

Bijlage bij adviesverzoek DB aan stadsdeelcommissie over concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

Samenvatting belangrijkste onderdelen concept ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt 2022

Cultuurhistorie en goot- en bouwhoogte

Alle panden waarvoor een cultuurhistorisch beschermingsregime nodig is, krijgen een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Hierbij wordt uitgegaan van de zogenaamde orde waardering van de panden in Amsterdam.

- Alle orde 1 panden (rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde) krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Het kapprofiel (bovenste bouwlaag) van orde 1 panden mag niet worden gewijzigd. Er is een sloopvergunning nodig om orde 1 panden te vervangen door nieuwbouw.
- Alle orde 2 panden (monumentwaardige gebouwen) en orde 3 panden in zone A en B (lagere cultuurhistorische waarde, maar in belangrijke stedenbouwkundige zones) krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden - onder voorwaarden - wél uitbouwmogelijkheden geboden. Er is een sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Orde 3 panden in zone C en basisordepanden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid krijgen de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 3. Ook voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden ook hier – onder voorwaarden – uitbouwmogelijkheden geboden. Het belangrijkste verschil met panden met de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 2 is dat (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn. Er is geen sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.

Ten aanzien van de goot- en bouwhoogten kan het volgende worden gemeld.

- Voor alle panden is de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd.
- Voor een beperkt aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden is onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Dit is aan Monumenten & Archeologie voorgelegd. Voor een aantal onderzochte panden is een hogere bouwmassa weliswaar mogelijk, maar alleen als dit stedenbouwkundig verantwoord is in te passen en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Dit is echter zodanig maatwerk, dat hiervoor geen regeling is opgenomen. Alleen met een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan dan medewerking worden verleend. Dit maakt het mogelijk om maatwerkvoorwaarden te stellen aan de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving.

Kelders

Er is een verbodsbepaling opgenomen om kelders te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. De regeling is gebaseerd op het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders gemeente Amsterdam', zoals dat is vastgesteld op 7 oktober 2021. In

dat plan is een onderscheid gemaakt tussen twee zones. In het plangebied van dit bestemmingsplan, komt alleen 'overige zone 2' voor uit het parapluplan. In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m² en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m² of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam', die door het college is vastgesteld. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkmogelijkheid gebruik te kunnen maken.

Aan- en uitbouwen

Bijna alle achtererven hebben de bestemming Tuin 1 gekregen (m.u.v. de scholen). Aan- en uitbouwen in de woonstraten mogen maximaal 2,5 meter diep zijn. In enkele bouwblokken zijn de binnentuinen zodanig diep dat hier een uitbouw van 4 meter kan worden toegestaan. Het groene karakter gaat hier ook met een dieper volume niet verloren. Voor een aantal open bouwblokken of solitaire gebouwen die aan de openbare ruimte grenzen geldt ook een beperking van de aanbouwmogelijkheden tot 2,5 meter. Dit zijn vaak gebouwen in een groene en open setting en deze liggen (deels) aan het Vondelpark of aan belangrijke open pleinen.

Daarnaast is een vrijstaand bijgebouw van maximaal 9 m² toegestaan. Bestaande, vergunde bijgebouwen die groter zijn dan bovengenoemde afmetingen zijn toegestaan en mogen worden vernieuwd. Nieuwe bijgebouwen (vergunningplichtig en vergunningsvrij) moeten altijd worden voorzien van een groen dak.

Het voorgaande wordt mede gereguleerd door de dubbelbestemming Waarde – Landschap die op deze gronden ligt. Daar zijn twee varianten van. Waarde – Landschap 1 is bedoeld voor de straatwanden van bouwblokken en daarvoor geldt bovenstaande regeling. Waarde – Landschap 2 is bedoeld voor de hoektuinen in bouwblokken. In de hier bedoelde tuinen is gekozen voor een maximaal bebouwingspercentage van 50%. Met maximaal 50% bebouwing wordt aangesloten op de huidige regeling omtrent het vergunningsvrij bouwen uit het Besluit omgevingsrecht. De koppeling van de bouwmogelijkheden in de hoeken van bouwblokken aan een maximumpercentage, zal er toe leiden dat in vrijwel elke hoektuin minder mogelijkheid tot bebouwen wordt geboden dan bij een regel om maximaal 2,5 meter te bebouwen of 4 meter bij de enkele bouwblokken met grotere tuinen.

Bij de hoofdwinkelstraten (P.C. Hoofdstraat en Cornelis Schuytstraat) zijn de achtererven al grotendeels verhard en beschikken de winkels al over een uitbouw van vier meter of dieper tot aan de perceelgrens. Het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen tot aan de perceelgrens bij de panden langs deze twee winkelstraten is beperkt. Bij de panden langs deze twee winkelstraten zijn daarom aan- en uitbouwen tot aan de perceelgrens ruimtelijk aanvaardbaar. Deze regeling geldt

voor de P.C Hooftstraat tussen de Hobbemastraat en de Van Baerlestraat, maar niet voor het oostelijke en westelijke einde. Hier zijn de winkels en percelen kleinschaliger en moeten ook de aan- en uitbouwen kleiner, dus 2,5m diep zijn.

In het plangebied zijn verder een beperkt aantal voortuinen aanwezig. Hiervoor geldt de bestemming Tuin 2. Daar mag alleen een erfafscheiding worden neergezet.

Voorzieningenstructuur

De voorzieningenstructuur is conform de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 4.1 e.v. van de NvU bestemd.

- *Cultuur en ontspanning*: de culturele instellingen in het plangebied hebben de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. Het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum, het Van Gogh museum, Coster Diamonds/Diamond Museum en het Moco Museum hebben daarbij de functieaanduiding 'museum' gekregen. Het concertgebouw heeft de functieaanduiding 'muziektheater'.

Alle panden met een niet-woonfunctie op de begane grond en woningen daarboven hebben een gemengde bestemming gekregen:

- *Gemengd – 1*: alle winkels in de P.C. Hooftstraat tussen de Hobbemastraat en de Van Baerlestraat hebben de bestemming Gemengd-1 gekregen. In deze bestemming is detailhandel toegestaan op de begane grond en de eerste etage, dat laatste alleen als minimaal twee bouwlagen boven de detailhandelsvestiging in gebruik blijven als woning. Het verkoopvloeroppervlak van winkels mag maximaal 750 m² bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen. Winkelpanden buiten dit deel van de P.C. Hooftstraat die zijn gevestigd op de begane grond en de eerste etage krijgen eveneens de bestemming Gemengd-1.
- *Gemengd – 2*: alle overige straten in het kernwinkelgebied hebben de bestemming Gemengd-2 gekregen. Het betreft het deel van de Van Baerlestraat ten noorden van het Concertgebouw, de kop van de P.C. Hooftstraat (tussen Hobbemastraat en Stadhouderskade), de kop van de Hobbemastraat (tussen P.C. Hooftstraat en Stadhouderskade) en de kop van de Willemsparkweg (tussen Van Baerlestraat en Alexander Boerstraat). In deze bestemming is detailhandel toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 500 m² bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.
- *Gemengd – 3*: alle wijkwinkelstraten hebben de bestemming Gemengd-3 gekregen. Het betreft het deel van de Van Baerlestraat ten zuiden van het Concertgebouw, de Roelof Hartstraat, de Cornelis Schuytstraat, de Amstelveenseweg en de kop van Koninginneweg (tussen Amstelveenseweg en Saxen Weimarlaan). In deze bestemming zijn detailhandel en consumentgerichte dienstverlening toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak mag maximaal 300 m² bedragen. Andere niet-woonfuncties op de begane grond zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.
- *Gemengd - 4*: alle panden in buurtvoorzieningenclusters en de niet-woonfuncties in overige straten met publieksgerichte voorzieningen hebben de bestemming Gemengd-4 gekregen. In deze bestemming zijn detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan op de begane grond. Het verkoopvloeroppervlak (bij detailhandel en consumentgerichte dienstverlening), resp. bruto vloeroppervlak (bij maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven) mag

maximaal 300 m² bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.

- *Gemengd - 5*: alle overige niet-woonfunctie op de begane grond (met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven) krijgen de bestemming Gemengd - 5. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan op de begane grond. Het bruto vloeroppervlak mag maximaal 300 m³ bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen.
Kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning krijgen de functieaanduiding 'kantoor'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is de tweede bouwlaag eveneens bestemd als kantoor. Deze tweede bouwlaag mag wel worden omgezet naar een woning.
- *Gemengd - 6*: alle maatschappelijke voorzieningen buiten het kernwinkelgebied en de wijkwinkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 6 gekregen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen bij rechte toegestaan op de begane grond. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen.
- *Gemengd 7*: alle kleinschalige bedrijven buiten het kernwinkelgebied en de wijkwinkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 7 gekregen. In deze bestemming zijn kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan op de begane grond. Het bruto vloeroppervlak mag maximaal 300 m³ bedragen. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen.
- *Gemengd 8*: kantoren die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning hebben de bestemming Gemengd - 8 gekregen. In deze bestemming zijn kantoren bij rechte toegestaan op de begane grond en op de eerste verdieping. Wonen is bij rechte toegestaan op de verdiepingen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.
- *Gemengd 9*: panden die geheel in gebruik zijn als bedrijfsverzamelgebouw hebben de bestemming Gemengd - 9 gekregen. Deze bestemming is ook toegekend aan kantoren en bedrijven die zijn gevestigd op een binnenterrein. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Maatschappelijke voorzieningen

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. In deze panden zijn maatschappelijke voorzieningen toegelaten op alle bouwlagen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

In enkele panden met een maatschappelijke functie is een niet-maatschappelijke functie gehuisvest. Deze hebben een functieaanduiding gekregen waarmee de betreffende functie wordt toegestaan.

Kantoren

Panden die geheel in gebruik zijn als kantoor, hebben de een kantoorbestemming gekregen. Er zijn drie kantoorbestemmingen opgenomen. Deze worden hieronder toegelicht.

Kantoor – 1: kantoorpanden die niet mogen worden omgezet naar woningen hebben de bestemming Kantoor - 1 gekregen. Het betreft enerzijds een aantal kantoorpanden rondom het Museumplein die in het huidige bestemmingsplan ook niet mogen worden omgezet naar woningen. Daarnaast hebben ook panden die oorspronkelijk als kantoor zijn gebouwd deze bestemming. Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle bouwlagen. Wonen is niet toegestaan. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Kantoor – 2: de overige kantoorpanden die zijn gelegen in een stadsstraat of een doorgaande straat hebben de bestemming Kantoor - 2 gekregen. Bij een eventuele transformatie naar

woningen dient de kantoorfunctie op de begane grond gehandhaafd te blijven. Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle bouwlagen. Wonen is toegestaan op de verdiepingen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

Kantoor - 3: kantoorpanden die zijn gelegen in een woonstraat hebben de bestemming Kantoor - 3 gekregen. Bij een eventuele transformatie naar woningen is het niet nodig om een niet-woonfunctie op de begane grond te handhaven. Daarom mogen deze kantoorpanden geheel worden omgezet naar woningen. Ter plaatse van deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen toegestaan op alle bouwlagen. Het bruto vloeroppervlak is niet gelimiteerd.

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 en dat uitbreiding van bestaande hotels ook niet mogelijk is.

In het nieuwe bestemmingsplan worden evenmin nieuwe horecavestigingen toegelaten. Nieuwe horeca is alleen mogelijk na een maatwerkafweging, in afwijking van het bestemmingsplan.

Alle hotels hebben de bestemming Horeca met de functieaanduiding 'hotel' gekregen. Ook solitaire horecavestigingen (zonder woningen erboven) hebben de bestemming Horeca gekregen. De betreffende functieaanduiding (horeca 1, 3 of 4) geeft aan welke horecacategorieën zijn toegestaan in de betreffende vestiging.

Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn mengformules toegestaan. Mengformules worden in dit bestemmingsplan aangeduid als ondersteunende horeca. Er is alleen ondersteunende horeca van categorie 4B toegelaten. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 20 m². Ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

Binnen maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen (uitgezonderd sportscholen) is additionele horeca toegestaan. Additionele horeca wordt in dit bestemmingsplan eveneens aangeduid als ondersteunende horeca. Binnen maatschappelijke en sportvoorzieningen is ondersteunende horeca van categorie 3 en 4 toegestaan. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak. Voor culturele voorzieningen gelden specifieke regels.

Wonen

In het plangebied is wonen de meest voorkomende functie. In het bestemmingsplan wordt de woonfunctie beschermd door de panden die geheel worden bewoond de bestemming 'Wonen' te geven en de panden waar in de plint niet-woonfuncties (winkels, horeca, bedrijven en dergelijke) zijn gevestigd de bestemming 'Gemengd' te geven. In dat laatste geval mag op de etages uitsluitend worden gewoond, enkele uitzonderingen daargelaten.

Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. Het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bouwmassa is bij recht toegestaan. Aanvragen voor het splitsen,

samenvoegen of toevoegen van woningen worden op grond van de huisvestingsverordening afgewogen.

Voor aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten geldt een oppervlaktemaat van maximaal 40% van de woning en een absoluut maximum van 60 m².

In overeenstemming met het gemeentelijke beleid voor short stay, maakt het bestemmingsplan geen nieuwe short stay mogelijk.

Ongewenste functies / toeristische voorzieningen

Bepaalde soorten publieksgerichte voorzieningen kunnen het woon- en leefklimaat van een winkelstraat negatief beïnvloeden en hebben geen toegevoegde waarde voor het voorzieningenaanbod in een wijk. De gemeente Amsterdam beschouwt de volgende voorzieningen al sinds jaar en dag als ongewenst: automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen en smartshops. Bestaande legale vestigingen zijn toegestaan, maar nieuwe vestigingen zijn verboden.

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. Toeristenwinkels worden daardoor in het plangebied als ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening gezien en daarom worden nieuwe toeristenwinkels uitgesloten.