inventarisatie komt echter naar voren dat ook in de rest van het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg diverse publieksgerichte voorzieningen in de plint aanwezig zijn, met name op de straathoeken (zie onderstaande afbeelding). Veel panden hebben daarom vooralsnog de bestemming Gemengd-5 met een functieaanduiding detailhandel of dienstverlening gekregen.



Publieksgerichte voorzieningen (rood: detailhandel en dienstverlening; geel: horeca)

Onderbouwing

Er wordt voorgesteld om alle Gemengd-5 bestemmingen aan het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg om te zetten naar een Gemengd-4 bestemming. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan.

De volgende overwegingen liggen ten grondslag aan het voorstel om de bestemming Gemengd-5 te vervangen door de bestemming Gemengd-4:

1. De rest van het tracé Willemsparkweg – Koninginneweg wordt in het stadsstratenbeleid aangemerkt als een 'potentiele stadsstraat'. In de concept Omgevingsvisie 2050 wordt het hele tracé Willemsparkweg – Koninginneweg aangemerkt als een stadsstraat. Door publieksgerichte voorzieningen bij rechte toe te staan in panden met een niet-woonfunctie in de plint wordt bijgedragen aan de ambitie om het tracé als stadsstraat te versterken.
2. De panden die vooralsnog een Gemengd-5 bestemming hebben gekregen zijn bijna allemaal van oorsprong winkelpanden. Ze lenen zich in principe dus goed voor de vestiging van een winkel of een dienstverlener.
3. Veel kantoren langs het tracé zijn juist niet in een voormalig winkelpand gevestigd, maar in een voormalig herenhuis of een voormalige dubbele benedenwoning. Deze panden krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Gemengd-8. Panden met deze bestemming mogen niet worden omgezet naar een publieksgerichte voorziening. Hiermee wordt voorkomen dat er veel nieuwe solitaire winkelvestigingen ontstaan.
4. Het is praktischer om alle Gemengd-5 panden een Gemengd-4 bestemming te geven, omdat er dan geen functieaanduidingen meer nodig zijn om de bestaande winkels en dienstverleners positief te bestemmen.
5. Nu ervoor gekozen is om wonen op de begane grond toe te staan bij de Gemengd-5 bestemming, kunnen bestaande winkels en dienstverleners bij rechte worden omgezet naar

een woning. Dit doet afbreuk aan het karakter van tracé Willemsparkweg – Koninginneweg als stadsstraat.

4 - Short stay appartementen

Nota van uitgangspunten

In de NvU staat niets over short-stay appartementen.

Voorstel

In het huidige bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt is short-stay bij rechte toegestaan in alle panden waar woningen zijn toegestaan. Het voorstel is om in het nieuwe bestemmingsplan nergens short-stay toe te staan.

Aanleiding

De gemeente Amsterdam verleent sinds 2014 geen nieuwe vergunningen meer voor short-stay. Omdat in de NvU niets staat over hoe we met de short-stay rechten uit het huidige bestemmingsplan willen omgaan, wordt hiervoor alsnog een voorstel gedaan.

Onderbouwing

Short stay is het tijdelijk verhuren van een woning voor een periode van minimaal zeven nachten tot maximaal zes maanden aan buitenlandse werknemers die voor een kortere periode in Nederland verblijven. De gemeente Amsterdam heeft deze vorm van verblijf een tijd lang gefaciliteerd via een vergunningstelsel. Omdat short-stay is strijd is met de woonbestemming, is in die periode short-stay in nieuwe bestemmingsplannen bij rechte mogelijk gemaakt in alle panden met een woonbestemming.

Short-stay bleek in bepaalde wijken echter dermate populair dat de reguliere woonfunctie onder druk kwam te staan. Bovendien bleek dat short-stay appartementen ook op ruime schaal aan toeristen werden verhuurd. Daarom worden sinds 2014 geen nieuwe vergunningen meer verleend voor short stay. Dit geldt zowel voor bestaande bouw als voor nieuwbouw en transformatie.

In het huidige bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt is short-stay bij rechte toegestaan in alle panden waar woningen zijn toegestaan. Dit betekent onder andere dat ook kantoorpanden vanaf de tweede bouwlaag kunnen worden omgezet naar short-stay. Zelfs kantoorpanden waar wonen via een aanduiding is uitgesloten kunnen vanaf de tweede bouwlaag worden omgezet naar short-stay.

Short-stay is een vorm van woningonttrekking. Als een woning wordt omgezet naar short-stay is daar een woning onttrekkingsvergunning voor nodig. Nu de gemeente Amsterdam sinds 2014 geen nieuwe short-stay vergunningen meer verleent, wordt de benodigde woning onttrekkingsvergunning ook geweigerd. Dit betekent dat er geen gebruik meer kan worden gemaakt van de planologische mogelijkheid om woningen om te zetten naar short-stay appartementen.

Voor het omzetten van een niet-woonfunctie naar short-stay is echter geen woning onttrekkingsvergunning nodig. Dit betekent dat er nog wel gebruik kan worden gemaakt van de planologische mogelijkheid om niet-woonfuncties om te zetten naar short-stay.

Omdat short-stay tegenwoordig als een niet-wenselijke vorm van wonen/ verblijf wordt gezien, is het wenselijk om de planologisch rechten voor short-stay bij een actualisatie te laten vervallen, ook in panden met een niet-woonfunctie. Het wegbestemmen van de short-stayrechten in panden met een niet-woonfunctie kan echter tot planschade leiden. De eerste bestemmingsplannen met short-stay rechten worden in de komende jaren herzien.

Als aanvullend uitgangspunt wordt voorgesteld om de planologische rechten voor short-stay in het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt te laten vervallen. Het beleid is immers om geen medewerking meer te verlenen aan het realiseren van short-stay appartementen. Dit beleid zal moeten worden doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan.

Er wordt voorgesteld om tevens een planschade risicoanalyse uit te voeren naar de short-stayrechten in panden met een niet-woonfunctie. Voor de adressen waar het wegbestemmen van short-stay tot substantiële planschade leidt, moeten wellicht planschade beperkende maatregelen worden getroffen.

5 - Particuliere zorgklinieken

Nota van uitgangspunten

In de NvU staat niets over het bestemmen van particuliere zorgklinieken

Voorstel

- Klinieken die hoofdzakelijk medisch noodzakelijke zorg aanbieden, krijgen een maatschappelijke bestemming.
- Klinieken die hoofdzakelijk medisch niet-noodzakelijke zorg aanbieden krijgen een Gemengde bestemming, waarbinnen maatschappelijke dienstverlening bij rechte is toegestaan (bijvoorbeeld Gemengd-4, Gemengd-5 of Gemengd-8).

Aanleiding

In het plangebied bevinden zich diverse particuliere zorgklinieken. Omdat in de NvU niets staat over het bestemmen particuliere zorgklinieken, wordt hiervoor alsnog een voorstel gedaan.

Overwegingen

In het plangebied bevinden zich diverse particuliere zorgklinieken. Een aantal van deze klinieken biedt medisch noodzakelijke zorg, die in beginsel gewoon wordt vergoed door de zorgverzekeraar (mits die uiteraard een contract heeft met de kliniek). Maar er zijn ook een aantal klinieken die gespecialiseerd zijn in cosmetische behandelingen zoals plastische chirurgie. Dit is, enkele uitzonderingen daargelaten, doorgaans medisch niet-noodzakelijke zorg, die dan ook niet in aanmerking komt voor een vergoeding door de zorgverzekeraar.

Medische en zorgfuncties zijn maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen dienen een publiek belang en moeten daarom toegankelijk zijn voor alle burgers. Om die toegankelijkheid te waarborgen is het van belang dat er in alle wijken voldoende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn.

Omdat maatschappelijke dienstverleners geen winstoogmerk hebben, kunnen zij minder hoge markthuren betalen dan sommige commerciële bedrijven. De gemeente wil voorkomen dat maatschappelijke voorzieningen uit populaire wijken worden weggeconcurrereerd door bedrijven

met een winstoogmerk omdat ze minder hoge markthuren kunnen betalen. Panden waarin maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd, krijgen daarom een maatschappelijke bestemming. In deze panden kunnen zich geen kantoren, bedrijven, dienstverleners of winkels vestigen.

Of een particuliere zorgkliniek wordt aangemerkt als een maatschappelijke voorziening, hangt af van het type zorg dat wordt aangeboden. Indien een kliniek hoofdzakelijk medisch noodzakelijke zorg aanbiedt dan dient deze een publiek belang. Omdat de geboden zorg in beginsel wordt vergoed door de zorgverzekeraar is de kliniek toegankelijk voor alle burgers.

Particuliere zorgklinieken die medisch niet-noodzakelijke zorg aanbieden (hierna: privéklinieken), zoals bijvoorbeeld plastische chirurgie, dienen echter geen publiek belang. Er is daarom geen noodzaak om dit soort voorzieningen te beschermen tegen hoge markthuren. Het toekennen van de maatschappelijke bestemming aan privéklinieken vormt juist een risico. Omdat wordt aangenomen dat privéklinieken een hogere huur kunnen betalen, ontstaat juist het risico dat ze andere maatschappelijke voorzieningen wegconcurreren. Dat is een reden om privéklinieken juist geen maatschappelijke bestemming te geven.

Een privékliniek valt echter wel binnen de definitie van maatschappelijke dienstverlening. Plastische chirurgie en andere cosmetische ingrepen zijn een vorm van medische zorg, die wordt verricht door medisch-specialisten. Hoewel er sprake is van commerciële dienstverlening aan consumenten, kan een privékliniek niet worden aangemerkt als een vorm van consumentgerichte dienstverlening. Een privékliniek heeft doorgaans geen publieksgerichte karakter. Het is geen voorziening die gericht is op het langlopend publiek en waarbij het publiek rechtstreeks of via een balie te woord wordt gestaan en/of geholpen.

Om die reden worden privéklinieken planologisch gezien wel toegelaten binnen de bestemming Maatschappelijk. Omdat ze planologisch echter niet beschermd worden, krijgen ze in beginsel een kantoorbestemming. Binnen deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke dienstverlening bij rechte toegestaan. Een privékliniek die is gevestigd in de begane grond van een pand met daarboven woningen, krijgt de bestemming Gemengd-4 of Gemengd-5, al naar gelang het type straat waar de kliniek is gevestigd.

In bijlage 2 is een overzicht van alle privéklinieken in het plangebied Museumkwartier – Valeriusbuurt opgenomen. In dit overzicht wordt vermeld of het al dan niet om medisch noodzakelijke zorg gaat, wat de huidige bestemming is en hoe de betreffende kliniek in het nieuwe bestemmingsplan wordt bestemd.

Bijlage 1 – overzicht van kantoorbestemmingen in het huidige bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen + aanduidingen voor kantoren opgenomen.

Bestemming	Aanduiding	Toegelaten functies
<i>Gemengd-1: Detailhandel, bedrijf en consumentverzorgende dienstverlening is bij rechte toegestaan in de plint (kelder souterrain en begane grond). Wonen bij rechte op de verdiepingen De overige functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.</i>		
Gemengd – 1	kantoor	Kantoor in de plint
Gemengd – 1	kantoor; sgd - 2bl	Kantoor in de plint en tweede bouwlaag
Gemengd – 1	kantoor; sgd - abl	Kantoor in alle bouwlagen
Gemengd – 1	kantoor; sgd – abl; wonen	Kantoor in alle bouwlagen; wonen tevens in de plint
Gemengd – 1	kantoor; sgd – abl; wonen uitgesloten	Kantoor in alle bouwlagen, wonen uitgesloten op alle bouwlagen
<i>Gemengd-2: Detailhandel, bedrijf, zakelijke dienstverlening en consumentverzorgende dienstverlening is bij rechte toegestaan in de plint. Wonen bij rechte op de verdiepingen. De overige functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.</i>		
Gemengd – 2	kantoor	Kantoor in de plint
Gemengd – 2	kantoor; sgd - 2bl	Kantoor in de plint en tweede bouwlaag
Gemengd – 2	kantoor; sgd - abl	Kantoor in alle bouwlagen
Gemengd – 2	kantoor; sgd – abl; wonen uitgesloten	Kantoor in alle bouwlagen, wonen uitgesloten op alle bouwlagen
Gemengd – 2	kantoor; sk 3+4	Kantoor in 3 ^e en 4 ^e bouwlaag
<i>Gemengd-3: Musea zijn bij rechte toegestaan in alle bouwlagen. Wonen bij rechte op de verdiepingen. De overige functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.</i>		
Gemengd – 3	kantoor	Kantoor in de plint
Gemengd – 3	kantoor; sgd - abl	Kantoor in alle bouwlagen
Gemengd – 3	kantoor; sgd – abl; wonen uitgesloten	Kantoor in alle bouwlagen, wonen uitgesloten op alle bouwlagen
<i>Gemengd-4: Detailhandel is bij rechte toegestaan in de eerste twee bouwlagen. Wonen bij rechte op de verdiepingen. De overige functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.</i>		
Gemengd-4	Kantoor	Kantoor op de verdiepingen
Gemengd-4	Kantoor; sgd-abl	Kantoor in alle bouwlagen
<i>Gemengd-5: nvt; geen kantoren met de bestemming GD-5</i>		
<i>Gemengd-6: nvt; geen kantoren met de bestemming GD-6</i>		
<i>Gemengd-7: Detailhandel is bij rechte toegestaan in de plint. Wonen bij rechte op de verdiepingen. De overige functies zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduiding.</i>		
Gemengd - 7	Kantoor	Kantoor in de plint
Gemengd - 7	kantoor; sgd - 2bl	Kantoor in de plint en tweede bouwlaag
Gemengd - 7	kantoor; sgd - abl	Kantoor in alle bouwlagen
<i>Gemengd-8: nvt; geen kantoren met de bestemming GD-8</i>		

Bijlage 2 – overzicht van privéklinieken in het plangebied Museumkwartier – Valeriusbuurt

In dit overzicht wordt vermeld of het al dan niet om medisch noodzakelijke zorg gaat, wat de huidige bestemming is en hoe de betreffende kliniek in het nieuwe bestemmingsplan wordt bestemd.

Adres	Kliniek	Type zorg	Bestemming huidig BPL	Bestemming nieuw BPL
Concertgebouwplein 11	cosmetisch centrum Jan van Goyen	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 2	Kantoor - 2
Cornelis Schuytstraat 55	Medisch Lasercentrum	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 7	Gemengd - 4
Cornelis Krusemanstraat 21	Cosmetisch arts Gijs Anker	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 2	Gemengd - 4
De Laïressestraat 59	Oogziekenhuis	medisch noodzakelijke zorg	Gemengd - 2	Maatschappelijk
De Laïressestraat 99	Medisch Centrum Jan van Goyen	medisch noodzakelijke zorg	Maatschappelijk	Maatschappelijk
De Laïressestraat 180	DC Klinieken (in bedrijfsverzamelgebouw)	medisch noodzakelijke zorg	Gemengd - 2	Kantoor - 1 (maatschappelijk)
Emmastraat 42	Medisch Centrum Jan van Goyen	medisch noodzakelijke zorg	Maatschappelijk	Maatschappelijk
Jan van Goyenkade 1-2	Medisch Centrum Jan van Goyen	medisch noodzakelijke zorg	Maatschappelijk	Maatschappelijk
Jan van Goyenkade 12	Amsterdam plastic surgery (in bedrijfsverzamelgebouw)	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 1	Kantoor - 3
Johannes Verhulststraat 14	Cosmetisch kliniek Yalvac (in pand waarin ook psychotherapeut zit)	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 1	Gemengd - 6 (ivm psychotherapeut in hetzelfde pand)
Valeriusplein 11	DC Klinieken	medisch noodzakelijke zorg	Maatschappelijk	Maatschappelijk
Valeriusstraat 55	Dr. Bart Clinic (neurcorrecties)	medisch niet noodzakelijke zorg	GD-1	Gemengd - 5
Wanningstraat 10-12	Clinic63	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 1	Gemengd - 6 (maatschappelijk)
Willemsparkweg 142	Bergman Clinics	medisch niet noodzakelijke zorg	Gemengd - 2	Kantoor - 2

NB: DC klinieken aan de De Laïressestraat 180 zit op de begane grond en eerste etage van een bedrijfsverzamelgebouw met kantoren. Het betreft een pand dat oorspronkelijk als kantoorpand is gebouwd en daarom de bestemming Kantoor - 1 krijgt. De DC klinieken worden echter beschermd via de aanduiding 'maatschappelijk'. In de regels wordt vastgelegd dat ter plaatse van deze aanduiding in de eerste twee bouwlagen uitsluitend maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan.