Gemeente
Amsterdam

Bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

Concept

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel bestemmingsplan	7
1.3	Ligging plangebied en plangrens	8
1.4	Geldende bestemmingsplannen	11
1.5	Totstandkoming bestemmingsplan	12
1.6	Leeswijzer	15
Hoofdstuk 2	**Het plangebied**	**17**
2.1	Historie	17
2.2	Beschrijving huidige situatie: ruimtelijke structuur	19
2.3	Beschrijving huidige situatie: functionele structuur	23
Hoofdstuk 3	**Uitgangspunten**	**31**
3.1	Algemene uitgangspunten	31
3.2	Uitgangspunten bouwen	33
3.3	Uitgangspunten voorzieningenstructuur	63
3.4	Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden	74
Hoofdstuk 4	**Ontwikkelingen**	**85**
Hoofdstuk 5	**Beleidskader**	**87**
5.1	Europees recht	87
5.2	Rijksbeleid	101
5.3	Provinciaal beleid	106
5.4	Regionaal beleid	108
5.5	Gemeentelijk beleid	111
5.6	Stadsdeelbeleid	170
Hoofdstuk 6	**Milieuaspecten**	**177**
6.1	Milieueffect	177
6.2	Milieuzonering bedrijven	177
6.3	Luchtkwaliteit	179
6.4	Geluidhinder	182
6.5	Externe veiligheid	187
6.6	Bodemkwaliteit	192
Hoofdstuk 7	**Omgevingsaspecten**	**195**
7.1	Mobiliteit	195
7.2	Water	199
7.3	Archeologie	204
7.4	Cultuurhistorie	211
7.5	Natuurbescherming	228
Hoofdstuk 8	**Juridische toelichting**	**231**
8.1	Algemeen	231

8.2	Planregels	232
Hoofdstuk 9	**Economische uitvoerbaarheid**	**257**
Hoofdstuk 10	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**259**
10.1	Voortraject	259
10.2	Inspraak	259
10.3	Vooroverleg	259
10.4	Zienswijzen	259
10.5	Ambtshalve wijzigingen	259

Toelichting

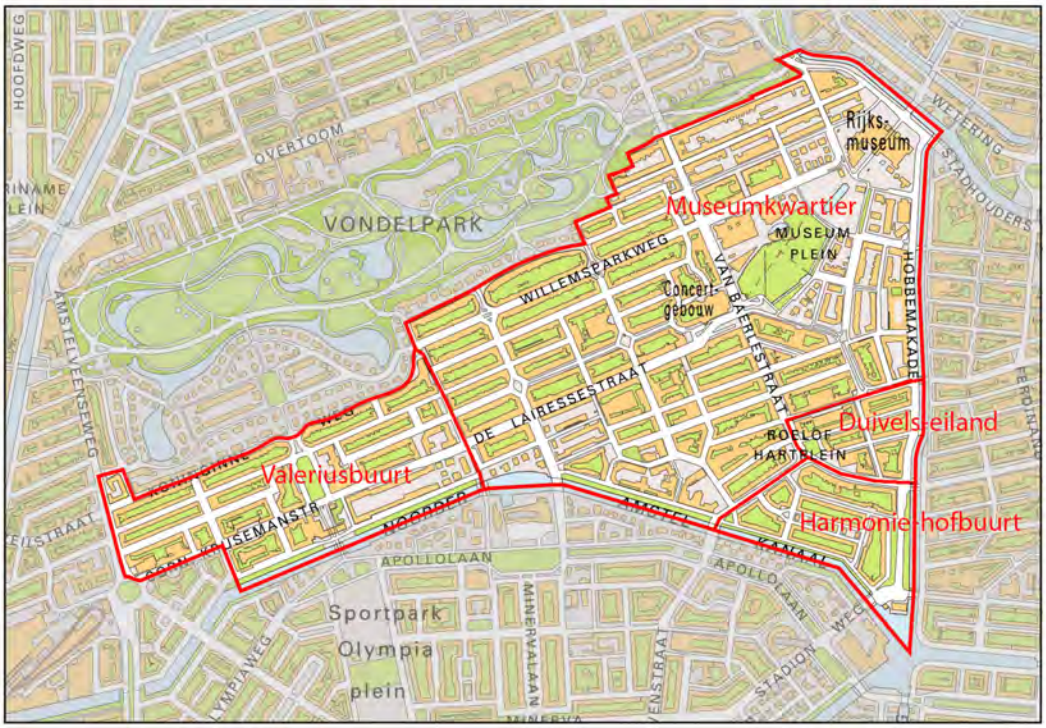
effecten hiervan, zoals de overlast en permanente aantasting van het stadsgezicht.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied Museumkwartier - Valeriusbuurt. Het plangebied ligt ten zuidwesten van het stadscentrum van Amsterdam en ten zuiden van het Vondelpark.

Afbeelding: Ligging plangebied

Het westelijke deel van het plangebied wordt gevormd door de Valeriusbuurt, het oostelijke deel door het Museumkwartier. De scheiding tussen de twee buurten wordt gevormd door de Emmastraat. De deelgebieden worden hieronder kort beschreven.



Afbeelding: Het plangebied en de te onderscheiden buurtend

Museumkwartier

Het Museumkwartier is een levendige stadswijk met veel niet-woonfuncties, zoals winkels, hotels, kantoren en consulaten. De P.C. Hooftstraat heeft als chique winkelstraat een bovenstedelijke functie. Het Museumplein, met zijn internationaal bekende musea en het Concertgebouw vormt het culturele hart en het internationale visitekaartje van de stad. Dit gebied trekt veel bezoekers. Het Museumkwartier valt daarom te karakteriseren als een centrummilieu.

Het aantal bezoekers is de laatste jaren sterk gestegen. Met name rondom het Museumplein, maar ook daarbuiten. De grote musea trekken steeds meer bezoekers. Van oudsher zijn er veel hotels en bed & breakfast in het Museumkwartier gevestigd. De laatste jaren vindt er ook veel verhuur via AIR-bnb plaats.

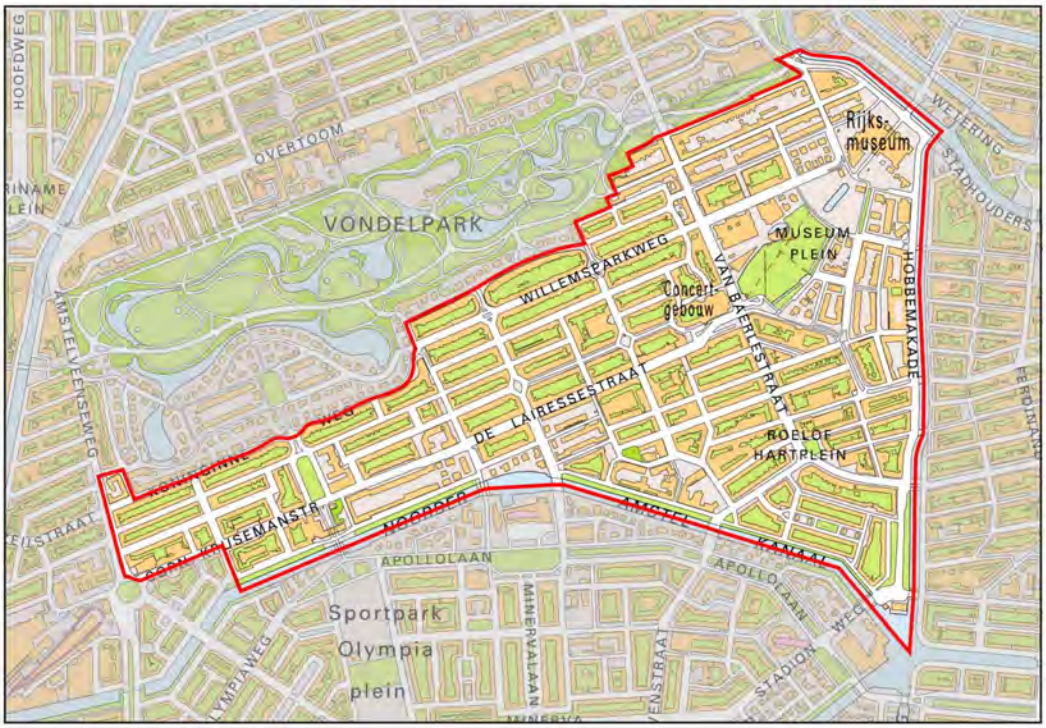
Binnen het Museumkwartier kunnen het Duivelseiland en de Harmoniehofbuurt als aparte buurten worden onderscheiden, elk met een geheel eigen karakter.

Duivelseiland

Het Duivelseiland is een kleine dichtbebouwde 19e eeuwse arbeidersbuurt aan de zuidkant van het Museumkwartier. De buurt lijkt qua karakter meer op De Pijp dan op het chique Museumkwartier. In de plinten bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder ook kleine ambachtelijke bedrijven. De buurt heeft een proces van gentrificatie ondergaan en is net als De Pijp inmiddels een zeer gewilde woonbuurt.

Harmoniehofbuurt

De Harmoniehof en omgeving is een kleine woonbuurt in de zuidoostpunt van het plangebied. Bijna alle



Afbeelding: Grenzen bestemmingsplangebied

1.4 Geldende bestemmingsplannen

De plangrenzen komen nagenoeg overeen met het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012.

Aan de oostzijde is de plangrens ter plaatse van het bestemmingsplan Boerenweteringgarage een klein stukje opgeschoven. Hier is voor gekozen om te voorkomen dat de regels van dit bestemmingsplan moeten worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het conservatoriumhotel aan de Van Baerlestraat 27 is het postzegelbestemmingsplan 'Herontwikkeling voormalige Rijkspostspaarbank' opgesteld. Dit postzegelplan maakte destijds geen onderdeel uit van het huidige bestemmingsplan, maar is nu opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Voor de Banstraat 23-27 is voor de oprichting van een nieuwe woongebouw met apprtementen het postzegelbestemmingsplan 'Banstraat 23-27 opgesteld. Dit postzegelplan is eveneens opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Medio 2020 is voor een klein deel van het huidige bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt 1 herziening' vastgesteld. In het huidige bestemmingsplan was voor het grootste deel van het bouwblok De Lairessestraat / Jan van Goyenkade de maximaal toegestane bouwhoogte aanzienlijk hoger dan dan de bestaande bouwhoogte. Op grond van de toegestane bouwhoogte konden bij een groot aantal panden in dit blok bouwlagen worden toegevoegd, terwijl het bouwblok ligt in een gebied dat op grond van artikel 35 van de Monumentenwet 1998 per 1 april 2018 als

gebied. Daarom heeft er in een zo vroeg mogelijk stadium participatie plaatsgevonden.

Het is bij de actualisatie van een bestemmingsplan gebruikelijk dat bewoners en ondernemers pas voor het eerst kunnen reageren als het voorontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Maar dan zijn de keuzes voor de plansystematiek al gemaakt. Bewoners en ondernemers kunnen op dat moment alleen reageren op de vertaling van die keuzes naar hun perceel of dat van hun buren. Bovendien is er met de Nota van Uitgangspunten voor gekozen, mede op advies van de stadsdeelcommissie van stadsdeel Zuid (hierna: SDC), om geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, om zo het planproces te versnellen.

Bij de actualisatie van dit bestemmingsplan konden bewoners en ondernemers meepraten over de formulering van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan en konden zij zelf ideeën aandragen voor het plan. Hierdoor hebben zij invloed gehad op de keuzes die in de plansystematiek zijn gemaakt.

Nota van Uitgangspunten

In de nota van uitgangspunten (hierna: NvU) zijn de keuzes met betrekking tot de systematiek van bestemmen vastgesteld. Bijvoorbeeld over de bouwdiepte van aan- en uitbouwen en over de functies die zijn toegestaan op begane grond van de winkelstraten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmen van alle gronden en gebouwen in het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de NvU tot stand is gekomen.

Het opstellen van de NvU startte met een participatietraject. In juni 2019 is er een mini-enquête gehouden. 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.

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.

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.

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

De resultaten van de mini-enquête, de verslagen van de rondetafelgesprekken, het verslag van de verdiepingsbijeenkomst en het verslag van de informatieavond zijn als bijlagen opgenomen bij de NvU.

De concept uitgangspunten zijn vervolgens vastgelegd in een consultatieversie van NvU. Deze consultatieversie is op 7 januari 2020 vastgesteld door het DB. De consultatieversie is voor advies aangeboden aan de SDC. Tevens is de consultatieversie ter kennisname naar de wethouder ruimtelijke ordening gestuurd.

De opmerkingen van de wethouder en de stadsdeelcommissie zijn verwerkt in de definitieve versie van de NvU. Tevens zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het DB heeft de definitieve NvU vervolgens op 17 maart 2020 vastgesteld.

Op 5 oktober 2021 heeft het dagelijks bestuur ingestemd met een notitie met aanvullende uitgangspunten voor het ontwerp bestemmingsplan. Reden is dat bij het uitwerken van de nota van uitgangspunten naar het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat er functies en voorzieningen in het plangebied aanwezig zijn waarover geen uitgangspunten zijn vastgesteld. Daarnaast bleek dat enkele uitgangspunten niet goed aansluiten bij de situatie in het plangebied.

Geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie

Zoals hierboven aangegeven is er, om het planproces te versnellen, voor gekozen om geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen. Er geldt geen wettelijke verplichting om een voorontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen en door dit achterwege te laten, kan tijdwinst worden behaald.

Dit betekent niet dat er geen voorontwerpbestemmingsplan moet worden wordt opgesteld. Dit is nodig in verband met het wettelijk verplichte vooroverleg conform Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan wordt het voorontwerpbestemmingsplan voor een reactie voorgelegd aan de wettelijke (voor)overlegpartners. Dit zijn de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De ontvangen reacties van (voor)overlegpartners zullen worden samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg, die in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage bij de toelichting zal worden gevoegd. Bij de beantwoording wordt tevens toegelicht of en zo ja tot welke aanpassingen de ingediende vooroverlegreacties hebben geleid.

Ontwerpbestemmingsplan

Medio 2020 is gestart met het uitvoeren van alle inventarisaties. De bestaande bouwhoogtes zijn ingemeten. De cultuurhistorische waarden zijn in kaart gebracht. En er is geïnventariseerd welke niet-woonfuncties er in het plangebied aanwezig zijn. Daarbij is tevens nagegaan of deze niet-woonfuncties ook op de betreffende locaties zijn toegestaan conform het huidige bestemmingsplan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan zal, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, in 2022 ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode van ter inzage legging (een termijn van zes weken) kan iedereen een zienswijze indienen. Alle zienswijzen zullen in de Nota van beantwoording zienswijzen worden samengevat en beantwoord. In de nota wordt tevens toegelicht tot welke aanpassingen de ingediende zienswijzen hebben geleid. Zoals hierboven aangegeven, vindt de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan daarmee plaats vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Vaststellen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in juli 2022 door de gemeenteraad van Amsterdam

vastgesteld. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat de beroepstermijn is afgelopen, treedt het nieuwe bestemmingsplan in werking.

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

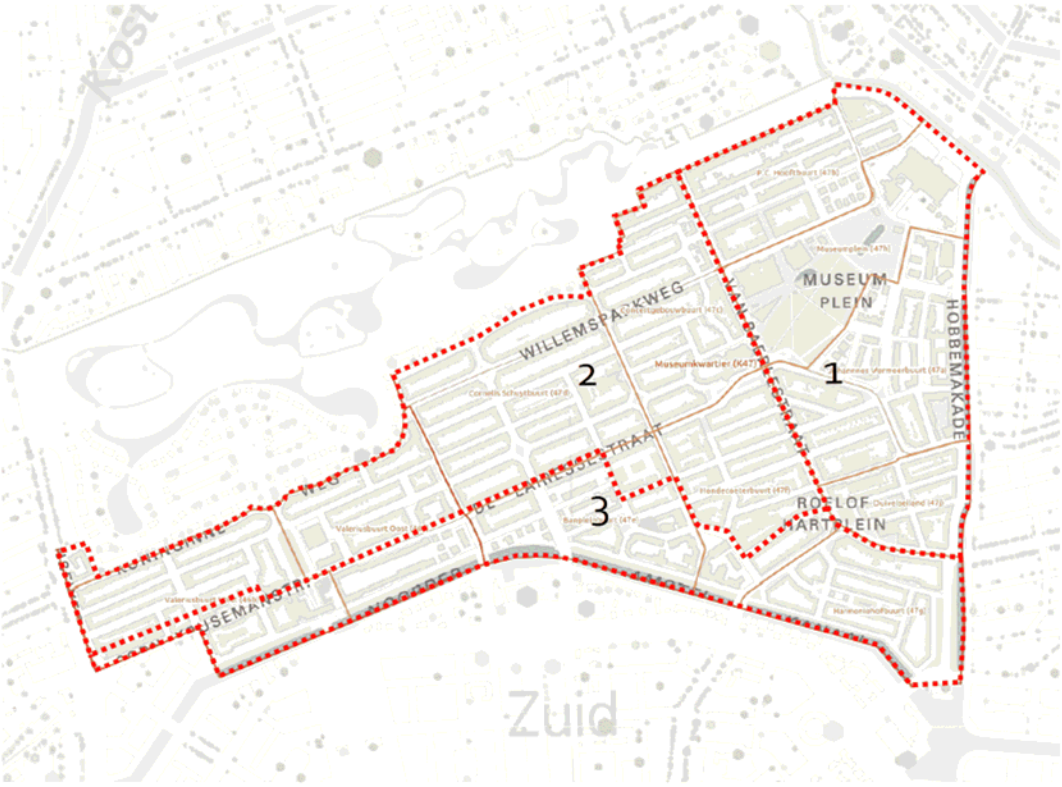
De toelichting bestaat uit 10 hoofdstukken.

Na de inleiding in Hoofdstuk 1, wordt in Hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven en aangegeven welke ontwikkelingen zich voordoen in het plangebied.

In Hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan uiteengezet. In het daarop volgende Hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen beschreven die in het bestemmingsplan een plek krijgen.

De voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in Hoofdstuk 5 beschreven. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en Hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspect plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek, een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in Hoofdstuk 8. In Hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in Hoofdstuk 10 komen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures aan bod.



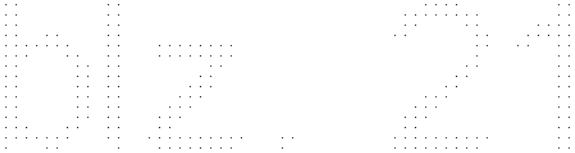
Afbeelding: Het plangebied en de drie onderscheiden deelgebieden.

1. Museumpleinbuurt en Duivelseiland

De eerste stedelijke bebouwing ontstond in de jaren 1870 direct ten zuiden van het Vondelpark met de aanleg van de P.C Hooftstraat en de Vossiusstraat. Deze volgden de aanwezige polderverkaveling. De rest van de Museumpleinbuurt werd in het uitbreidingsplan van Kalff (1877) bestemd tot een luxewijk, waarvoor het in 1902 vastgestelde uitbreidingsplan van P.J.H. Cuypers (tevens architect van het in 1885 gerealiseerde Rijksmuseum) grotendeels de basis vormde. Op basis daarvan kreeg de wijk een waaiervormige structuur van radialen en geknikte dwarsverbindingen die voortborduurt op de opzet van de zeventiende-eeuwse grachtengordel. Het middelpunt wordt gevormd door het Rijksmuseum met het daarachter gelegen Museumplein, dat werd gebruikt voor diverse manifestaties en waarop in de winters altijd werd geschaatst. Daaromheen bevonden zich als sinds de jaren 1880-90 het Stedelijk Museum en - aan de overkant van de Van Baerlestraat - het Concertgebouw. Duivelseiland vormt de zuidpunt van dit gebied en werd al vanaf 1890 bebouwd. Het ging hierbij om speculatiebouw, waarbij de verkaveling de oude poldersloten volgde. Deze rastervormige opzet botste met het plan van Cuypers, wat de verdraaiing in de straten ten zuidoosten van het Museumplein, waaronder de Gabriël Metsustraat, verklaart. Beide buurten behoren tot de 19de-eeuwse Ring.

2. Concertgebouw- en Valeriusbuurt

Het gebied ten westen van de Van Baerlestraat lag aanvankelijk op het grondgebied van de gemeente Nieuwer-Amstel, waarvan dit deel in 1896 door Amsterdam werd geannexeerd. Vanwege de dreigende annexatie was er in de jaren 1880 al begonnen met het ontwikkelen van het gebied dat tegen de grens aan lag, wat leidde tot de aanleg van de Willemsparkweg, Koninginneweg, Van Eeghenstraat en -laan en de Alexander Boersstraat, die precies de loop van de gemeentegrens volgde. Na de annexatie maakte L.C.M. Lambrechtsen van Ritthem, de toenmalige directeur van Dienst Publieke Werken, in



uit de royale binnentuinen van de woningbouwcomplexen.

2.3 Beschrijving huidige situatie: functionele structuur

Het Museumkwartier - Valeriusbuurt is een divers plangebied. Zowel het Museumkwartier als de Valeriusbuurt zijn te typeren als woongebieden, maar het zijn geen monofunctionele woongebieden. Er vindt een duidelijke menging van woningen met niet-woonfuncties plaats, waarbij verschillende buurten met elk een eigen karakter kunnen worden onderscheiden. Tussen deze buurten is er meestal ook 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.

In deze paragraaf wordt de huidige functionele structuur van het plangebied beschreven. Daarbij komen eerst de diverse niet-wwonfuncties aan bod. Afgesloten wordt met een korte toelichting op de woonfunctie in het plangebied.

2.3.1 Niet-woonfuncties

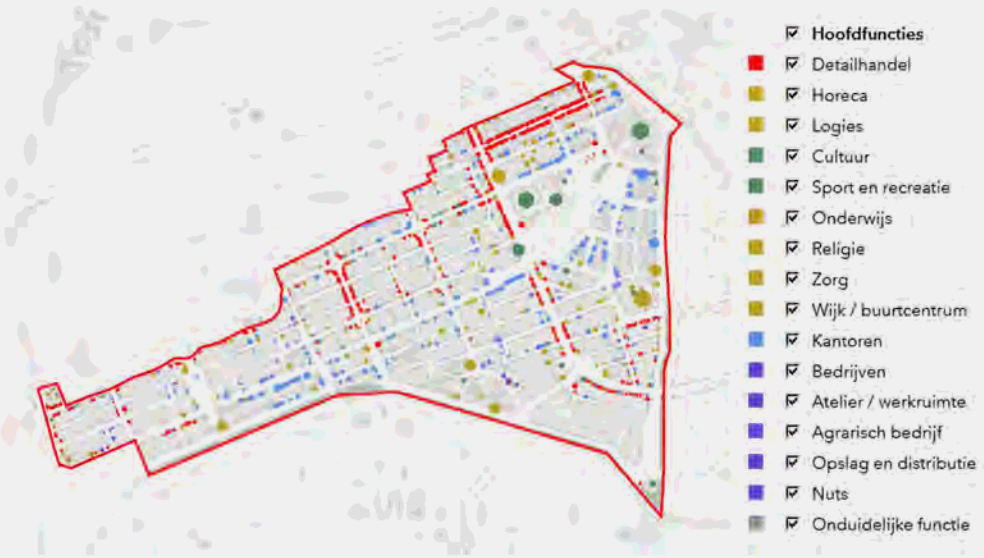
Functiemenging

Functiemenging betekent simpelweg dat een bepaald gebied zich kenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies. Binnen een gebouw, een straat, buurt of wijk en op de hogere schaalniveaus, en steeds weer in een andere verhouding. Het gaat om de menging tussen wonen, werken en vrijetijdsbesteding, en om de menging binnen deze functies.

Afbeelding: Uitsnede kaart Functiemix Amsterdam

Op de bovenstaande uitsnede van de kaart 'Functiemix Amsterdam' van de gemeente Amsterdam is goed te zien dat het Museumkwartier en de Valeriusbuurt hoofdzakelijk woonbuurten zijn, maar dat er in een aantal buurten sprake is van een hoge mate van functiemenging. Die doet zich vooral voor rond het Museumplein (menging met kantoren en de grote culturele instellingen), langs de P.C. Hooftstraat (met winkels), langs de Van Baerlestraat (met winkels en cosumentgerichte dienstverlening) en langs het zuidelijke deel van de De Lairessestraat (met kantoren). Naast de economische linten is ook verspreid over de woonbuurten relatief veel sprake van invulling door een niet-woonfunctie, en dan vooral in de

plint. Onderstaande uitsnede van de 'Functiekaart Amsterdam' van de gemeente geeft hiervan een goede indruk.



Afbeelding: Uitsnede Functiekaart Amsterdam

Voorzieningenstructuur

Als het gaat om de voorzieningenstructuur, dan wordt in dit bestemmingsplan onderscheid gemaakt naar vier deelgebieden. Deze gebiedsindeling hangt samen met een aantal gebiedsspecifieke uitgangspunten. De uitgangspunten worden in Hoofdstuk 3 nader toegelicht.

De vier onderscheiden deelgebieden zijn elk in min of meerdere mate voor hun voorzieningen georiënteerd op een bepaald voorzieningencluster. De vier deelgebieden zijn:

1. *Museumplein en omgeving*: Veel voorzieningen in dit deel van het plangebied hebben een grootstedelijk en internationaal karakter. Ze zijn gericht op zowel bewoners, bezoekers als toeristen. 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 het noordelijk deel van de Van Baerlestraat. Deze straten 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 het zuidelijk deel van de Van Baerlestraat en in de 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. Daarnaast is er een kleiner cluster met vooral buurtgerichte voorzieningen aanwezig in de Ruysdaelstraat.
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. Daarnaast zijn er in het eerste deel van de Willemsparkweg, de Jacob Obrechtstraat en de Emmastraat ook winkels aanwezig. Deze winkels liggen echter verspreid langs deze straten en zijn niet geclusterd.
4. *Valeriusbuurt*: In dit plandeel zijn de voorzieningen verspreid over drie kleinere clusters langs de Hendrik Jacobszstraat, de kruising Valeriusplein/ Koninginneweg en de Cornelis Krusemanstraat.

Er zijn ook een aantal winkels aanwezig in het deel van de Koninginneweg tussen de Hendrik Jacobstraat en de Amstelveenseweg. Met uitzondering van de winkels op de kop van de Koninginneweg (die onderdeel uitmaken van het winkelgebied Amselveenseweg-Zeilstraat-Hoofddorpplein) liggen deze echter verspreid. 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.

In de onderstaande kaart zijn de verschillende voorzieningenclusters in het plangebied afgebeeld.

Afbeelding: De voorzieningenstructuurin het plangebied.

De straten waarin in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor nieuwe publieksgerichte voorzieningen (zoals de Honthorststraat en Paulus Potterstraat) zijn eveneens in de afbeelding opgenomen. In Hoofdstuk 3 'Uitgangspunten' wordt nader toegelicht waarom er in deze straten ruimte wordt geboden voor de vestiging van nieuwe publieksgerichte voorzieningen.

Cultuur en ontspanning

Rond het Museumplein staan niet alleen de drie grote internationale musea (Rijksmuseum, Van Gogh Museum en Stedelijk Museum). Ook het Moco Museum, het Coster Diamonds/ Diamant museum en het House of Bols trekken jaarlijks veel (internationale) toeristen. De populariteit van deze publiekstrekkers, en daarmee de bezoekersaantallen, is de afgelopen jaren ook aanzienlijk groter geworden. Het Rijksmuseum kreeg in 2016 ruim twee keer, en het Stedelijk Museum vier keer zoveel bezoekers ten opzichte van 2008 *(Bron: Trendrapport Stad 2016, Verkenning naar de*

kamers) eveneens grote hotel Amsterdam Museum Quarter.

2.3.2 Wonen

Het plangebied kenschetst zich als een overwegend woongebied. Vrijwel overal in het plangebied wordt gewoond. Het grootste deel van de woonbebouwing bestaat uit meergezinsbouw in gesloten bouwblokken, een gering deel bestaat uit losstaande villa's. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen is in het gehele plangebied (aanzienlijk) hoger dan in de stad als geheel.

Van west naar oost in het plangebied geldt dat hoe dichter men bij het centrum komt, er meer andere functies er aanwezig zijn. Deels betreffen dit centrumfuncties ten behoeve van de gehele stad, deels zijn het winkelstraten en deels zijn het functionele zones met overwegend zakelijke en financiële dienstverlening.

Voor het gehele plangebied geldt dat er relatief zeer weinig niet-westerse inwoners met een migratieachtergrond wonen en relatief veel nieuwe stedelingen van westerse afkomst (studenten en kenniswerkers).

Ten opzichte van het stedelijke gemiddelde kenmerkt de bevolkingsamensteling in het westelijke deel van het plangebied (de Valeriusbuurt) zich door de aanwezigheid van relatief veel jongeren in de leeftijd 0-17. Dit komt ook tot uiting in de huishoudenssamenstelling. In dit deel van het plangebied wonen in verhouding zeer veel gezinnen met kinderen en weinig alleenstaanden. In het oostelijke deel van het plangebied (het Museumkwartier) wonen in verhouding juist veel 65-plussers. De huishoudenssamenstelling is hier vergelijkbaar met het stedelijk gemiddelde. Alleen het aantal eenoudergezinnen is hier lager dan dat gemiddelde.

In beide delen van het plangebied is de tevredenheid met de eigen buurt hoog tot zeer hoog. De beoordeling van de ontwikkelingen in de buurt ligt in het gehele plangebied eveneens boven het stedelijke gemiddelde. Dat geldt ook ten aanzien van het veiligheidsgevoel in de buurt. In het Museumkwartier is de score op het ervaren van verloedering van de buurt hoger dan het stedelijk gemiddelde. Dit is waarschijnlijk mede een gevolg van de hoge aantallen bezoekers op en om het Museumplein.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

De toelichting op de in het bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten bestaat uit vier delen. Begonnen wordt met de algemene uitgangspunten. Vervolgens zijn de uitgangspunten voor het bouwen uiteengezet. Dan worden de uitgangspunten voor de voorzieningenclusters beschreven en tot slot worden de uitgangspunten met betrekking tot de verschillende functies in het plangebied uiteengezet.

3.1 Algemene 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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden in te perken. Het opstellen van meer conserverende bestemmingsplannen is één van de maatregelen uit de aanpak bouwdynamiek. Om deze redenen is 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 bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan ingeperkt en worden de cultuurhistorische waarden beter beschermd. Deze 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 De Lairessestraat een gemengde bestemming gekregen waar detailhandel is toegestaan. Daarnaast maakt het bestemmingsplan in alle panden langs de zuidoostrand 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 zuidoostrand van het Museumplein zijn nog steeds

Afbeelding: Hondecoetersstraat 5 (boven) en Van Baerlestraat 55 (onder): voorbeelden van het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap

Een groot deel van het plangebied heeft echter al 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 in het verleden dan ook diverse daklagen gerealiseerd die het straatbeeld hebben verstoord. Bijvoorbeeld bouwlagen met een plat dak bovenop een kapverdieping.

Er is daarom in het kader van het nieuwe bestemmingsplan onderzocht op welke locaties het ophogen van panden het straatbeeld kan verbeteren, bijvoorbeeld in straatwanden met verspringende bouwhoogtes. 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 buren 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. En daarnaast mogen cultuurhistorische waarden niet worden aangetast door de toevoeging van een extra bouwlaag. Daarom is in samenspraak met Monumenten en Archeologie en de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit nader onderzocht op welke locaties het ophogen van panden wel en niet mogelijk is.

De uitkomst van dit onderzoek is dat er diverse panden in het plangebied zijn waar een extra bouwlaag mogelijk zijn. Maar dat het ophogen van een pand altijd maatwerk is. Een extra bouwlaag moet het oorspronkelijke ontwerp versterken en zich op een natuurlijke wijze in de straatwand voegen. De manier waarop dit kan worden bereikt is voor elk pand weer anders. Om die reden is het niet wenselijk om een

Afbeelding: Wateroverlast in de binnentuinen bij een extreme regenbui van 120 mm in 2 uur tijd in het plangebied.

In de meeste binnentuinen in het plangebied zal het waterpeil na een extreme regenbui tot 50 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 85 cm. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied. Verwacht kan worden dat als gevolg van deze wateroverlast tevens schade aan de tuinen zal ontstaan als het gaat om de aanwezige beplanting en bebouwing. De wateroverlast in de binnentuinen hangt nauw samen met de hoge mate van verharding in de binnentuinen in het plangebied. Naarmate de hoeveelheid verharding verder toeneemt, zal het risico op wateroverlast na een extreme regenbui ook verder toenemen.

In een stedelijke omgeving leidt hevige regenval sneller tot overbelasting van het rioleringsstelsel. Verharding zorgt ervoor dat regenwater direct naar het riool vloeit. Door het oppervlak te verharden, kan regenwater niet meer in de grond zakken; het natuurlijke systeem van wateropvang is dan onderbroken.

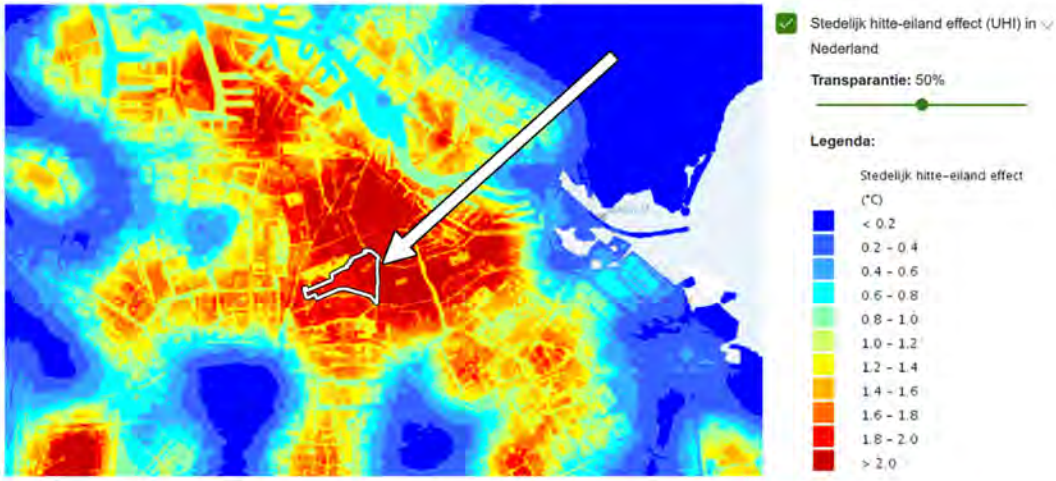
In het Museumkwartier en Duivelseiland bestaat het rioleringssysteem voornamelijk uit een gemengd stelsel. Dat betekent dat onder de straten in één rioolbuis regenwater en afvalwater samenkomen. Wanneer er meer regen valt dan het rioleringsstelsel aan kan, raakt de buis vol. Het regenwater vloeit dan bij een gemengd stelsel via een overstort direct naar het oppervlaktewater, of komt op straat te staan. Dit wordt riooloverstort genoemd. Omdat rioolwater verontreinigd is met ziekteverwekkers kan dit gezondheidsklachten (diarree, overgeven, keelpijn of huidklachten) veroorzaken wanneer mensen met het water in contact komen.

In de overige delen van het plangebied, waar het rioolstelsel voornamelijk bestaat uit een gescheiden stelsel waarbij de afvoer van vuil afvalwater gescheiden plaatsvindt van de afvoer van regenwater, zijn deze gezondheidsrisico's minder aan de orde. Dat neemt echter niet weg dat ook bij een gescheiden rioolstelsel bij een hoosbui wateroverlast en schade van regenwater kan ontstaan.

Het vergroten van rioolbuizen, waardoor extreme piekbuien wél direct verwerkt kunnen worden, is zeer kostbaar. Het heeft daarom de voorkeur om de infiltratiecapaciteit te vergroten, zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen.

Overstromingsrisico

bz.41



Afbeelding: Kaart hittestress op stedelijk niveau en het plangebied (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal)

Het hitte-eilandeffect neemt bovendien toe als gevolg van stadsuitbreiding en -inbreiding. Met name overdag kan de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties in de stad onaangenaam hoog worden. Dat komt vooral doordat daar geen schaduw van bomen is of doordat bepaalde materialen veel warmte uitstralen, zoals asfalt en baksteen. De reflectie van zonnestraling door ramen en glazen gevels of zeer lichtgekleurde oppervlakken versterkt dit effect nog.

De grootte van dit stedelijk hitte-eiland effect hangt sterk af van de dichtheid en hoogte van de bebouwing en van de hoeveelheid groen. Donkere oppervlaktes absorberen de hitte namelijk meer dan witte of groene oppervlaktes. Dit speelt des te meer nu de temperaturen door klimaatverandering stijgen. Cijfers laten zien dat in de afgelopen 70 jaar het aantal zomerse dagen in Amsterdam verdubbeld is. Er is een duidelijke stijgende trend.

In versteende gebieden zoals het Museumkwartier en Valeriusbuurt zijn de effecten groter dan in meer groene gebieden binnen en buiten de stad. Het plangebied is binnen Amsterdam een versteend gebied met relatief weinig groen. Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met hitteproblematiek en wordt ingespeeld op de te verwachten ontwikkelingen. Het plangebied behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Door het zogeheten stedelijk hitte-eilandeffect is het vooral in de avond en 's nachts een paar graden warmer dan op het platteland.

Op onderstaande hittekaart is de gemiddelde gevoelstemperatuur (PET) in het plangebied weergegeven voor 1 juli 2015 tussen 12.00 en 18.00 uur. Deze dag is door het RIVM geselecteerd als uitgangspunt voor het uitvoeren van de stresstesten voor hitte, omdat deze dag wordt gezien als de representatieve hittedag voor de zomerperiode april tot en met september. Als indicator voor de invloed van hitte op de menselijke gezondheid is de gevoelstemperatuur gebruikt. Dit is een betere indicator dan luchttemperatuur.

Afbeelding: Hittestress in het plangebied.

De kaart laat zien dat de gevoelstemperatuur in het plangebied op de representatieve hittedag kan oplopen tot 46 graden Celsius. Deze hoge gevoelstemperatuur (hittestress) doet zich met name voor in de versteende openbare ruimte. Op het met gras ingerichte Museumplein ligt de gevoelstemperatuur op de representatieve hittedag met 40 graden lager, maar nog steeds erg hoog. In het niet-versteende openbaar groen in het plangebied (zoals de groene oevers langs het Noorder Amstelkanaal) ligt de gevoelstemperatuur op de representatieve hittedag met 34 graden Celsius lager.

Mogelijke maatregelen tegen hittestress

In Nederlandse steden is het soms tot 8 graden Celsius warmer dan in de rest van het land. Inrichtingsmaatregelen voor een hittebestendige stad zijn onder te verdelen in:

- maatregelen die stadsbreed zorgen voor een verlaging in de luchttemperatuur;
- maatregelen die lokaal de gevoelstemperatuur verlagen, waarmee op straat- of buurtschaal koele plekken kunnen worden gecreëerd.

Bijna alle maatregelen zijn gebaseerd op vier verkoelende principes: verdamping, beschaduwing, reflectie en ventilatie, die ieder op een eigen manier zijn gekoppeld aan de stedelijke energiebalans en de energiebalans van het lichaam, die de uiteindelijke lucht- en gevoelstemperatuur bepalen.

Van de genoemde principes is schaduw de meest effectieve manier om de gevolgen van hitte tegen te gaan en lokaal koelteplekken te creëren. Dat kan met bomen. Bomen zorgen lokaal voor schaduw en verdampen daarnaast aanzienlijke hoeveelheden water - tot wel 170 liter per dag. De sterkste verkoeling wordt in een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waargenomen bij de schaduw van een boom die ook nog de gevel beschaduwt. Op plaatsen waar de ruimte te klein is om bomen te planten, zijn andere schaduw biedende voorzieningen, zoals pergola's, parasols of doeken voorstelbaar.

Daarnaast kan gras de oppervlaktetemperatuur verminderen. Vergeleken met betonnen bestrating kan de oppervlaktetemperatuur van gras 24 graden Celsius lager zijn (Armson et al., 2012). Dit beïnvloedt ook de gevoelstemperatuur.

Groene daken kunnen ook helpen het hitte-eilandeffect te verminderen en zomerse luchttemperaturen direct boven het dak te verlagen. Het effect van individuele en enkele groendaken wordt meestal niet

verharding tegen te gaan het volgende.

Het meeste (potentiële) groen in het plangebied bevindt zich in de binnentuinen. Deze vormen de stedenbouwkundige contramal van de straten en pleinen, die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. In praktijk geldt voor de binnentuinen echter dat deze in hoge mate eveneens reeds zijn verhard.

Bij zware regen ontstaat in nagenoeg het gehele plangebied in het plangebied wateroverlast in de binnentuinen. Bij een extreme regenbui zal het waterpeil tot 50 cm en hoger boven tuinniveau staanWateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied.

Om de stad, en daarmee dit plangebied, klimaatbestendig te maken en te houden, is het belangrijk de binnentuinen in het plangebied zo groen en open mogelijk te maken en hemelwaterbestendig in te richten. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Het realiseren van groene daken op de bebouwing in de binnentuinen (conform de Hemelwaterverordening Amsterdam) draagt bij aan het bevorderen van het waterbergend vermogen van de binnentuinen. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen zorgt ook een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte.

Vooral bomen en struiken verdampen het (teveel aan) water en hebben daarmee tevens een verkoelend effect op de stad. Groene binnentuinen zijn dan ook tevens belangrijk om bij het warmer wordende klimaat hittestress op te vangen. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische nachten en meer hittegolven, waarbij de gevoelstemperatuur oploopt tot (zeer) onaangename hoogte en kan leiden tot gezondheidsproblemen en oversterfte. Het gehele plangebied is onderdeel van het hitte-eiland dat de stad ten opzichte van het landelijke gebied vormt. De hoeveelheid groen in het plangebied (zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen) is laag tot zeer laag, terwijl groen juist bijdraagt aan de hittebestendigheid van de stad en daarmee aan het reduceren van hittestress. Door hun schaduwwerking dragen bomen het meeste bij aan het reduceren van de gevoelstemperatuur, maar ook laag groen, gras, en groene daken dragen daaraan bij.

Groene, open en rustige binnentuinen dragen tevens bij aan het bevorderen van de biodiversiteit van de stad. Groene binnentuinen vormen de belangrijkste schakels binnen het netwerk van biodiversiteit. Zij vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren in de stad en een belangrijke aanvulling ten opzichte van openbaar groen en vervullen zo een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene en blauwe zones van het Vondelpark en het Noorder Amstelkanaal. Het stillere en rustiger karakter van de binnentuinen maakt dat de binnentuinen zeer geschikt zijn om voor deze dier- en plantensoorten een rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen tussen deze groenblauwe structuren.

Een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen staat op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad. Bewoners, bedrijven en organisaties worden bovendien aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de bebouwing werd al een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Om er voor te zorgen dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen, werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Het binnenterrein vormde daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn. Vandaag de dag vormen groene en rustige binnentuinen nog steeds een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de

versteende openbare ruimte.

De binnentuinen in het plangebied zijn over het algemeen langgerekt en ondiep van karakter. In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk bedoelde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de rustige beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

De verschillende belangen om de binnentuinen zo open en groen mogelijk te maken en houden, zijn ingegeven door problematiek op verschillende schaalniveaus. De gevoeligheid voor wateroverlast in de binnentuinen geldt voor alle binnentuinen in het plangebied. En op stedelijk en regionaal niveau maakt het plangebied deel uit van het veel grotere stedelijke hitte-eiland waarbinnen de problematiek van het voorkòmen van hittestress speelt. Daarnaast zijn veel beleidsuitgangspunten van toepassing op de gehele stad. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stedelijke Groenvisie 2020-2050, de stedelijke Hemelwaterverordening en de verplichting om in de gehele stad alleen nog kelders te bouwen die grondwaterneutraal zijn. Op de plekken in de stad die erg versteend zijn en waar weinig schaduw is, wordt ook gestimuleerd om gevels, daken en tuinen groener te maken. Deze stedelijke beleidsuitgangspunten, maatregelen en belangen zijn vanzelfsprekend tevens van toepassing op dit plangebied.

Doorvertaling in het bestemmingsplan

Uit de bovenstaande analyse blijkt het belang van het behoud van het open en groene karakter van de binnentuinen. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, reduceert de gezondheidsrisico's van hittestress, draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat voor bewoners rondom binnentuinen en bevordert de biodiversiteit.

Naarmate de verharding toeneemt komen deze belangen meer onder druk te staan. Daarmee is het gewenst om aan- en uitbouwen in de binnentuinen in beperkte mate toe te staan. Voor dit bestemmingsplan wordt als richtlijn gehanteerd dat bij voorkeur maximaal een kwart van de binnentuin mag worden bebouwd. En dat maximaal de helft van de binnentuin mag worden verhard (dit is inclusief bebouwing). Het percentage verharding mag iets hoger zijn, zodat bewoners de mogelijkheid houden om bijvoorbeeld een terras aan te leggen zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid bebouwing die wordt toegestaan.

Omdat het uitbouwen van woningen ten koste gaat van het waterbergend vermogen van zowel de onder- als bovengrond van de binnentuinen zijn compenserende maatregelen gewenst. Het niet-bebouwde oppervlak en het groen nemen af, terwijl de afvoer van regenwater vanaf het extra dakoppervlak juist toeneemt. De verplichting uit de hemelwaterverordening om een groen dak met hemelwaterberging aan te leggen op nieuwe bijbehorende bouwwerken is daarom in dit bestemmingsplan doorvertaald.

Het beperken van het vergunningvrij bouwen en het verplichten van groene daken is niet de enige manier om het waterbergend vermogen en de hittebestendigheid van de tuinen zoveel mogelijk in stand te houden. Het verharden van het achtererfgebied leidt eveneens tot een verslechtering van het waterbergend vermogen van hemelwater in de binnentuinen en een verhoging van de hittestress. Daarom worden er in het bestemmingsplan ook voorwaarden gesteld aan het verharden van de binnentuinen.

met een winkel ondersteunende gebouw.

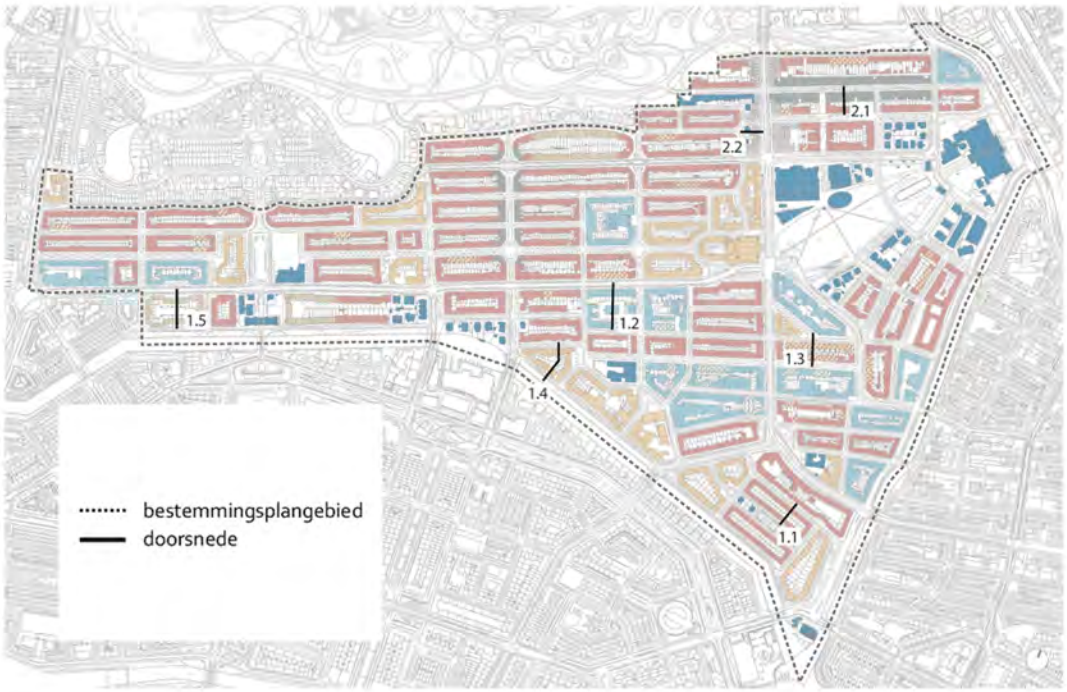
Begrenst worden het Museumkwartier en de Valeriusbuurt door twee grote waterlopen, de Noorder Amstelkanaal in het Zuiden en de Boerenwetering in het Oosten. In het Noorden sluit direct het Vondelpark aan met zijn recreatieve betekenis voor de hele stad. Maar toch zijn door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing de binnentuinen meestal de enige groene plekken in de directe woonomgeving. Daarom hebben de groene binnentuinen een belangrijke invloed op de woonkwaliteit in dit gebied m.b.t. gezondheid, lucht, koeling, waterbergende capaciteit en meer. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Door de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in ondiepe binnentuinen terug te brengen tot 2,5 meter, blijft de open en groene kwaliteit van de binnentuinen zo veel mogelijk gehandhaafd zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken. Aan de hand van onderstaande uitgangspunten is onderzocht bij welke bouwblokken een beperking van de maximale diepte van aan- en uitbouwen nodig is om het groene karakter van de binnentuinen te behouden en waar mogelijk diepere aan- en uitbouwen aanvaardbaar zijn.

Voor de bouwblokken zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

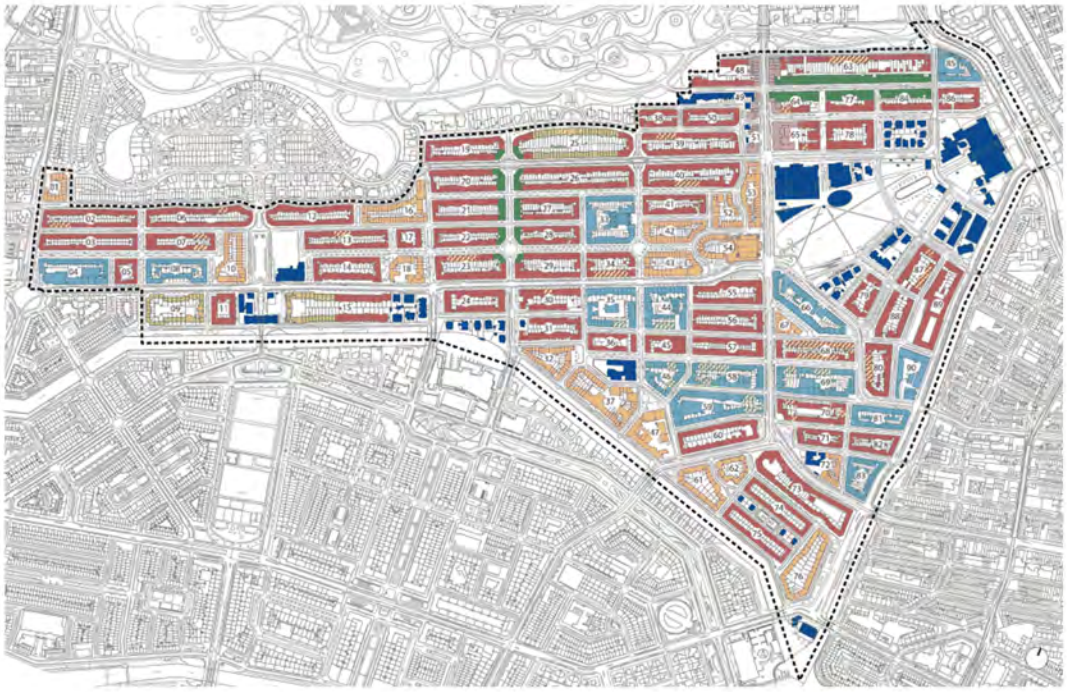
1. Per straatfront van een bouwblok dienen zo weinig als mogelijke verschillende maximale dieptes van aanbouwen aangehouden te worden zodat er zo veel mogelijk een rechte lijn aan de achterkant van de bebouwing op begane grond ontstaat. Het verspringen van de diepte van aanbouwen in eenzelfde straatfront zou ten kosten gaan van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen.
2. Bij de beoordeling van de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen zijn niet alleen de diepte van de individuele kavels van belang maar de maat van de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels. Om de open en groene kwaliteit te behouden is de onbebouwde ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels, inclusief de aan-/uitbouwen op de eerste bouwlaag, bij voorkeur minimaal 25 m diep.

Hieronder is het ruimtelijke effect van de aan- en uitbouwen op de binnentuinen aan de hand van een aantal voorbeelden geschetst. Deze voorbeelden zijn op onderstaande overzichtskaart weergegeven. De nummering van de voorbeeld-blokken correspondeert met de analyses per voorbeeld-blok hierna.



Afbeelding: Overzichtskaart onderzochte voorbeeld-bouwblokken in het plangebied

De onderzochte voorbeeld-blokken zijn vergeleken met alle bouwblokken in het plangebied. Zo is bepaald welke bouwblokken vergelijkbaar zijn met een voorbeeld-blok en dezelfde regeling behoren te krijgen als het voorbeeld-blok.



Afbeelding: Overzichtskaart alle bouwblokken in het plangebied

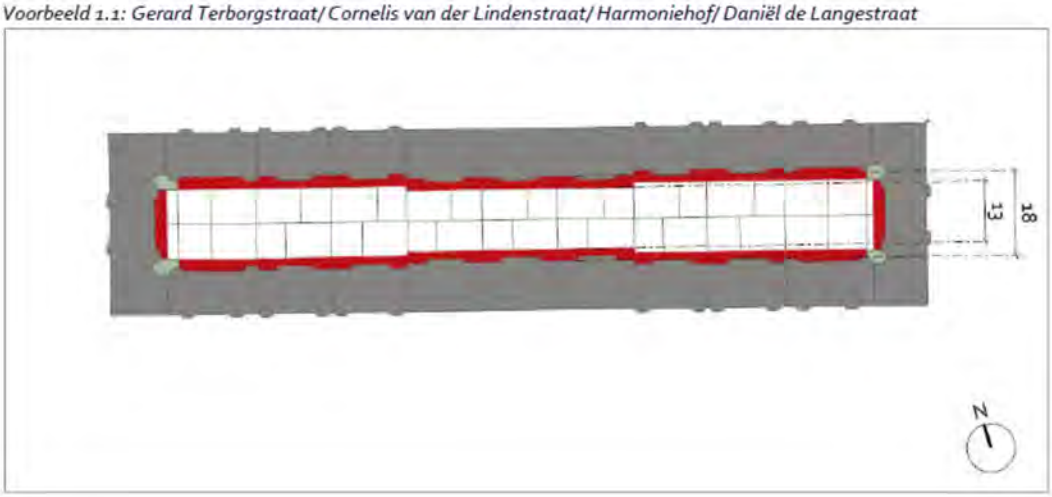
1. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten

In het plangebied van het bestemmingsplan zijn een aantal varianten van bouwblokken:

1.1 Smalle bouwblokken (tot 31m diepte)

Deze bouwblokken zijn kenmerkend voor een groot deel van het plangebied. Ze beschikken over ondiepe binnentuinen van ca. 10 tot 27m diepte tussen de tegenover elkaar liggende vlakke achtergevels. In deze ondiepe bouwblokken gaan aan-/uitbouwen altijd ten kosten van de open en groene kwaliteit van de binnentuinen (zie uitgangspunt 2). Om het vergunningsvrije bouwen echter niet helemaal in te perken wordt hier gekozen voor een (smalle) balans tussen uitbreidingswensen en groene binnentuinen. De diepte van aan-/uitbouwen dient hier beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

Voorbeeld 1.1: Gerard Terborgstraat/ Cornelis van der Lindenstraat/ Harmoniehof/ Daniël de Langestraat



De in voorbeeldblok 1.1 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 2, 3, 5-7, 11-14, 15 (midden), 17, 19-24, 25 (oost en west), 26-31, 34, 36, 38-41, 45, 48, 50, 55-57, 60, 63 (noord), 64 (zuid), 65 (oost), 68, 70, 71, 73-75, 77 (zuid), 78-80, 82 (zuid), 84 en 86-89.

1.2 Bouwblok met voorziening in de binnentuin

Naast bouwblokken met woningen op de begane grond zijn er ook wat diepere bouwblokken met voorzieningen- /bedrijfsgebouwen in het binnenterrein. De afstand tussen de tegenover elkaar gelegen vlakke achtergevels is weliswaar meer dan 32 meter. Maar door de aanwezigheid van bebouwing zijn de tuinen van de woningen ook in deze bouwblokken relatief ondiep. Diepe uitbouwen zouden hier tot kosten gaan van het open en groene karakter van de binnentuinen. Daarom wordt de mogelijkheid voor vergunningsvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt.

Voorbeeld 1.2: De Lairessestraat/ Jacob Obrechtstraat/ Nicolaas Maesstraat/ Banstraat

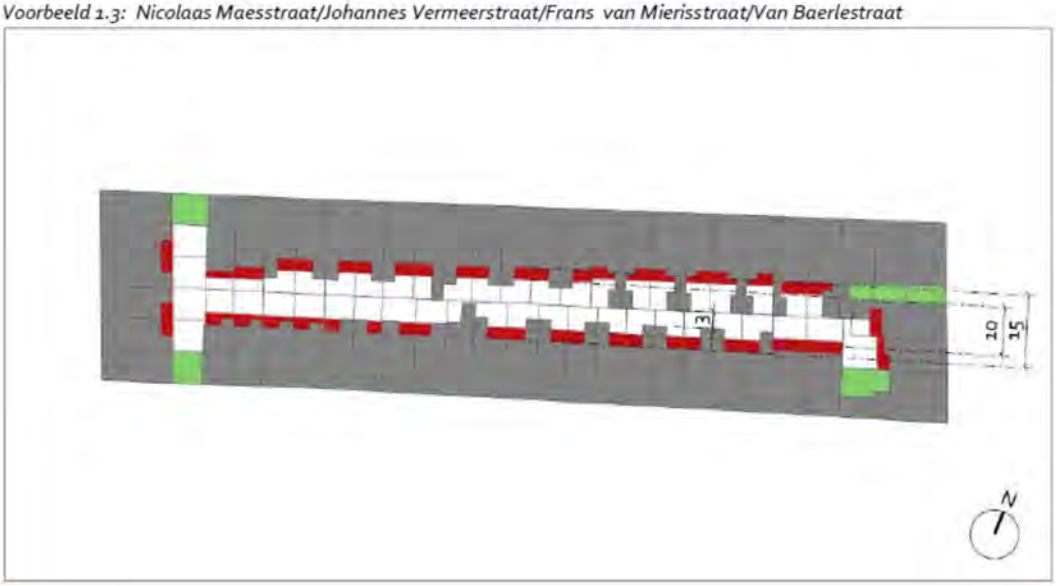
De in voorbeeldblok 1.2 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 4, 8, 33, 35, 44, 46, 58, 59, 66, 69, 81, 83, 85 en 90.

1.3 Bouwblok met (keuken)uitbouwen

In sommige bouwblokken hebben de woongebouwen deels kenmerkende (keuken)uitbouwen. Deze bouwvolumes steken uit in de binnentuinen waardoor de achtergevellijn verspringt. Dit gaat ten koste van de openheid van de sowieso vaak al ondiepe binnentuinen. Diepe uitbouwen zouden leiden tot nog verdere inperking van de openheid en zouden de binnentuinen deels afscheiden dus opdelen in meerdere kleine binnentuinen. Daarom dienen vergunningsvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt te worden om de kwaliteit van open en groene tuinen te waarborgen. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen alleen toegestaan aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel. Achter de keukenuitbouwen zijn

geen verdere aan-/uitbouwen toegestaan om de al beperkte open ruimte te behouden.

Voorbeeld 1.3: Nicolaas Maesstraat/Johannes Vermeerstraat/Frans van Mierisstraat/Van Baerlestraat



De in voorbeeldblok 1.3 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt (deels) voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 02, 06, 07, 13, 23, 28, 30, 34, 35, 39, 40, 44, 46, 53, 58, 59, 63, 64, 65, 68-70, 80 en 87.

1.4 Bouwblok met veelhoekige vorm en verschillend diepe tuinen

Door een verdraaiing in het stratenpatroon ontstaan deels bouwblokken met een veelhoekige vorm. Hierdoor hebben de panden soms zeer verschillend diepe tuinen. Diepere kavels liggen tussen minder diepe kavels zoals in onderstaand voorbeeld in het zuidelijke eind van de Banstraat. Aan de Banstraat (in de afbeelding rechts) hebben de meeste kavels weliswaar eenzelfde relatief diepe maat maar zijn de tuinen in de westelijke hoek van het bouwblok juist zeer ondiep. Indien er in eenzelfde straatfront diepere aan-/uitbouwen (4m) bij langere kavels zouden worden gerealiseerd naast panden met ondiepe kavels, zou de aanbouwdiepte verspringen en zouden de diepe aanbouwen grote impact hebben op de naastgelegen benedenwoningen. Conform de boven benoemde uitgangspunten is dit niet wenselijk. Daarnaast is de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen in een bouwblok niet alleen op basis van de diepte van de individuele kavels te beoordelen maar wordt de

gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels beschouwd. Om deze redenen worden vergunningsvrije aan- en uitbouwen ook bij diepere kavels tot maximaal 2,5 m beperkt.

Voorbeeld 1.4: Hacquartstraat/Banstraat/Reijnier Vinkeleskade

De in voorbeeldblok 1.4 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 01, 10, 16, 18, 32, 37, 42, 43, 47, 52-54, 61, 62, 67, 72 en 76.

1.5 Bouwblok met grote diepte

Heel soms in de gebieden Museumskwartier en Valeriusbuurt is een bouwblok (gedeeltelijk) zo diep dat het groene onbebouwde binnenterrein voldoende aanwezig en overtuigend is - ook met een aan- of uitbouw van 4m diepte aan allebeide blokkanten. De groene karakter gaat hier ook met een diepere volumen niet verloren en de tuinen van de kavels zijn groot genoeg om een aan- of uitbouw van 4m op te nemen. Dit geldt voor blokken die (gedeeltelijk) dieper dan 33m zijn gemeten van de vlakke achtergevels. Bovendien moeten meerdere kavels in samenhang deze diepte hebben om een 4m diepe uitbouw mogelijk te kunnen maken. Meerdere verspringingen van de diepte van de aan- en uitbouwen is ruimtelijk namelijk wederom niet wenselijk.

Voorbeeld 1.5: Cornelis Krusemanstraat/ Okeghemstraat/ Pieter Lastmankade/ Hendrik Jacobszstraat

De in voorbeeldblok 1.5 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 09, 15 (west) en 25 (midden).

2. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten

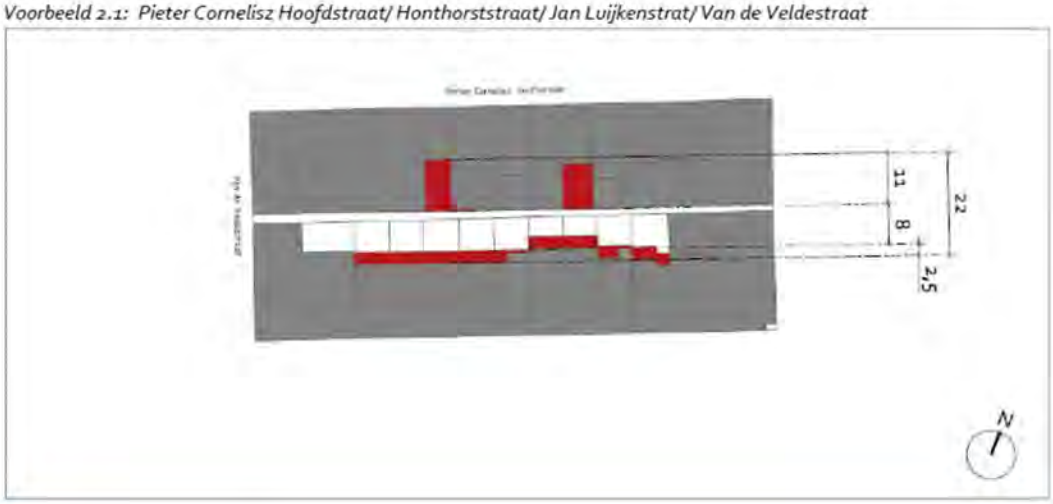
2.1. Pieter Cornelisz Hoofdstraat en Cornelis Schuytstraat

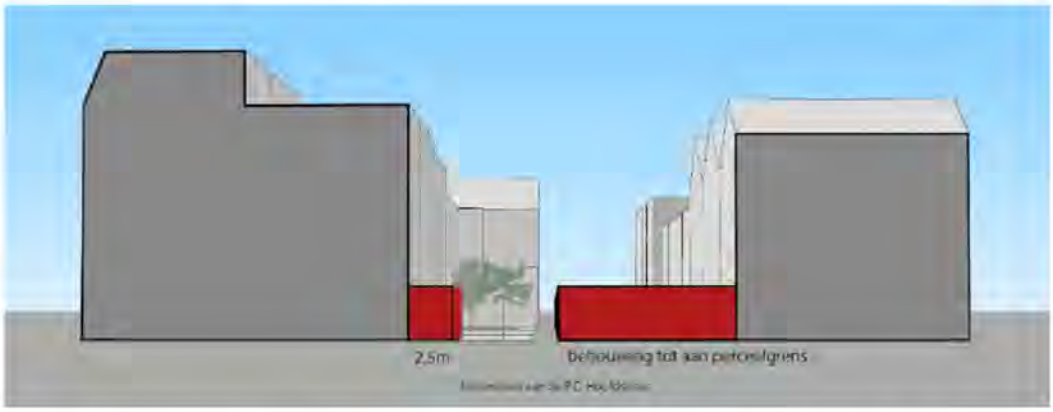
Naast bouwblokken met vooral woningen op de begane grond zijn er bouwblokken die aan een kant aan hoofdwinkelstraten (Pieter Cornelisz Hoofdstraat en Cornelis Schuytstraat) zijn gelegen. De achtererven van deze winkelpanden zijn grotendeels verhard en veel winkelpanden in deze straten beschikken al over een uitbouw van vier meter of dieper tot aan de perceelgrens. Een aantal van deze bouwblokken hebben dan ook diepere binnenterreinen. Het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen tot aan de perceelgrens bij de panden langs deze twee winkelstraten is beperkt. Het groene en open karakter ontstaat in deze binnentuinen voornamelijk door de tuinen van de woningen aan de andere kanten van de bouwblokken waar de maximale diepte van aan- en uitbouwen op 2,5 m beperkt wordt. Bij de panden langs deze twee winkelstraten zijn daarom aan- en uitbouwen tot aan de perceelgrens ruimtelijk aanvaardbaar.

Deze regeling geldt voor de Pieter Cornelisz Hoofdstraat 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. Deze regeling geldt ook voor de panden langs de Cornelis Schuytstraat tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat die te samen functioneren als de buurtgerichte (niche)winkelstraat. In enkele gevallen behoren ook panden in de zijstraten van dit deel van de Cornelis Schuytstraat bij deze winkelstraat. Deze regeling geldt niet voor het zuidelijke einde van de Cornelis Schuytstraat omdat hier geen winkels meer op de begane grond gesitueerd zijn maar woningen.

Voorbeeld 2.1: Pieter Cornelisz Hoofdstraat/ Honthorststraat/ Jan Luijkenstrat/ Van de Veldestraat





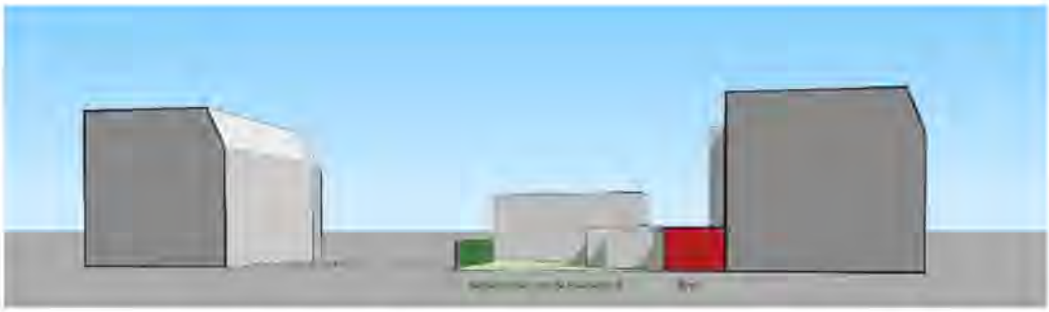
De in voorbeeldblok 2.1 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 19-23 (oost), 25-29 (west), 63 (zuid), 64 (noord), 77 (noord) en 84 (noord).

2.2. Van Baerlestraat

Ook in het noordelijke gedeelte van de Van Baerlestraat (tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg) zijn er bouwblokken die aan een kant op de begane grond hoofdwinkelstraat als functie hebben. De andere kanten van de bouwblokken liggen aan woon- of doorgaande straten of aan het Vondelpark. De achtererven van deze winkelpanden zijn nu al grotendeels verhard en veel winkelpanden in deze straten beschikken al over een uitbouw van 4 meter of dieper tot aan de perceelgrens. Een aantal van deze bouwblokken hebben ook diepere binnenterreinen. Het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen tot 4m bij de panden langs deze winkelstraat is beperkt en er blijft nog voldoende onbebouwde ruimte over. Daarom is een aan- of uitbouw van 4m ruimtelijk aanvaardbaar. eze regeling geldt voor de Van

Baerlestraat tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg maar niet voor het zuidelijke gedeelte. Hier zijn de winkels en percelen kleinschaliger en moeten ook de aan- en uitbouwen kleiner dus 2,5m diep zijn.

Voorbeeld 2.1: Van Baerlestraat



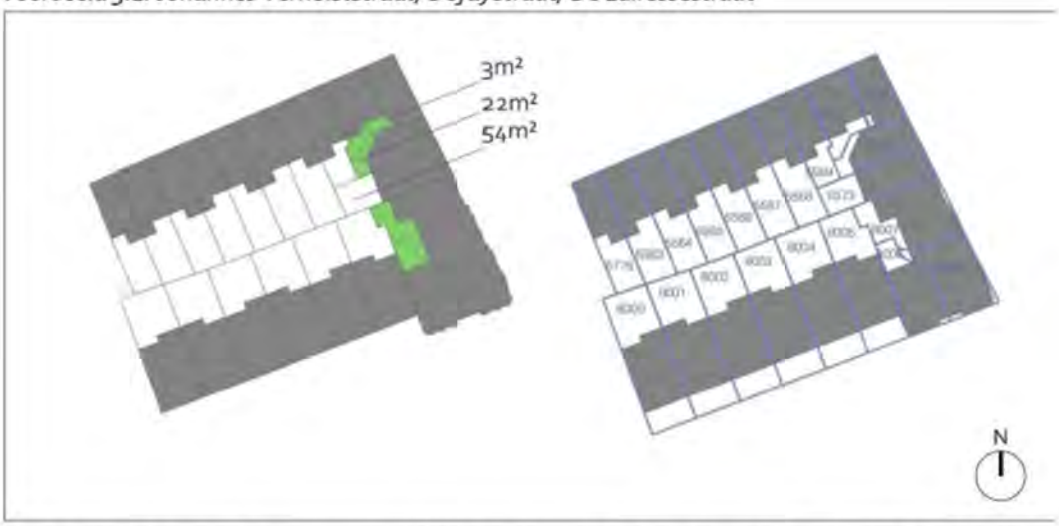
De in voorbeeldblok 2.2 onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 48-49 (oost), 51 (oost) en 63-65 (west).

3) Naast voorbeeldblokken: afwijkende regeling hoekbebouwing

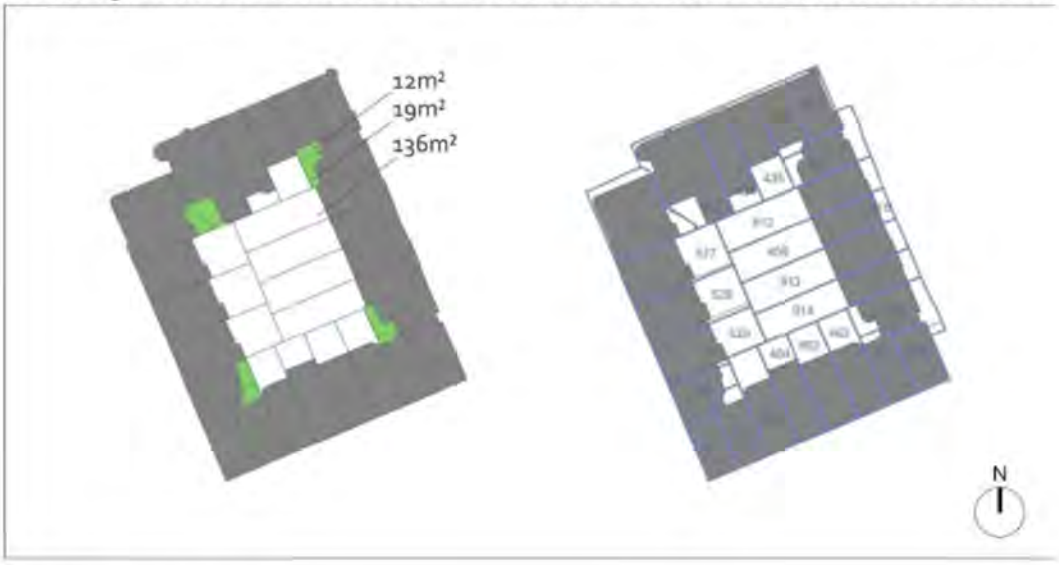
In voorgaande voorbeeldblokken is per bouwblok de gemaakte keuze belicht voor de binnentuinenregeling. De daarin gemaakte keuzes gelden voor de lange en korte zijden van de bouwblokken. Voor de hoeken van de bouwblokken in het plangebied, wordt een andere keuze gemaakt. e hoekpercelen in bouwblokken zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken. Soms is bij de panden in deze hoeken helemaal geen tuin aanwezig. Voor de veelal geldende situaties dat de hoektuinen duidelijk kleiner zijn dan de overige tuinen in het betreffende bouwblok, is het niet logisch een aan- of uitbouwmogelijkheid van 2,5 of 4 meter vast te leggen. Voor deze situaties wordt dan ook een andere keuze gemaakt. 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 - voor de genoemde winkelstraten - maximaal 4

meter. In de hieronder opgenomen tekeningen van de voorbeeldblokken zijn de hier bedoelde hoektuinen indicatief met een groene kleur weergegeven. De precieze keuze op blok- en perceelsniveau voor welke hoektuinen deze regeling zal gelden, zal uiteindelijk worden weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. Hieronder zijn twee uitsneden opgenomen uit twee voorbeeldblokken met daarin de indicatieve hoekpanden. Daarnaast is de werkelijke (kadastrale) perceelindeling weergegeven.

Voorbeeld 3.1: Johannes Verhulststraat/ Dufaystraat/ De Lairessestraat



Voorbeeld 3.2: Cornelis Krusemanstraat/ Valeriusterras/ Pieter Lastmankade/ Hendrik Jacobszstraat



4) Open bouwblokken

In het gebied zijn ook een aantal open bouwblokken of solitaire gebouwen die aan de openbare ruimte grenzen en de binnentuinen dus niet in een afgesloten binnenterrein liggen. In de analysekaart zijn deze gebouwen in donkerblauw weergegeven. Dit zijn vaak gebouwen in een groen en open setting en liggen deels aan het Vondelpark of aan belangrijke open pleinen. Deze panden liggen vaak aan een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone of zelfs in Plan Zuid waar het straatbeeld door zijn hoge cultuurhistorische waarde niet verandert mag worden. Daarnaast hebben de hier opgenomen gebouwen

vaak een hoge architectonische waardering / ordestatus (zie ook bijlage 3 op p. 15). Dit maakt terughoudendheid in de aanbouwmogelijkheden wenselijk. Daarom dient ook hier de diepte van aan-/uitbouwen beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

Voorbeeld 4.1: Honthorststraat/ Johannes Vermeerstraat/ Teniersstraat/ Museumplein

5) Verspringende achtergevel

In het onderzoeksgebied zijn heel veel bouwblokken waar de achtergevel verspringen. Dit omdat de privé buitenruimtes (balkons) inpandig dus zonder verspringing uit de rooilijn ontworpen zijn. Het gevelbeeld in de binnentuinen krijgt zo een rustig doorlopend beeld maar de achtergevel verspringen duidelijk. Om voldoende groene binnenterreinen te waarborgen en om een rustig gevelaanzicht op de begane grond te waarborgen is daarom ruimtelijk belangrijk de aan- en uitbouwen (maakt niet uit of deze 2,5m of in weinig gevallen ook 4m diep zijn) vanaf de terugliggende achtergevel te laten beginnen. Dit zal ook zo op de verbeelding van het bestemmingsplan worden vastgelegd.

Voorbeeld 5.1: bouwblokken met verspringende achtergevel door buitenruimtes

Gehanteerde uitgangspunten

De gemeente Amsterdam wil het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen en ondernemingen niet verbieden, maar hecht tegelijkertijd aan de belangen die spreken vóór het open en groen houden van de binnentuinen.

Uit het voorgaande blijkt dat er in het plangebied meerdere belangen spelen als het gaat om bebouwing in de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers in de begane grond. Deze

van dit hoofdstuk beschreven.

In beginsel gelden de hier aangegeven uitgangspunten voor alle percelen die als zodanig worden gebruikt. Indien de situatie daarom vraagt, is voor een bepaald perceel of een bepaalde functie maatwerk toegepast.

3.3.1 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. Eén 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 bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2011 beschermt het brede en gevarieerde voorzieningenaanbod rond 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. Hoewel de Paulus Potterstraat in het stadsstratenbeleid wordt aangemerkt als een 'voldragen stadsstraat', zijn er in deze straat geen winkels gevestigd. Veel 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 in het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2011 nieuwe musea toegestaan. Hier zijn echter geen musea gevestigd. In deze straten zijn vooral kantoren en woningen gevestigd.

In dit 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 Amsterdam en de gebiedsagenda Oud-Zuid. 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 publiekstrekkers ontstaat. Dit zou in strijd zijn met de ambitie om bezoekers juist meer over de stad te spreiden.

De regeling in bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2011 voor winkelpanden aan de P.C. Hoofstraat en het deel van de Van Baerlestraat tussen het Vondelpark en het Concertgebouw (hierna: Van Baerlestraat Noord) blijft gehandhaafd. Amsterdam streeft met haar detailhandelsbeleid naar meerdere aantrekkelijke winkelgebieden waar kan worden gewinkeld voor producten die men 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. Hooftstraat voorziet als meest exclusieve winkelstraat van de stad in de vraag naar luxe winkels in het topsegment. De Hobbemastraat en de Van Baerlestraat Noord fungeren als aanloopstraat respectievelijk uitloper van de P.C. Hooftstraat. 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 het nieuwe bestemmingsplan in de P.C. Hooftstraat, de Van Baerlestraat Noord en de kop van 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.

Voor de Paulus Potterstraat en het deel van de Hobbemastraat tussen de P.C. Hooftstraat en de Paulus Potterstraat wordt er een uitzondering gemaakt. Deze route wordt in het stadsstratenbeleid aangemerkt als een 'voldragen stadsstraat'. Aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat en dit deel van de Hobbemastraat bevinden zich echter nauwelijks publieksgerichte voorzieningen. Er bevinden zich vooral woningen en kantoren. De route leent zich echter goed voor de vestiging van meer publieksgerichte voorzieningen. Het is een doorgaande route waar diverse bussen en trams doorheen rijden.

De straat is daarnaast ook zeer gunstig gelegen tussen de publiekstrekkers aan het Museumplein en het kernwinkelgebied P.C. Hooftstraat - Van Baerlestraat Noord. Daarom krijgen de niet-woonfuncties aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat en het deel van de Hobbemastraat tussen de P.C. Hooftstraat en de Paulus Potterstraat een brede gemengde bestemming. 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 in dit bestemmingsplan 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 kan er op de begane grond van de panden aan de Honthorststraat onder voorwaarden ruimte worden geboden voor kleinschalige culturele voorzieningen. 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) 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.

De vestiging van kleinschalige culturele voorzieningen in de Honthorststraat is echter maatwerk. De meeste panden aan de Honthorststraat hebben een hoge cultuurhistorische waarde. Er moet worden voorkomen dat de gevels worden aangetast door de vestiging van een galelie of atelier. Ook moet worden voorkokmen dat er geen negatieve effecten optreden voor het woon- en leefklimaat.

Om die reden is er geen regeling in het bestemmingsplan opgenomen voor het vestigen van

kleinschalige culturele voorzieningen in de Honthorststraat. Als een initiatiefnemer een kleinschalige culturele voorzieningen wil vestigen, dan heeft het de voorkeur om zo'n aanvraag via een buitenplanse afwijking te vergunnen. Op die manier kunnen er maatwerkvoorschriften worden gesteld. En kan een aanvraag ook makkelijker geweigerd worden als niet wordt voldaan aan de maatwerkvoorschriten.

Uitgangspunten Museumplein en omgeving

Samengevat worden daarmee voor het voorzieningencluster Museumplein en omgeving de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Alle culturele publiekstrekkers (Concertgebouw en de musea rond het Museumplein: Rijksmuseum, Stedelijk Museum, Van Goghmuseum, Coster Diamonds/Diamond Museum en Moco Museum) 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. Voorziening(en) gericht die gericht zijn op entertainment, zoals House of Bols, krijgen een eigen bestemming.
3. De P.C. Hoofstraat is onderdeel van het kernwinkelgebied van Amsterdam. De maatwerkbestemming uit het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012 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.
4. Het noordelijk deel van de Van Baerlestraat (tussen het Concertgebouw en het Vondelpark), de kop van de Willemsparkweg (tussen de Van Baerlestraat en de Alexander Boerstraat), de kop van de Hobbemastraat (tussen de Stadhouderskade en de P.C. Hooftstraat) en de kop van de P.C. Hooftstraat (tussen de Stadhouderskade en de Hobbemastraat) maken 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.
5. De bestemming van de niet-woonfuncties aan de noordzijde van de Paulus Potterstraat en het deel van de Hobbemastraat tussen de P.C. Hooftstraat en de Paulus Potterstraat wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. House of Bols krijgt een maatwerkbestemming.
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.

3.3.2 Roelof Hartplein en omgeving

In het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012 is ervoor gekozen om de winkelfunctie in het deel van de Van Baerlestraat ten zuiden van het Concertgebouw (hierna: Van Baerlestraat Zuid) en de Roelof Hartstraat te beschermen. Daarom werd alleen detailhandel bij rechte toegelaten op de begane grond. In veel panden waren en zijn andere functies dan detailhandel gevestigd, zoals dienstverlening, kantoren en woningen op de begane grond. Deze functies werden in het bestemmingsplan positief bestemd. Dit houdt in dat in de desbetreffende panden naast detailhandel ook dienstverlening, kantoren of woningen op de begane grond was toegestaan.

In de afgelopen tien 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 Zuid en de 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 de toekomst van het winkellint. Men verwacht dat de vraag naar winkelruimtes zal afnemen. 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 als consumentverzorgende dienstverlening is toegestaan. Het toestaan van zowel winkels en consumentgerichte dienstverlening draagt bij aan het op peil houden van een goed voorzieningenaanbod en het voorkomen van leegstand.

De ambitie is om de 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 consumentgerichte 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 bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012 een gemengde bestemming met de aanduiding 'wonen'. De panden aan de Van Baerlestraat 138, 140 en 142 hebben echter de bestemming Wonen. Het is niet bekend waarom voor een afwijkende bestemming is gekozen. In dit bestemmingsplan krijgen alle panden in het winkellint een gemengde bestemming. De aanwezige woningen op de begane grond worden positief bestemd.

Op grond van het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012 mogen winkels in de Van Baerlestraat Zuid een maximaal 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 langs de Hobbemakade, Johannes Vermeerstraat en Ruysdaelstraat hebben in het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012 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 bestemming van het buurtvoorzieningenclusters aan de Ruysdaelstraat wordt in dit bestemmingsplan verruimd. Naast winkels, consumentgerichte dienstverlening en bedrijven worden hier ook maatschappelijke voorzieningen, galeries en kantoren toegelaten. Enerzijds wordt hiermee de overlevingskans van dit cluster vergroot, nu de vraag naar winkelruimtes afneemt. Anderzijds worden de vestigingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen en kleine kantoren vergroot.

De bestemming van de niet-woonfuncties in de Johannes Vermeerstraat wordt ingeperkt. De Johannes Vermeerstraat is geen winkelstraat of stadsstraat en is ook niet aangewezen als potentiele stadsstraat.

Het toestaan van nieuwe detailhandel en consumentgerichte dienstverlening in de Johannes Vermeerstraat kan een bedreiging vormen voor het bestaande winkelaanbod in de nabijgelegen wijkwinkelgebieden. In het nieuwe bestemmingsplan worden langs deze straat daarom geen nieuwe publieksgerichte voorzieningen toegestaan. Maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven zijn hier wel toegestaan.

Dit betekent overigens niet dat er helemaal geen ruimte is voor nieuwe publieksgerichte voorzieningen (winkels en dienstverleners) in de Johannes Vermeerstraat. 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 publieksgerichte voorzieningen langs de Ruysdaelstraat, de Johannes Vermeerstraat en de Gabriel Metsusstraat.

Er dient echter een afweging op maat plaats te vinden of de voorziening past in het woon- en leefklimaat van de Johannes Vermeerstraat en de Gabriel Metsusstraat. Ook dient te worden beoordeeld of de vestiging van een nieuwe publieksgerichte voorziening al dan niet een bedreiging vormt voor het voorzieningenaanbod in omliggende winkelstraten. Indien het stadsdeel hieraan wil meewerken, dient er daarom een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Hierdoor is het makkelijker om op maat gemaakte voorwaarden te stellen aan nieuwe publieksgerichte functies.

Ook de bestemming van de niet-woonfuncties aan de Hobbemakade wordt ingeperkt. De Hobbemakade is geen stadsstraat of winkelstraat en is ook niet aangewezen als potentiele stadsstraat. De Hobbemakade maakt onderdeel uit van het hoofdnet auto en heeft aan de gebouwenzijde een relatief smalle stoep. De straat 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 publieksgerichte voorzieningen te vestigen in panden met een niet-woonfunctie komt in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. Niet publieksgerichte voorzieningen, 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 paragraaf 3.3.5 (Overige uitgangspunten voorzieningenclusters).

Uitgangspunten Roelof Hartplein en omgeving

Daarmee gelden voor het voorzieningencluster Roelof Hartplein en omgeving de volgende uitgangspunten:

1. De bestemming van de panden in het zuidelijke deel van de Van Baerlestraat (tussen het Concertgebouw en het Roelof Hartplein) en de Roelof Hartstraat wordt verruimd. In alle panden wordt op de begane grond detailhandel en consumentgerichte dienstverlening toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Het maximale bvo voor winkels en consumentgerichte dienstverlening is 300 m2. Bestaande andere niet-woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd.
2. De bestemming van het voorzieningencluster aan de Ruysdaelstraat (tussen de Hobbemakade en de Johannes Vermeerstraat) wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en

kleine 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 in de Johannes Vermeerstraat en langs de Hobbemakade wordt ingeperkt. Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening worden niet meer bij rechte toegestaan op de begane grond. Op de begane grond worden maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging. Bestaande winkels, consumentgerichte dienstverlening en horeca worden positief bestemd.

3.3.3 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 publiekstrekkers 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 verspreid in het eerste deel van de Willemsparkweg, 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 woonstraten. 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.

In het huidige bestemmingsplan is ervoor gekozen om de winkelfunctie in de Cornelis Schuytstraat te beschermen. Daarom wordt alleen detailhandel bij rechte toegelaten op de begane grond. In het nieuwe bestemmingsplan wordt in alle panden in het noordelijk deel van de Cornelis Schuytstraat (tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat) zowel detailhandel als consumentgerichte dienstverlening bij rechte toegelaten op de begane grond.

De bestemming wordt verbreedt omdat de Cornelis Schuytstraat een wijkwinkelstraat is, die geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied. Het voorzieningenaanbod in de Cornelis Schuytstraat richt zich vooral op bewoners. In het kernwinkelgebied zijn niet-dagelijkse winkels gericht op bezoekers geconcentreerd. Daarom worden winkelpanden in het kernwinkelgebied uitsluitsel voor detailhandel bestemd. Omdat wijkwinkelstraten zich vooral op bewoners richten, wordt hier zowel detailhandel als consumentgerichte dienstverlening toegestaan.

In de Cornelis Schuytstraat zijn op dit moment vooral winkels gevestigd. De straat heeft een sterk imago en oefent op dit moment nog voldoende aantrekkingskracht uit als vestigingslocatie voor winkels. Het winkellandschap staat echter onder druk. Het risico bestaat dat er in de toekomst vanuit de markt minder vraag naar winkelruimte in de Cornelis Schuytstraat zal zijn. Door ook consumentgerichte dienstverlening bij rechte toe te staan, worden overlevingskansen van deze niche winkelstraat vergroot.

Eén van de ambities uit het huidige bestemmingsplan was om de ontwikkeling van de Willemsparkweg als verbindingsroute tussen de Cornelis Schuytstraat en de 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 het huidige bestemmingsplan in alle panden bij rechte toegestaan. De Willemsparkweg heeft zich echter (nog) 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.

Daarom wordt het uitgangspunt om de bestaande functies in Willemsparkweg zoveel mogelijk conform te bestemmen. De generieke gemengde bestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan vervangen door maatwerkbestemmingen. Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming. De uitgangspunten voor het bestemmen van kantoren, woningen en maatschappelijke voorzieningen worden toegelicht in hoofdstuk 3.4. De overige panden met een niet-woonfunctie op de begane grond krijgen een gemengde bestemming, Binnen deze gemengde bestemming zijn zowel publieksgerichte voorzieningen (detailhandel en consumentgerichte voorzieningen) als niet publieksgerichte voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid) toegestaan.

Het uitgangspunt om de bestaande functies zoveel mogelijk conform te bestemmen geldt ook voor de zuidzijde van de Koninginneweg (de noordzijde van de Koninginneweg maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan).

Op het gehele tracé Willemsparkweg - Koninginneweg zijn namelijk diverse publieksgerichte voorzieningen aanwezig, met name op de straathoeken (zie ook onderstaande afbeelding). In de Omgevingsvisie 2050 wordt bovendien het hele tracé Willemsparkweg – Koninginneweg aangemerkt als een te ontwikkelen stadsstraat. Door publiekgerichte 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.

Afbeelding: publieksgerichte voorzieningen Willemsparkweg en Koninginneweg

Naast voorzieningen op de begane grond zijn er op het trace ook diverse kantoren gevestigd in benedenwoningen en herenhuizen. Deze kantoren krijgen een gemengde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Deze panden mogen niet worden omgezet naar publieksgerichte voorzieningen. De betreffende panden zijn van oorsprong geen winkelpand en lenen zich minder goed voor omzetting naar een publieksgerichte voorziening. Bovendien wordt hiermee voorkomen dat er te veel nieuwe solitaire winkelvestigingen ontstaan. Dit is immers in strijd met het detailhandelsbeleid.

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 in deze straat. De gebruiksrechten voor detailhandel, dienstverlening en bedrijven komen daarom in het nieuwe bestemmingsplan te vervallen. Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming.

De bestemming van de niet-woonfuncties in het deel van de Jacob Obrechtstraat tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat wordt in het nieuwe bestemmingsplan verbreed. Ook de bestemming van de niet-woonfuncties in het deel van de Emmastraat tussen de Willemsparkweg en de De Lairessestraat wordt in het nieuwe bestemmingsplan 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

Daarmee gelden voor het voorzieningencluster Cornelis Schuytstraat en omgeving de volgende uitgangspunten:

1. De bestemming van panden in het deel van de Cornelis Schuytstraat tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat wordt verruimd. In alle panden wordt op de begane grond detailhandel en consumentgericht dienstverlening toegestaan. Het maximale bvo per vestiging is 300 m2. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande andere niet woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd.
2. De bestemming van de panden in de Willemsparkweg wordt gewijzigd. Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming. De overige niet-woonfuncties op de begane grond krijgen een gemengde bestemming. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid 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 De Lairessestraat wordt gewijzigd. Deze krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. De vestiging van winkels, dienstverleners en bedrijven is niet meer bij rechte toegestaan. Hotels in de De Lairessestraat krijgen een gecombineerde woon- en hotelbestemming. Maatschappelijke voorzieningen in de De Lairessestaat krijgen 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 De Lairessestraat) en de niet-woonfuncties in de Emmastraat (tussen de Willemsparkweg en de De Lairessestraat) wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid 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.

3.3.4 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, bij de kruising Valeriusplein/ Koninginneweg en langs de Cornelis Krusemanstraat zijn drie kleine clusters 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 consumentgerichte 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 buurtvoorzieningenclusters aan de Hendrik Jacobszstraat, bij de kruising Valeriusplein/ Koninginneweg en aan de Cornelis Krusemanstraat wordt in het nieuwe bestemmingsplan verruimd. Naast winkels, dienstverlening en bedrijven worden hier ook maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid toegelaten. Enerzijds worden hiermee de overlevingskansen van deze clusters vergroot, nu de vraag naar winkelruimtes afneemt. Anderzijds worden de vestigingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid vergroot.

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 3.3.4.

Uitgangspunten Valeriusbuurt

1. De panden langs de Amstelveenseweg en de kop van de Koninginneweg (tussen de Amstelveenseweg en de Saxen Weimarlaan) krijgen dezelfde bestemming als de wijkwinkelstraten in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. In alle panden wordt detailhandel en consumentgerichte 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 voorzieningenclusters in de Hendrik Jacobszstraat, bij de kruising Koninginneweg/ Valeriusplein en in de Cornelis Krusemanstraat wordt verbreedt. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid 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 panden aan de zuidzijde van de Koninginneweg worden op dezelfde wijze bestemd als de panden aan de Willemsparkweg *(m.u.v. de kop van de Koninginneweg. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.3.4).* Alle woningen krijgen de bestemming Wonen. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen

krijgen een maatschappelijke bestemming. De overige niet-woonfuncties op de begane grond krijgen een gemengde bestemming. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleinschalige bedrijvigheid 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.

3.3.5 Overige uitgangspunten voorzieningenclusters

Een groot deel van de niet-woonfuncties 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 (maatschappelijke voorzieningen, zakelijke dienstverlening, kantoor, horeca, hotel) zijn alleen toegestaan waar dit met een aanduiding is aangegeven dan wel waar de betreffende bestemming geldt.

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 er op 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.

De gebruiksrechten voor de niet-woonfuncties in de woonstraten worden daarom herzien. De gebruiksrechten voor detailhandel en consumentgerichte 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, kleine kantoren en kleine bedrijven. Daarnaast wordt ook wonen op de begane grond toegestaan.

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, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op alle bouwlagen. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging. Bestaande winkels, consumentgerichte dienstverleners en horecazaken worden positief bestemd.
2. De volgende vormen van detailhandel en dienstverlening worden uitgesloten: toeristische voorziening, automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop, shishalounge en massagesalon. Bestaande, legale vestigingen worden positief bestemd.

3.4 Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden

In deze paragraaf hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de gebruiksmogelijkheden van niet-woonfuncties beschreven. Indien gebiedspecifieke kenmerken hiertoe aanleiding geven, wordt er een afweging op maat gemaakt. In dit hoofdstuk worden geen uitgangspunten voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening opgenomen. De uitgangspunten voor detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn reeds bij de uitgangspunten voor het voorzieningenaanbod beschreven.

3.4.1 Maatschappelijke voorzieningen

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 het nieuwe bestemmingsplan in beginsel een maatschappelijke bestemming te geven.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de winkelstraten. 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. In de winkelstraten 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 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 zal er in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan een binnenplanse afwijking worden opgenomen om een buitenruimte voor een kinderdagverblijf op een binnenterrein te kunnen 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

3. 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

het langslopend 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.

3.4.2 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 worden evenmin nieuwe horecavestigingen toegelaten. 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.

Elk stadsdeel heeft op dit moment nog zijn eigen horecabeleid. De gemeente Amsterdam wil daarom een nieuw stedelijk beleidskader horeca en terrassen opstellen. De nota van uitgangspunten voor dit beleidskader wordt naar verwachting in de loop van 2020 vastgesteld. Het is nog niet bekend wanneer het nieuwe horecabeleid in werking zal treden. Nu de ambities uit het huidige horecabeleid worden geactualiseerd, wil het Dagelijks Bestuur in het nieuwe bestemmingsplan niet op de zaken vooruit lopen. Daarom worden de bestaande horecavestigingen conform het huidige gebruik te bestemmen en worden er geen nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt.

De huidige horeca categorieën komen naar alle waarschijnlijkheid in het nieuwe horecabeleid te vervallen. In het nieuwe horecabeleid worden inrichtingen ingedeeld op grond van de activiteiten van de horecazaak en de overlast die deze activiteiten met zich meebrengen. Hierdoor kan er meer maatwerk worden toegepast.

In het nieuwe bestemmingsplan worden vooralsnog de huidige horeca-categorieën gebruikt. De nieuwe indeling kan pas worden toegepast wanneer het nieuwe horecabeleid is vastgesteld. Mogelijk moet het bestemmingsplan na de vaststelling van het nieuwe horecabeleid op dit punt worden geactualiseerd. Daarover is nu echter nog geen uitsluitsel te geven.

Dat het bestemmingsplan geen ruimte biedt voor nieuwe horecavestigingen betekent overigens niet dat helemaal geen ruimte is om nieuwe horeca toe te staan. Het gemeentelijke beleid biedt namelijk wel 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. Zo is in de P.C. Hooftstraat bijvoorbeeld ruimte voor nieuwe daghoreca ter

ondersteuning van de winkelfunctie.

Er dient echter een afweging op maat plaats te vinden over de vraag of het wenselijk is om een nieuwe horeca-inrichting op een bepaalde locatie toe te staan. Dit hangt onder meer samen met het voorgestelde horecaconcept. Daarbij moet o.a. worden afgewogen of een horeca-inrichting daadwerkelijk iets toevoegt aan het voorzieningenaanbod en hoe dit zich verhoudt tot de bestaande functies in de omgeving. Tevens dient te worden beoordeeld welke impact het horecaconcept heeft op het woon- en leefklimaat en welke uitstraling het concept heeft. Tenslotte moeten er indien nodig voorwaarden worden gesteld om overlast voor omwonenden te voorkomen.

Indien het stadsdeel wil meewerken aan een nieuwe horeca-inrichting, dient er daarom een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan plaats te vinden. Met een buitenplanse afwijking is het namelijk makkelijker om op maat gemaakte voorwaarden te stellen aan het horecaconcept.

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. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen.
2. Horeca inrichtingen krijgen een maximale vestigingsgrootte van 300 m^2. Bestaande legale vestigingen groter dan 300 m^2 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.

3.4.3 Kantoren

De uitgangspunten voor kantoren zijn samengesteld uit de uitgangspunten zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten en de later vastgestelde notitie 'Aanvullende uitgangspunten bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt'.

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 De Lairessestraat, 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-werkmilieus 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-werkmilieus. De aanwezigheid van kantoorruimte en goede publieksgerichte voorzieningen dragen 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

afgewogen.

Beroep en bedrijf aan huis

Binnen de woonfunctie is het toegestaan om een deel van de woning bedrijfsmatig te gebruiken. Dit kan door een bedrijf aan huis te beginnen, of een beroep aan huis zoals huisarts, tandarts, advocaat en notaris uit te oefenen. Het is eveneens toegestaan om een Bed & Breakfast te beginnen. Hiervoor geldt dat er niet meer dan vier personen tegelijk van de overnachtingsfaciliteit gebruik mogen maken.

Ook is het toegestaan om een internetbedrijf aan huis te hebben. De volgende drie typen internetbedrijven mogen als bedrijf aan huis worden uitgeoefend: (1) een afhaalpunt internetaankopen, (2) een internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en (3) een internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie. Een internetbedrijf dat functioneert als detailhandel (met afhaalmogelijkheden en de mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken) is niet toegestaan als bedrijf aan huis. Voor een beschrijving van de verschillende typen internetbedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.4.14 'Detailhandelsbeleid 2018 - 2022'.

Voor alle aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten geldt dat deze niet groter mogen worden dan het bewoonde deel van de woning. Om te waarborgen dat deze ondergeschiktheid behouden blijft, mag in woningen maximaal 40% van de woning, met een maximum van 60 m2 worden gebruikt voor huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf of Bed & Breakfast. De bedrijvigheid moet uitgevoerd worden door de hoofdbewoner(s) zelf.

Short stay

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 vergunningenstelsel. 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.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bestaande situatie te bestemmen. In beginsel worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn reeds vergunde ontwikkelingen en ontwikkelingen waarvan de planologische haalbaarheid al is aangetoond. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten ontwikkelingen die concreet genoeg zijn om te kunnen toetsen, tijdig kenbaar zijn gemaakt èn waarvan de planologische haalbaarheid is aangetoond namelijk worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan.

Op dit moment zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied bekend die aan deze voorwaarden voldoen. Indien tijdens het planproces een ontwikkeling kenbaar wordt gemaakt, die aan deze voorwaarden voldoet, dan kan deze alsnog worden opgenomen in het bestemmingsplan.

detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. Hiervoor geldt een bruto vloeroppervlak van maximaal 300 m2. House of Bols en Coster Diamonds/ Diamant museum hebben een maatwerkbestemming gekregen.

Consumentgerichte dienstverlening is dienstverlening die gericht is op langslopend publiek dan wel de consument. Hierbij gaat het om persoonlijke verzorging zoals kappers, schoonheidsspecialisten, zonnestudio's, nagelstudio's en dergelijke, alsmede reisbureaus, hypotheekkantoren, uitzendbureaus en dergelijke. Deze vormen van dienstverlening hebben dezelfde ruimtelijke uitstraling en dezelfde ruimtelijke effecten als detailhandel en vestigen zich doorgaans dan ook in winkelstraten en doorgaande straten.

De mogelijkheid om nieuwe musea te vestigen in alle panden aan de zuidoostzijde van het Museumplein en in de Hobbemastraat en Honthorststraat is in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om bezoekers en toeristen meer over de stad spreiden. Nieuwe grootstedelijke voorzieningen voor Kunst en Cultuur dienen niet meer in het centrumgebied te komen, maar juist daarbuiten. De vestiging van nieuwe musea aan de zuidoostkant van het Museumplein past niet bij deze ambities. De bestemming van deze panden is daarom in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik (wonen en kantoren).

Roelof Hartplein en omgeving

De ambitie is om de kwaliteit en het voorzieningenaanbod in dit winkellint op peil te houden en waar mogelijk te versterken. Het winkellint Van Baerlestraat Zuid - Roelof Hartstraat heeft daarom een ruimere bestemming gekregen die beter aansluit bij het gemengde karakter van het lint en de toekomstige vestigingsmogelijkheden vergroot. Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn 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 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 voorgaande bestemmingsplan mogen winkels in de Van Baerlestraat Zuid een maximaal vloeroppervlak van 500 m2 hebben. Dit is 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 bestemming van het buurtvoorzieningencluster aan de Ruysdaelstraat (tussen de Hobbemakade en de Johannes Vermeerstraat) is in het nieuwe bestemmingsplan verruimd. Naast winkels, consumentgerichte dienstverlening en bedrijven worden hier nu ook maatschappelijke voorzieningen, galeries en kantoren toegelaten. Enerzijds wordt hiermee de overlevingskans van dit cluster vergroot, nu de vraag naar winkelruimtes afneemt. Anderzijds worden de vestigingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen en kleine kantoren vergroot. Ook hier geldt voor alle niet-woonfuncties een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.

De bestemming van de niet-woonfuncties in de Johannes Vermeerstraat en langs de Hobbemakade is ingeperkt. Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn hier niet langer bij rechte toegestaan op de begane grond. Het toestaan van nieuwe detailhandel en consumentgerichte dienstverlening in de Johannes Vermeerstraat kan een bedreiging vormen voor het bestaande winkelaanbod in de

nabijgelegen wijkwinkelgebieden. De Hobbemakade onderdeel van het hoofdnet auto en leent zich niet goed voor de vestiging van publieksgerichte voorzieningen. Op de begane grond worden maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging. Bestaande winkels, consumentgerichte dienstverlening en horeca worden positief bestemd.

De bestemming van de overige niet-woonfuncties in de woonstraten is eveneens ingeperkt. De mogelijkheid om publieksgerichte voorzieningen te vestigen is in het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen. Niet publieksgerichte voorzieningen, zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en bedrijven zijn hier wel toegestaan. Bestaande winkels en dienstverleners worden met een aanduiding bestemd.

Cornelis Schuytstraat en omgeving

In de Cornelis Schuytstraat zijn op dit moment vooral winkels gevestigd. De straat heeft een sterk imago en oefent op dit moment nog voldoende aantrekkingskracht uit als vestigingslocatie voor winkels. Het winkellandschap staat echter onder druk. Het risico bestaat dat er in de toekomst vanuit de markt minder vraag naar winkelruimte in de Cornelis Schuytstraat zal zijn. Door ook consumentgerichte dienstverlening bij rechte toe te staan, worden overlevingskansen van deze niche winkelstraat vergroot. De bestemming van panden in het deel van de Cornelis Schuytstraat tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat is daarom verruimd. In alle panden is op de begane grond naast detailhandel nu ook consumentgericht dienstverlening toegestaan. Het maximale bvo per vestiging is 300 m2. Bestaande andere niet woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd.

Het oostelijke deel van de Willemsparkweg (tot en met de Jacob Obrechtstraat) en het laatste stuk van de Koninginneweg (vanaf de Hendrik Jacobszstraat) zijn in het stadsstratenbeleid aangemerkt als een 'voldragen stadsstraat'. Deze stukken fungeren als aanloopstraten van het kernwinkelgebied Van Baerlestraat Noord - P.C. Hooftstraat respectievelijk het wijkwinkelgebied Amstelveenseweg - Zeilstraat - Hoofddorpplein. Daarom hebben de niet-woonfuncties in deze twee stukken van de route Willemsparkweg - Koninginneweg een brede gemengde bestemming gekregen. Hier kunnen zich zowel publieksgerichte als overige voorzieningen vestigen. In deze panden zijn op de begane grond detailhandel, consumentgerichte dienstverlening , maatschappelijke voorzieningen, galeries en kleine kantoren en kleine bedrijven toegelaten. Het maximale bvo per vestiging is 300 m2.

Het westelijke deel van de Willemsparkweg en de Koninginneweg (tot de Hendrik Jacobszstraat) zijn in het stadsstratenbeleid aangemerkt als een potentiele stadsstraat. Door hier eveneens publiekgerichte 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. Daarom hebben de niet-woonfuncties langs dit tracé eveneens een brede gemengde bestemming gekregen waarbinnen zich zowel publieksgerichte als overige voorzieningen kunnen vestigen. In deze panden zijn op de begane grond detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan. Het maximale bvo per vestiging is ook hier 300 m2.

In het voorgaande bestemmingsplan hebben de niet-woonfuncties in de De Lairesstraat een gemengde bestemming gekregen. Er zijn echter geen winkels, dienstverleners en bedrijven gevestigd in deze straat, maar hoofdzakelijk woningen en kantoren. In dit bestemmingsplan zijn de gebruiksrechten voor de niet-woonfuncties daarom beperkt tot kantoren. De gebruiksrechten voor detailhandel, dienstverlening en bedrijven zijn komen te vervallen. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Daarbij gelden geen beperkingen ten aanzien van het maximale vloeroppervlak per vestiging. De maatschappelijke voorzieningen in de straat hebben een maatschappelijke bestemming gekregen.

De bestemming van de niet-woonfuncties in de Jacob Obrechtstraat (tussen de Van Eeghenstraat en de De Lairessestraat) en de niet-woonfuncties in de Emmastraat (tussen de Willemsparkweg en de De Lairessestraat) wordt verruimd. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca wordt positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt hier een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.

Valeriusbuurt

De panden langs de Amstelveenseweg en de kop van de Koninginneweg (tussen de Amstelveenseweg en de Saxen Weimarlaan) zijn bestemd als wijkwinkelstraat. In alle panden is detailhandel en consumentgerichte dienstverlening toegestaan op de begane grond. Andere niet-woonfuncties en bestaande woningen op de begane grond worden positief bestemd. Voor alle niet-woonfuncties geldt ook hier een maximaal bvo van 300 m2 per vestiging.

Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan is de bestemming voor de niet-woonfuncties in de voorzieningenclusters in de Hendrik Jacobszstraat, bij de kruising Koninginneweg/Valeriusplein en in de Cornelis Krusemanstraat verruimd. Op de begane grond worden nu detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. Ook hier geldt voor alle niet-woonfuncties weer een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.

De bestemming van de niet-woonfuncties in het deel van de Koninginneweg tussen de Saxen Weimarlaan en de Hendrik Jacobszstraat is op dezelfde manier verruimd. Op de begane grond zijn nu detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. Bestaande horeca wordt positief bestemd. En ook hier geldt voor alle niet-woonfuncties een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.

De bestemming van de panden in de rest van de Koninginneweg is gewijzigd. Alle kantoren krijgen een gecombineerde kantoor- en maatschappelijke bestemming. Alle maatschappelijke voorzieningen krijgen een maatschappelijke bestemming. De overige niet-woonfuncties krijgen een gemengde bestemming. Op de begane grond worden detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galeries, kleine kantoren en kleine bedrijven toegestaan. In deze panden is wonen toegestaan op de verdiepingen. Bestaande horeca-inrichtingen worden positief bestemd. In de panden met een gemengde bestemming geldt voor alle niet-woonfuncties ook weer een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m2 per vestiging.

De bestemming van de niet-woonfuncties in in het deel van de De Lairessestraat dat ligt in de Valeriusbuurt, is op dezelfde wijze aangepast als het deel van de straat dat ligt in de Cornelis Schuytstraat en omgeving.

Overige uitgangspunten voorzieningenclusters

Ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zijn de gebruiksrechten voor de niet-woonfuncties in de woonstraten herzien. Er is in dit bestemmingsplan aangesloten bij de regeling voor niet-woonfuncties in woonstraten uit het nieuwe bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Dit betekent dat de gebruiksrechten voor detailhandel en consumentgericht dienstverlening komen te vervallen, uitgezonderd de panden waar al een winkel of dienstverlener is gevestigd. Dat past bij het gemeentelijke detailhandelsbeleid, dat erop gericht is om geen losstaande winkels mogelijk te maken maar winkels juist te concentreren in winkelstraten en stadsstraten. Er wordt juist ruimte geboden voor functies die bijdragen aan het gemengde woon-werkmilieu, maar minder goed passen in de winkelstraten zoals maatschappelijke voorzieningen, kleine kantoren, galeries en kleine bedrijven. Bestaande winkels,

Kleinschalige bedrijven

Kleinschalige bedrijven, zoals fietsenmakers, meubelmakers, kleermakers en garagebedrijven, dragen bij aan een goed en compleet voorzieningenaanbod. Het zijn doorgaans laagdrempelige voorzieningen waar veel bewoners gebruik van maken en die passen bij het gemengde karakter van het bestemmingsplangebied. Kleinschalige bedrijven kunnen vaak minder hoge markthuren betalen dan andere niet-woonfuncties, zoals kantoren, consumentgerichte dienstverleners en winkels. De gemeente wil voorkomen dat kleinschalige bedrijvigheid uit populaire wijken wordt verdrongen omdat ze minder hoge markthuren kunnen betalen.

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

Dat is gedaan door de kleinschalige bedrijven een eigen specifieke bestemming te geven. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk. Dit is vergelijkbaar met de regeling voor maatschappelijke voorzieningen in de begane grond (zie ook hierna).

In de winkelstraten is de kleinschalige bedrijvigheid in de begane grond niet beschermd. Het detailhandelsbeleid er immers op gericht is om de publieksgerichte functies detailhandel en consumentgerichte dienstverlening te clusteren in de winkelstraten. Het beschermen van ambachtelijke bedrijven in de winkelstraten past hier niet bij.

Voor alle kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in het plangebied geldt dat zij geen onaanvaardbare overlast mogen veroorzaken voor het woon- en leefmilieu. Een goede ruimtelijke ordening dient immers te voorzien in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

Supermarkten

Door de grote aantallen mensen die op supermarkten afkomen, de frequente laad- en losactiviteiten en de bijbehorende verkeersbewegingen onderscheiden supermarkten zich van andere winkels. De effecten die supermarkten op het woon- en leefklimaat hebben, zorgen ervoor dat er terughoudend omgegaan dient te worden met het aantal supermarkten en de grootte daarvan in een dicht bebouwde woonomgeving zoals het plangebied.

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid is voor het onderhavig plangebied (dat in het beleid onderdeel is van de 'Centrumzone') aangegeven dat de boodschappenfunctie geborgd dient te worden in clusterpunten en stadsstraten. Op grond van het detailhandelsbeleid is uitbreiding van bestaande supermarkten als belangrijke trekkers in kansrijke winkelgebieden op zich mogelijk. Echter, indien een supermarkt in een bestaand winkelgebied wil uitbreiden, moet eerst aan de hand van een concreet plan worden beoordeeld of een uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarom niet wenselijk om voor supermarkten extra vierkante meters in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Om die reden maakt het bestemmingsplan de vestiging van nieuwe supermarkten en de uitbreiding van bestaande supermarkten die groter zijn dan 300 m2 niet mogelijk. De bestaande supermarkten die groter zijn dan 300 m2 zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Sportscholen

Sportscholen vormen een bijzondere vorm van dienstverlening. Sportscholen zijn commerciele bedrijven met een winstoogmerkt en worden daarom niet aangemerkt als een maatschappelijke voorziening. Sportscholen onderscheiden zich tevens van andere vormen van consumentgerichte dienstverlening. Ze zijn alleen tegen betaling (abonnement) toegankelijk en zijn voor hun functioneren niet afhankelijk van bezoekersstromen. Ze hoeven zich daarom niet noodzakelijkerwijs te vestigen in winkelstraten. Sportscholen zijn daarom aangemerkt als een bijzondere vorm van consumentgerichte dienstverlening.

Een sportschool kan overlast veroorzaken voor de omgeving in de vorm van veel geparkeerde fietsen op straat en geluidsoverlast (muziek) voor omwonenden. Vanwege de mogelijk negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat maakt het bestemmingsplan de vestiging van nieuwe sportscholen en de uitbreiding van bestaande sportscholen niet mogelijk. Bestaande sportscholen zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Maatschappelijke voorzieningen in gehele panden

Maatschappelijke voorzieningen omvatten activiteiten zoals gezondheidszorg, onderwijs, religie, kunst & cultuur en welzijnsvoorzieningen en dergelijke, die een publiek belang dienen en daarom toegankelijk moeten zijn voor alle burgers. In het plangebied bevinden zich diverse panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening, zoals scholen en kerkgebouwen. Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat deze maatschappelijke voorzieningen worden omgezet naar meer kapitaalkrachtige functies zoals woningen. Deze panden hebben daarom in dit bestemmingsplan wederom de bestemming Maatschappelijk gekregen. Voor de maatschappelijke voorzieningen in deze panden geldt geen maximum vloeroppervlak.

Maatschappelijke dienstverlening op de begane grond

Er zijn ook maatschappelijke voorzieningen gevestigd op de begane grond van panden met een gemengde bestemming, zoals huisartsen, tandartsen en dergelijk. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om deze maatschappelijke dienstverlening om te zetten naar een andere niet-woonfunctie. De wens is echter om deze maatschappelijke dienstverlening beter te beschermen. Dat is gedaan door maatschappelijke dienstverleners die zijn gevestigd op de begane grond een eigen specifieke bestemming te geven. Op de begane grond is uitsluitend een maatschappelijke voorziening toegestaan. Deze mag niet worden omgezet naar een andere niet-woonfuncties. Dit is vergelijkbaar met de regeling voor de kleinschalige bedrijven (zie boven). Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen.

Er is een uitzondering gemaakt voor de winkelstraten. Hier krijgen maatschappelijke dienstverleners op de begane grond een gemengde bestemming op grond waarvan deze voorzieningen kunnen 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. In de winkelstraten 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 gevestigd.

Binnen de maatschappelijke bestemming wordt kinderdagopvang toegestaan. Het gebruik van de tuin als (wettelijk verplichte) buitenruimte kan echter 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 bevat het bestemmingsplan een binnenplanse afwijking om een buitenruimte voor een kinderdagverblijf op een binnenterrein te kunnen realiseren. Er kan alleen een

afwijking worden verleend indien dit niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omliggende woningen leidt. De criteria hiervoor zijn overgenomen uit andere bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid overgenomen.

In het plangebied bevinden zich meerdere zorgklinieken. Een aantal van deze klinieken biedt medisch noodzakelijke zorg aan die in beginsel gewoon wordt vergoed door de zorgverzekeraar (mits die uiteraard een contract heeft met de kliniek). Maar er is ook een aantal klinieken dat gespecialiseerd is in cosmetische behandelingen zoals plastische chirurgie. Dit is, enkele uitzonderingen daargelaten, doorgaans medisch niet-noodzakelijke zorg die niet in aanmerking komt voor een vergoeding door de zorgverzekeraar. Of een 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. Deze zorgverleners hebben echter geen winstoogmerk en hebben en kunnen minder hoge markthuren betalen dan sommige commerciële bedrijven. Om deze zorgklinieken te beschermen, hebben klinieken die hoofdzakelijk medisch noodzakelijke zorg aanbieden, een maatschappelijke bestemming gekregen.

Privéklinieken die medisch niet-noodzakelijke zorg aanbieden, zoals plastische chirurgie, dienen daarentegen geen publiek belang. Er is daarom geen noodzaak om dit soort voorzieningen te beschermen tegen hoge markthuren. Het toekennen van de maatschappelijke bestemming aan deze klinieken vormt juist een risico. Omdat wordt aangenomen dat privéklinieken een hogere huur kunnen betalen, ontstaat het risico dat ze andere maatschappelijke voorzieningen wegconcurreren. Dat is een reden om privéklinieken géén maatschappelijke bestemming te geven. Omdat privéklinieken planologisch niet beschermd worden, krijgen ze in beginsel een kantoorbestemming. Binnen deze bestemming zijn kantoren en maatschappelijke dienstverlening bij rechte toegestaan. Privéklinieken die zijn gevestigd in de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben (afhankelijk van het type straat waar de kliniek is gevestigd) een gemengde bestemming gekregen.

Horeca

Vanwege de mogelijke overlast van horeca op het woon- en leefklimaat, is een (verdere) uitbreiding van het aantal horecapanden in het plangebied in beginsel niet gewenst. Het bestemmingsplan biedt daarom geen ruimte om het aantal horecavestigingen of het vloeroppervlak uit te breiden. In het bestemmingsplan zijn de bestaande, legale horecavestigingen positief bestemd door deze op te nemen met de bijbehorende horeca-categorie (zie ook paragraaf 5.6.1 'Horecabeleid'). De vier gehanteerde horeca-categorieën zijn onderscheiden naar de mate waarin overlast ontstaat voor het woon- en leefklimaat. In het algemeen mogen zwaardere horeca-categorieën worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca-categorieën mogen daarentegen niet worden omgezet naar zwaardere. Hierdoor blijft het mogelijk om het bestaande horeca-aanbod te vernieuwen en kan de horecasector blijven inspelen op veranderende behoeftes van het horecapubliek. Er kunnen echter geen horeca-inrichtingen ontstaan die onevenredig veel overlast veroorzaken op het woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan maakt ook geen uitbreiding van hotels (in aantal of oppervlak) mogelijk. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke Overnachtingsbeleid (hotelbeleid). De bestaande, legale hotels zijn als zodanig bestemd.

Uitgesloten gebruik

Binnen de verschillende gemengde bestemmingen is een aantal vormen van dienstverlening en detailhandel uitgesloten als gebruiksmogelijkheid. Het betreft de volgende gebruikstypen: belwinkels,

automatenhallen, seksinrichtingen, geldwisselkantoren en smartshops. Dit zijn functies met een ruimtelijk ongewenste uitstraling die kunnen zorgen voor een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van een buurt.

Hieraan zijn 'toeristische voorzieningen' toegevoegd. In 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan winkeldiversiteit Centrum vastgesteld. Hierin is bepaald dat in het centrum geen nieuwe winkels en diensten zijn toegelaten die zich uitsluitend op toeristen richten. In de gebiedsagenda van Oud-Zuid is geconstateerd dat ook in dit gebied buiten het Centrum steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen. In sommige straten in het stadsdeel dreigt hierdoor een monocultuur te ontstaan. Om dit te voorkomen, zijn deze voorzieningen uit voorzorg uitgesloten. Hiermee wordt ook voorkomen dat een 'waterbedeffect' ontstaat doordat toeristische voorzieningen in het Centrum, en inmiddels ook in andere delen van de stad, worden geweerd. Vestiging in de begane grond van ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening die uitsluitend gericht is op toeristen, zoals souvenirwinkels, fietsverhuur of ticketshops, is daarom uitgesloten.

Dit laatste past tevens bij de ambities in het gemeentelijke programma 'Stad in Balans'. Stad in Balans is gericht op het herstellen en bewaren van de balans tussen rust en drukte, tussen wonen, werken en recreëren en het bewaren van evenwicht tussen het profijt en de hinder van drukte. De daartoe geformuleerde doelstellingen zijn (onder andere) het bieden van meer kwaliteit en diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod, het verminderen van overlast en het stellen van grenzen.

Toets aan artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn

Om te bepalen of de beperkingen in het bestemmingsplan in het kader van de Dienstenrichtlijn gerechtvaardigd zijn, zijn de diverse regelingen getoetst aan de voorwaarden in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Het betreft de volgende drie voorwaarden:

1. Discriminatieverbod

Met brancheringsregelingen, oppervlaktecriteria en andere ruimtelijke voorschriften in bestemmingsplannen mag geen direct of indirect onderscheid worden gemaakt naar nationaliteit of, in het geval van vennootschappen, naar de plaats waar hun statutaire zetel is gevestigd.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt geen onderscheid gemaakt tussen winkels en diensten gericht op Amsterdammers (Nederlanders) en winkels en diensten gericht op andere nationaliteiten. Tevens is het zowel Nederlandse als buitenlandse ondernemingen en ondernemers niet verboden om producten te verkopen of diensten aan te bieden aan dagjesmensen en/of toeristen. De verkoop mag echter niet uitsluitend daarop gericht zijn. Daarmee is van discriminatie naar nationaliteit of statutaire zetel van de onderneming geen sprake. Integendeel, de brancheringsregeling is juist gericht op inclusiviteit en het creëren van een divers (winkel)aanbod dat aantrekkelijk is voor iedereen die in Amsterdam woont, werkt, verblijft of op bezoek is.

Dat betekent dat bij de diverse regelingen in het bestemmingsplan op geen enkele wijze sprake is van discriminatie.

2. Noodzakelijkheid

In het kader van de Dienstenrichtlijn behoren alle centrale winkelgebieden (van dorpscentra tot de binnensteden) en alle ondersteunende winkelgebieden (de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra) tot het 'centrumgebied'. Het gehele bestemmingsplangebied Museumkwartier-Valeriusbuurt kan daarom worden aangemerkt als centrumgebied.

Het bewaren van het evenwicht tussen verschillende functies is voor de gemeente Amsterdam een voortdurende zorg en de gemeente heeft de afgelopen decennia veel ervaring opgedaan met succesvol '(tegen)sturen' op het moment dat de functiebalans onder druk kwam te staan. Om de functiemenging zo min mogelijk in de weg te leggen, is het in Amsterdam sinds jaar en dag gebruikelijk om panden met een niet-woonfunctie een Gemengde bestemming te geven. Binnen deze bestemming zijn diverse functies bij rechte toegestaan. Een aantal functies is echter nader geregeld. Het betreft functies die een negatieve impact op het woon- en leefklimaat kunnen hebben, zoals horeca en seksgerelateerde functies. Deze zijn alleen toegestaan in panden met een specifieke bestemming of aanduiding op de digitale verbeelding. Deze lijn wordt in Amsterdam al tenminste 20 jaar gehanteerd.

Een recenter voorbeeld is de stop op nieuwe hotels in het grootste deel van het gebied binnen de Ring A10, die is opgenomen in het stadsbreed geldende Overnachtingsbeleid uit 2017 (het hotelbeleid). Op grond van dat beleid is, zowel in het onderhavige bestemmingsplan als in andere bestemmingsplannen in Amsterdam, een uitbreiding van hotels (zowel in aantal als in omvang en omvang) uitgesloten.

Een ander recent voorbeeld is het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' uit 2018. Het doel van dat bestemmingsplan is het tegengaan van een (verdere) afname van de winkeldiversiteit in een groot deel van de binnenstad, met het oog op de leefbaarheid, het herstellen van de functiebalans en het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied. Voorafgaand aan dat bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het 'Project 1012' en het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' uit 2015 hebben bijgedragen aan het tegengaan van een (verdere) monocultuur in het stadshart, als gevolg van de sterke toename van op toeristen gerichte functies. Het onderzoek bevestigt dat planologische maatregelen succesvol kunnen zijn in het tegengaan ongewenste, op toeristen gerichte functies. Dat is tevens een bevestiging dat het instrument bestemmingsplan geschikt is om een (verdere) afname van de winkeldiversiteit tegen te gaan en functiediversiteit te bevorderen. Het op dat moment geldende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' uit 2015 bevatte echter geen verbod op de vestiging van dergelijke functies. Om die reden is in 2018 het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' vastgesteld, met daarin een verbod op een (verdere) toename van toeristische voorzieningen.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 'Uitgangspunten voorzieningenstructuur' wil het stadsbestuur de regeling ten aanzien van toeristische voorzieningen uitbreiden naar de hele stad om stadsbreed een (ontwikkeling richting) monocultuur in het winkelaanbod tegen te gaan. Daarmee kan worden voorkomen dat er een 'waterbed-effect' ontstaat doordat deze functies in stadsdeel Centrum zijn uitgesloten. In de gebiedsagenda van Oud-Zuid is bovendien geconstateerd dat in Oud-Zuid steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen, waardoor in sommige straten een monocultuur dreigt te ontstaan. In het recente nieuwe bestemmingsplannen De Pijp 2018 en Hoofddorpplein-Schinkelbuurt is daarom reeds een regeling opgenomen om toeristische voorzieningen tegen te gaan, vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum'. Om te voorkomen dat een dergelijke ontwikkeling zich als gevolg van het 'waterbed-effect' ook in het onderhavige gebied gaat voordoen, zijn winkels en dienstverleners die zich uitsluitend richten op toeristen ook in dit bestemmingsplan uitgesloten. Daar kan aan worden toegevoegd dat de gemeente verschillende maatregelen treft met het oog op het beter verspreiden van dagjesmensen en toeristen over de stad en daarbuiten. Deze beoogde spreiding heeft mogelijk tot gevolg dat het onderhavige plangebied meer gaat worden bezocht door dagjesmensen en toeristen, waardoor het risico op de vestiging van toeristische voorzieningen, en daarmee het risico op een afname van de winkeldiversiteit in het plangebied toeneemt.

Hiermee wordt in dit bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening nagestreefd die samenhangend (coherent) en systematisch is, ook ten opzichte van andere bestemmingsplannen binnen stadsdeel Zuid en Amsterdam als geheel. Het in het bestemmingsplan uitsluiten van ongewenste functies is tevens een effectief instrument om de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur in het plangebied te behouden en te versterken en het woon- en leefklimaat te beschermen. Daarmee is het

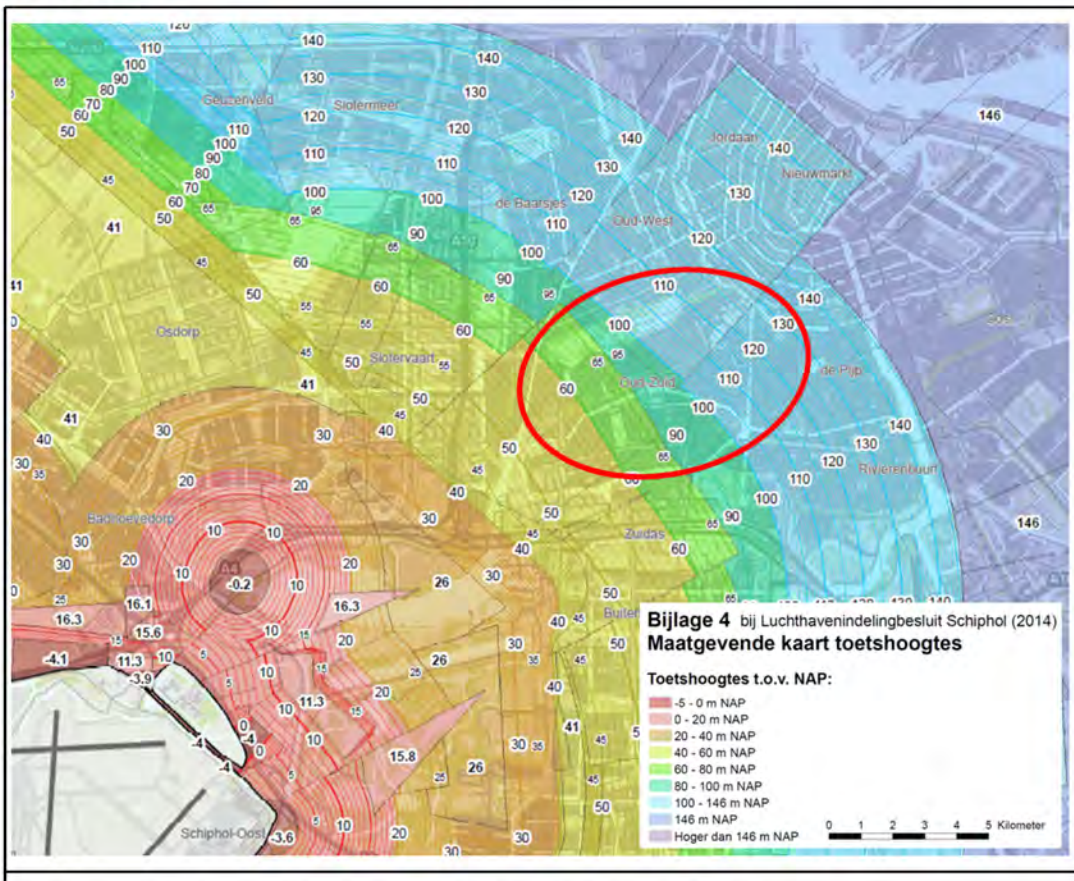
Viz. 100

bz.101

bijlage 4 (maatgevende toetshoogte) en 4a (maatgevende toetshoogte radar) bij het LIB.

Maatgevende toetshoogte

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.

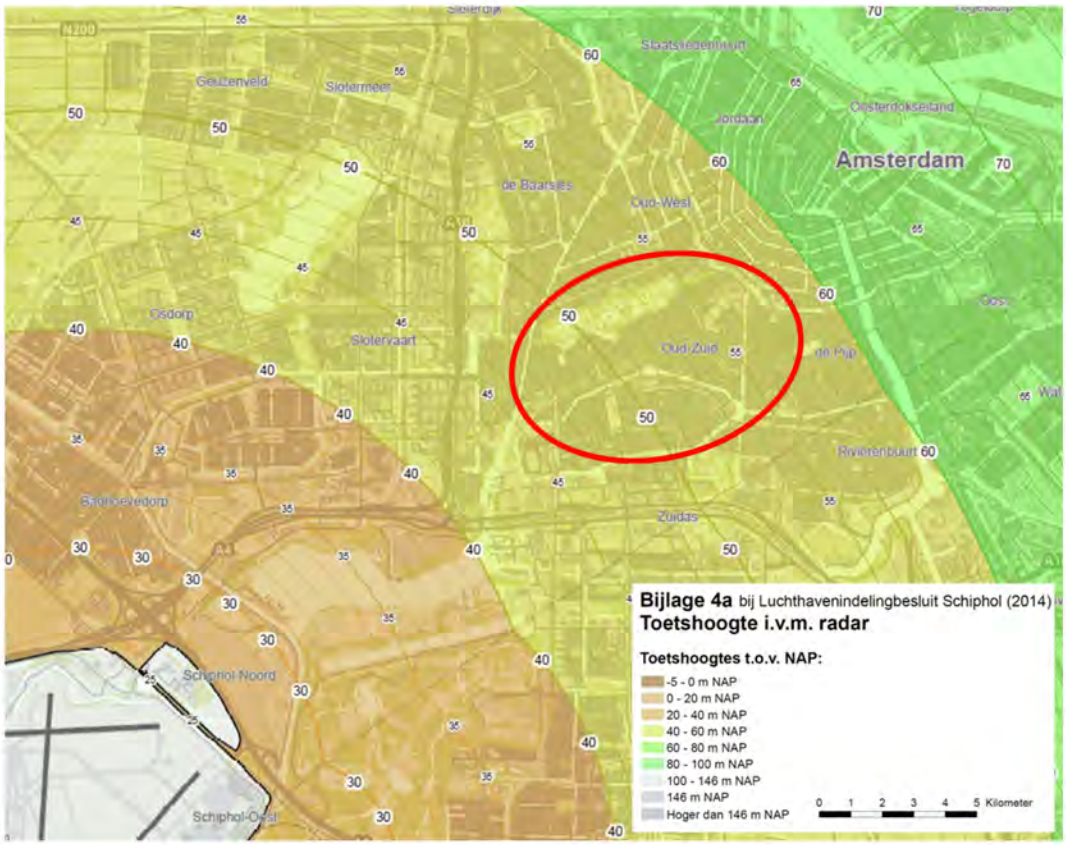


Afbeelding: Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende kaart toetshoogte', bijlage 4 bij het LIB, en het plangebied.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de maatgevende toetshoogte lopen op van circa 55 meter + N.A.P. aan de westzijde van het plangebied (ter hoogte van de Amstelveenseweg) tot ongeveer 130 meter + N.A.P. aan oostzijde van het plangebied (ter hoogte van de Stadhouserskade). Aangezien het bestemmingsplan dergelijke bouwhoogtes niet mogelijk maakt, staat de maatgevende toetshoogte de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Toetshoogte in verband met radar

Op grond van artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a bij het LIB objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden, mits uit een positief advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende toetshoogte radar', bijlage 4a bij het LIB, en het plangebied.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de toetshoogte in verband met de radar lopen op van circa 47 meter + N.A.P. aan de westzijde van het plangebied (ter hoogte van de Amstelveenseweg) tot ongeveer 57 meter + N.A.P. aan oostzijde van het plangebied (ter hoogte van de Stadhouserskade). Aangezien het bestemmingsplan dergelijke bouwhoogtes niet mogelijk maakt, staat de maatgevende toetshoogte voor radar de vaststelling van het bestemmingsplan evenmin niet in de weg.

5.2.3.2 Beperkingen ten aanzien van het aantrekken van vogels

Het LIB bevat een gebied waarbinnen, vanwege de veiligheidsoverwegingen die samenhangen met de luchtvaart, beperkingen gelden voor activiteiten die een sterke aantrekkingskracht op vogels kunnen hebben. Op basis van artikel 2.2.3 van het LIB gaat het hierbij om grote wateroppervlakten en moerasgebieden van meer dan 3 hectare (natuurreservaten / vogelreservaten / viskwekerijen met extramurale bassins). Het bestemmingsplan maakt nergens nieuwe vogelaantrekkende functies mogelijk, zodat het bestemmingsplan ook op dit onderdeel in overeenstemming is met het LIB.

5.2.3.3 Beperkingen windturbines en lasers

Voor windturbines en lasers geldt één toetsgebied, dat alle andere toetsvlakken omvat. Binnen het toetsgebied geldt voor windturbines een maximum ashoogte van 35 meter. Voor dakturbines op een gebouw geldt een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter en de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine mag niet hoger zijn dan 35 meter. Het bestemmingsplan maakt windturbines en dakturbines met deze hoogte niet mogelijk.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de 'Omgevingsvisie NH2050' vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend;
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie;
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Met de Omgevingsvisie zijn de wettelijke verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De omgevingsvisie is een zelfbindend document en heeft geen bindende werking voor andere overheidsorganen. De belangen uit de omgevingsvisie die planologische borging in gemeentelijke bestemmingsplannen behoeven, worden daarom doorvertaald in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020.

5.3.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020

Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland in werking getreden. De omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provinciale Omgevingsverordening (POV) geeft een verdere invulling van de hoofdambitie van de Omgevingsvisie, een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met het ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen.

In de POV is de provinciale regelgeving (zoals ten aanzien van milieu en luchthavens) beleidsneutraal omgezet ten opzichte van de voordien geldende provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het beleidsneutrale karakter betekent dat de in de PRV geldende regelgeving zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau is overgezet in de integrale POV. Waar nodig zijn de regels wel verduidelijkt en vereenvoudigd.

Duurzaamheid, een prettige leefomgeving en het karakteristieke landschap zijn belangrijke uitgangspunten voor het bouwen van nieuwe woningen. De kern van de woningbouwopgave ligt binnenstedelijk, langs OV-lijnen en bij OV-knooppunten. Kleine kernen moeten daarbij vitaal blijven. Al deze doelen liggen in lijn met de plannen voor woningbouw zoals de regiogemeenten die nu al hebben.

Woonakkoord 2021-2025 Gemeente Amsterdam - Provincie Noord-Holland

Amsterdam heeft volgens de provinciale berekeningen in de jaren 2020-2025 een woningbehoefte van 25.700. De plancapaciteit van Amsterdam is echter groot: 226.600. Hiervan is een groot deel in de verdere toekomst gepland, maar toch is momenteel al een aantal van 55.500 woningen als harde capaciteit aan te merken. Dat is zelfs voldoende voor de woningbehoefte tot aan 2030 (51.300). De Provincie Noord-Holland en de gemeente Amsterdam realiseren zich dat het, met het oog op vertraging in de uitvoering, nodig is meer delen van de plancapaciteit 'hard' te maken om de woningbehoefte te kunnen inlossen en zeker te zijn van voldoende woningbouw.

In het woonakkoord tussen Amsterdam en de provincie is daarom een aantal afspraken gemaakt en zijn acties vastgelegd. Het betreft:

- regionale afspraken over het woningbouwprogramma en regionale afstemming;
- verdeling van sociale huurwoningen in Amsterdam en de omliggende gemeenten;
- het realiseren van flexwoningen;
- bouwprogramma's in landelijk gebied;
- zoeken naar oplossingen voor de ontwikkeling en verdichting van Sloterdijken-West;
- duurzame woningen, duurzaam bouwen en circulaire economie;
- gezonde leefomgeving.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplangebied draagt bij aan de regionale woningbouwopgaven.

Afbeelding: Winingbouwplannenin het bestemmingsplagebied

Volgens de gemeentelijke 'Monitor Woningbouwplannen (1-7-2021)' bevinden zich in het plangebied meerdere woningbouwplannen die sinds 2018 in aanbouw zijn genomen (rood op bovenstaande kaart). Daarnaast behoren enkele locaties tot de strategische ruimte voor toekomstige ontwikkeling van

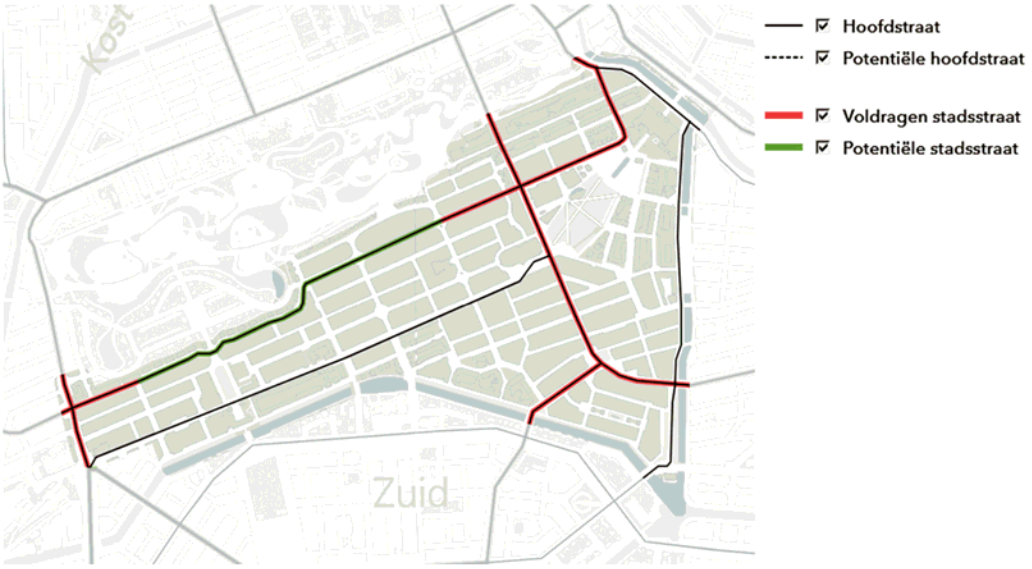
Afbeelding: Uitsnede stadsstraten in het plangebied uit de Totaalkaart Structuurvisie Amsterdam 2040

De P.C. Hooftstraat, de Van Baerlestraat tussen het Vondelpark en de Willemsparkweg, de Willemsparkweg, de Jacob Obrechtstraat tussen de Willemsparkweg en de De Lairessestraat, de Koninginneweg, de Amstelveenseweg en de De Lairessestraat zijn benoemd als voldragen stadsstraten waar niet meer dan een beperkte kwaliteitsimpuls aan de orde is.

Volgens de Structuurvisie zijn het zuidelijke deel van de Van Baerlestraat (tussen de Willemsparkweg en de Hobbemakade) en de Johan M. Coenenstraat (potentiële) stadsstraten in ontwikkeling waar een kwaliteitsimpuls van het voorzieningenaanbod gewenst is. Dat geldt ook voor het Museumplein. Naast het verbeteren van de inrichting van de openbare ruimte van het Museumplein, is er volgens de Structuurvisie ook aandacht nodig voor meer ruimte voor functies en voorzieningen op en in de omgeving van het plein: winkels, galeries en vooral meer goede restaurants, grand cafés en brasserieën. De zuidwest-wand van het Museumplein is daarom ook opgenomen als een plek waar een kwaliteitsimpuls gewenst is. Deze straten en het Museumplan kunnen met een kwaliteitsimpuls uitgroeien tot voldragen stadsstraten en -plein. Daarbij moet worden gedacht aan het verruimen en diversifiëren van het voorzieningenniveau. Dat kan worden bewerkstelligd door een bestemmingswijziging in met name de plint, bijvoorbeeld door een omzetting van de woonbestemming naar winkel- of horecabestemming.

Onderzoeksrapport Stadsstraten

Het Onderzoeksrapport Stadsstraten is onderdeel van de Agenda Stadsstraten. Deze agenda is op 19 september 2017 door het college van B&W vastgesteld. Doel van het onderzoek is het aangeven hoe de stadsstraten functioneren en (op basis daarvan) het geven van een nadere prioriteitsstelling en investeringsagenda voor stadsstraten. Het rapport geeft echter ook een recent beeld van de stand van zaken met betrekking tot de stadsstraten in het plangebied (zie onderstaande uitsnede van het plangebied uit het onderzoeksrapport Satdsstraten).



Afbeelding: Uitsnede stadsstraten in het plangebied uit het Onderzoeksrapport Stadsstraten (Gemeente Amsterdam, augustus 2017)

In het Onderzoeksrapport Stadsstraten zijn de De Lairessestraat, de Hobbemakade en de Stadhouderskade niet opgenomen als (stadsstraten (voldragen of in ontwikkeling), maar als hoofdstraten in het plangebied. De volgende straten zijn wel opgenomen als voldragen stadsstraten dan wel stadsstraten in ontwikkeling.

- *Voldragen stadsstraten*: Binnen het plangebied functioneren de Amstelveenseweg, de Paulus Potterstraat, de Hobbemastraat,, de Van Baerlestraat en de Johan M. Coenenstraat in hun geheel als voldragen stadsstraten. De Willemsparkweg tussen de Van Baerlestraat en de Jacob Obrechtstraat en de Koninginneweg tussen de Amstelveenseweg en de Hendrik Jacobszstraat functioneren volgens het rapport eveneens als voldragen stadsstraten;
- *Stadsstraten in ontwikkeling*: Voor de overige straatdelen van de route Willemsparkweg - Koninginneweg (de Willemparkweg tussen de Jacob Obrechtstraat en de Emmastraat en de Koninginneweg tussen de Emmastraat en de Hendrik Jacobszstraat) geldt dat deze straatdelen functioneren als potentiële stadsstraat dan wel stadsstraat in ontwikkeling. Deze straatdelen kunnen met een kwaliteitsimpuls in de vorm van een diversifiëring van het voorzieningenaanbod uitgroeien tot voldragen stadsstraten.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

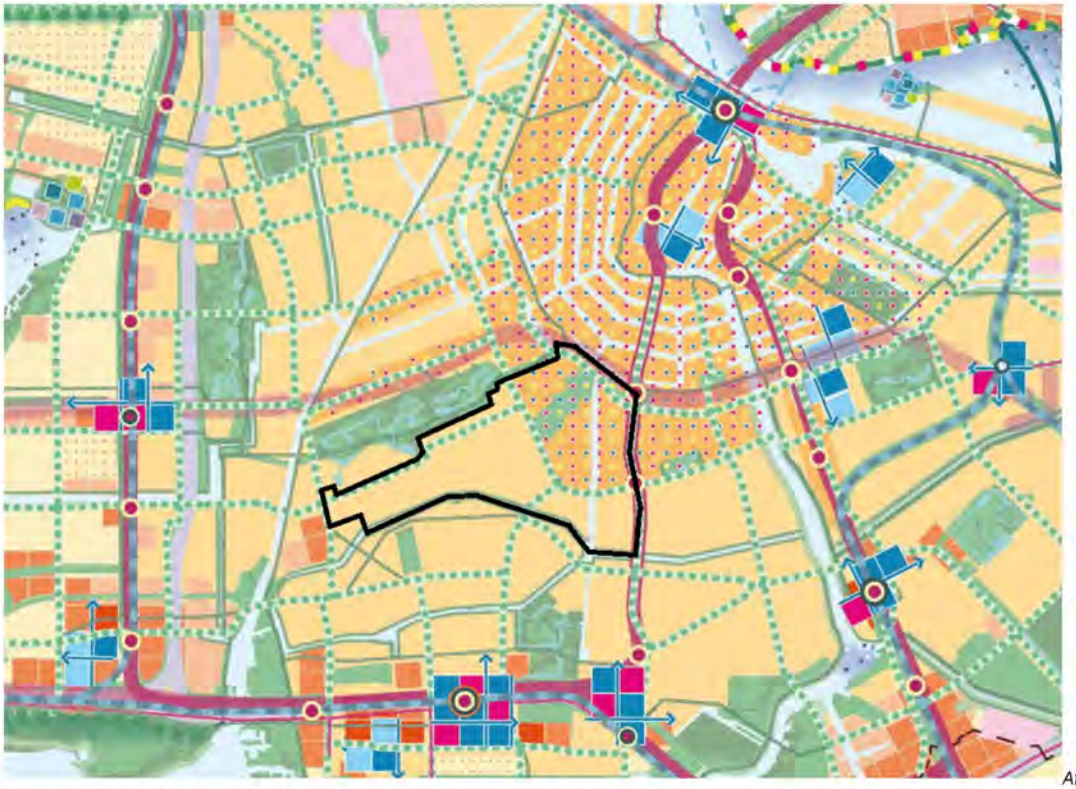
De wijze waarop in dit bestemmingsplan de uitrol van het centrummilieu is vormgegeven, is nader toegelicht in 'de paragraaf 'Uitgangspunten voorzieningenstructuur' in Hoofdstuk 3 'Uitgangspunten'. Daarin is per deelgebied aangegeven hoe in het bestemmingsplan is omgegaan met de (ontwikkeling van) de winkelstraten, de stadsstraten, en de buurtwinkelstrips in het plangebied.

In het algemeen zijn de winkelstraten in het plangebied die functioneren als voldragen stadsstraten in het bestemmingsplan aangemerkt als winkelstraat. Om het karakter als winkelstraat te behouden, is hier alleen de vestiging van detailhandel en consumentgerichte dienstverlening mogelijk gemaakt.

Voor de straten die in het stadsstratenbeleid zijn aangemerkt als 'stadsstraten in ontwikkeling' geldt in het algemeen dat het bestemmingsplan de vestiging van meer niet-woonfuncties mogelijk maakt. Op grond van het stadsstratenbeleid is in deze straten diversifiëring van het voorzieningenaanbod gewenst, waarmee de mogelijkheid wordt geboden om deze straten te laten groeien tot stadsstraten. Zoals aangegeven, is volgens de gemeentelijke Structuurvisie het mogelijk maken van meer horeca één van de

landschapsparken dicht tegen de stad (kop Brettenzone, Tuinen van West en Ookmeerpark, Oeverlanden, kop Amstelscheg, Diemerbos, Waterlandsportlandschap en Noorder IJplas).

In bestaande buurten is een balans tussen rust en reuring en een bescherming en logische ordening van werkfuncties en voorzieningen het doel. Ontwikkeling is in bestaande buurten kleinschalig en vindt vaak op pandniveau plaats. Zeker in de vooroorlogse stad is het grip houden op bouwdynamiek op daken en in de ondergrond nodig. In de naoorlogse stad kan de bouwdynamiek ook bijdragen aan het vergroten van de woonkwaliteit en het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer.



Afbeelding: Uitsnede Omgevingsvisie Amsterdam 2050.

Op bovenstaande uitsnede van de omgevingsvisie is te zien dat het plangebied deels in een gemengd gebied (Concertgebouw- en Valeriusbuurt, Plan Zuid-strook) en deels in een centrumegebied (Museumpleinbuurt en Duivelseiland) met stedelijke betekening is gelegen. Voor deze gebiedstypen in bestaande buurten zijn in de omgevingsvisie de volgende ontwikkelingen en opgaven gedefinieerd:

Centrumgebied: De binnenstad en de aangrenzende buurten in West, Zuid en Oost vervullen binnen de stad en ver daarbuiten een uniek e en onvervangbare rol als stadscentrum. Hier ligt een grote opgave om de balans te bewaren tussen de stedelijk e, nationale en internationale centrumfunctie en de lok ale betek enis voor bewoners en mensen die er werk en.

Gemengde gebieden: Deze stadsbuurten met hoge dichtheid aan woningen worden gek enmerkt door een aantrek k elijk e afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud
van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betek ent dat we de bouwdynamiek controleren en ruimte voor publiek sfuncties in stadsstraten beschermen.

Delen van Zuid worden steeds meer onderdeel van het stadscentrum. De Noordpijp en het Museumkwartier trekken bezoekers uit de hele stad en de regio en zijn ook voor toeristen een

belangrijke bestemming. Mensen komen er om uit te gaan en te winkelen. Het Museumplein is een van de toeristische toplocaties van Europa geworden. De opgave in deze gebieden is om het beheer van de openbare ruimte op niveau te houden en om de leefbaarheid en de balans tussen rust en reuring te bewaken. Zuid is een sterk stadsdeel, maar kent ook sociaaleconomsich kwetsbare buurten. In die buurten zal worden geïnvesteerd om ervoor te zorgen dat iedereen mee kan doen.

Stadsdeel Zuid is een zeer populaire woonplek. In het hele stadsdeel is daardoor sprake van grote bouwdynamiek. Woningen worden onderkelderd, uitgebouwd en opgetopt. Dit zorgt voor veel overlast in de woonbuurten en gaat soms ten koste van groen en architectonische kwaliteit. Het stadsdeel wil de bouwdynamiek aan heldere regels binden. Daarbij is behoud van bestaande kwaliteiten, de leefbaarheid, het groen en kleinschalige voorzieningen, met ruimte voor mogelijkheden voor transformatie het uitgangspunt. Investeren in bestaande buurten blijft hard nodig. In de kwaliteit van woningen, het groen en de openbare ruimte en in de verbindingen, zoals stadsstraten en stadslanen.

Deze smeden het stadsdeel immer aaneen en verankeren Zuid in de omliggende stad. Zuid kent veel bijzonder groen. Zo ligt er een aantal hoogwaardige parken en zijn de twee entrees naar de scheggen een belangrijke kwaliteit.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn, voor zover mogelijk binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan, regels opgenomen om de balans tussen hoogstedelijke leven en de bescherming van de woon- en leefklimaat te waarborgen.

5.5.3 Koers 2025, Ruimte voor de stad

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (2011) schetst in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie woningen toe te willen voegen door 'verdichting' en 'transformatie'. Amsterdam groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Om deze groei mogelijk maken en de druk op de woningmarkt te verlichten is in het actieplan Woningbouw de ambitie geformuleerd om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken, grotendeels door nieuwbouw en voor een gedeelte door transformatie. Koers 2025, Ruimte voor de stad is vastgesteld door college van B&W in juni 2016 en operationaliseert de Structuurvisie en het actieplan Woningbouw in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Koers 2025 gaat in op welke locaties en onder welke condities en voorwaarden gebiedsontwikkeling en woningbouw wenselijk zijn.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In Koers 2025 valt het bestemmingsplangebied valt aan de zuidwest-punt (op de hoek Amstelveenseweg - Cornelis Krusemanstraat bij het Haarlemmermeercircuit) voor een klein deel binnen de Gebiedsuitwerking 2016 voor het Schinkelkwartier. Deze gebiedsuitwerking heeft echter geen directe consequenties voor het plangebied. De projecten die onderdeel uitmaken van de gebiedsuitwerking liggen buiten het plangebied en het doel van het bestemmingsplan niet is om te verdichten.

Afbeelding: Uitsnede uit de kaart Koers 2025 en het plangebied.

Het plangebied is weliswaar geen onderdeel van de locaties die zijn aangewezen om te verdichten, maar vormt wel onderdeel van het bestaande stedelijk weefsel van de snelgroeiende stad. De borging van de bestaande woningen en functiemix is mede nodig om de snelle groei van het aantal inwoners, bedrijvigheid, bezoekers en toerisme niet te frustreren en om een goede aansluiting te kunnen maken met de gebieden waar wel (verder) verdicht en verstedelijkt gaat worden. Dit bestemmingsplan voorziet in deze borging.

5.5.4 Stad in Balans

Startdocument 2015

In het 'Startdocument Stad in Balans' (mei 2015) is een begin gemaakt met het bepalen van de koers en het formuleren van ambities die eraan bijdragen dat Amsterdam en de metropoolregio aantrekkelijk blijft voor alle gebruikers en voor bewoners in het bijzonder. Eén van de voordelen van de groei van de stad, is dat de reeds aanwezige druk op de binnenstad ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen stimuleert in andere delen van de stad. Dit heeft echter ook een keerzijde, namelijk dat de druk op de schaarse ruimte ook daar groter wordt en het evenwicht tussen wonen, werken en recreëren verstoord kan worden. Enerzijds is er behoefte om positieve ontwikkelingen voor de stad te ondersteunen en anderzijds moet de regelgeving toegerust zijn op het bestrijden van nadelige effecten zoals monocultuur en een (te) eenzijdig aanbod van voorzieningen.

In Stad in Balans is de koers uitgezet om de balans tussen rust en drukte, tussen wonen, werken en recreëren en tussen het profijt en de hinder te bewaren. De koers bevat vier strategische richtingen met betrekking tot de thema's verplaatsen, verblijven en recreëren om de groei van Amsterdam en de regio in goede banen te leiden:

- meer kwaliteit en diversiteit van het winkel- en voorzieningenaanbod;
- verminderen van overlast en stellen van grenzen;
- spreiden van bezoekers over de stad en regio;
- creëren van meer ruimte op straat in drukke gebieden.

Stad in Balans vormt een eerste aanzet om deze gemeentelijke ambities, doelen en werkwijzen in beeld te brengen. Een aspect dat veel aandacht krijgt in Stad in Balans is de druk op het schoon en heel houden van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is in het algemeen niet het instrument

Afbeelding Uitsnede kansenkaart 'Ruimte voor de economie van Morgen' en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het gehele plangebied is op de kansenkaart opgenomen als gebiedstype 'Creatieve wijk'. De aanwezigheid van kantoorruimten en ruimten voor creatieve bedrijven draagt bij aan de aantrekkingskracht van wijken als vestigingsmilieu voor bedrijven uit de kenniseconomie. Omdat kantoren en creatieve bedrijven geen hinder veroorzaken voor de omgeving, kunnen zij zich bovendien zonder problemen vestigen in wijken waar ook wordt gewoond. Het uitgangspunt van het gemeentelijke kantorenbeleid is dan ook om binnen de ring A10 functiemenging stimuleren en ruimte te (blijven) bieden aan kantoren en bedrijven uit de kenniseconomie.

Op de kansenkaart is het gehele plangebied eveneens opgenomen als gebiedstype 'Internationaal topmilieu'. Dat maakt het gebied een kansrijke locatie voor vestiging van internationale (hoofd)kantoren, bijvoorbeeld bij transformatie van vrijkomende panden.

Bovenstaande is in dit bestemmingsplan vertaald door de bestaande gebouwen die geheel in gebruik zijn als kantoor en/of bedrijfsruimte voor startende (creatieve) ondernemers, een eigen bestemming te geven. De toegestane gebruiksmogelijkheden hangen af van de betreffende locaties.

De prominente (kantoor)panden rond het Museumplein vormen een internationale panden beschikbaar voor A-locatie met een aantrekkingskracht voor kantoren in het topsegment. Binnen de voor deze panden geldende bestemming zijn alleen kantoren (en maatschappelijke voorzieningen) toegestaan. Door hier wonen uit te sluiten, blijven deze panden beschikbaar voor vestiging van internationale (hoofd)kantoren.

Kantoorpanden die zijn gelegen in een stadsstraat die geen winkelstraat is, zoals de Willemsparkweg - Koninginneweg, en kantoorpanden die gelegen zijn in een doorgaande straat of in een voorzieningencluster, hebben een kantoorbestemming waarbinnen de begane grond gereserveerd is voor niet woonfuncties. Vanuit het oogpunt van functiemenging wil de gemeente niet woonfuncties graag clusteren in stadsstraten, doorgaande straten en voorzieningenclusters. De hogere bouwlagen mogen hier wel worden omgezet naar wonen.

De panden die geheel in gebruik zijn als kantoor en zijn gelegen in een woonstraat, hebben een kantoorbestemming gekregen waarbinnen het gebruik van het gehele pand kan worden uitgewisseld met

wonen. Een woonstraat leent zich minder goed voor een functioneel gemengd programma op de begane grond, zodat het niet nodig is om bij transformatie van een kantoorpand naar wonen op de begane grond een niet-woonfunctie te handhaven.

Daarmee wordt in dit bestemmingsplan waar mogelijk en gewenst tegemoet gekomen aan de bij dit economisch beleid horende flexibiliteit in vestigingsmilieus.

5.5.6 Kantorenplan 2019-2026

Het doel van het kantorenplan 2019-2026, dat op 24 september 2019 door het college van B&W is vastgesteld, is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woonwerkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m2 kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

De diversiteit aan bedrijven en vestigingsbehoeften vraagt om diversiteit in werk- en vestigingsmilieus. De ruimtelijk economische visie van Amsterdam (het hierboven genoemde Ruimte voor de economie van morgen) geeft aan hoe de ontwikkeling van diverse woon-werkmilieus mogelijk is en kan bijdragen aan een flexibele, robuuste en duurzame economie. Dit aan de hand van de volgende in Ruimte voor de economie van morgen gehanteerde werkmilieus:

- Creatieve en productieve wijken (Stedelijk werkmilieus);
- Multimodale knooppunten;
- (Internationaal) topmilieu;
- Innovatiedistricten.

Afbeelding: Uitsnede Kantorenplan 2019-2026, Toekomstt/m2040, en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In Ruimtevoor de economie voor morgen is aangegeven dat het onderhavige plangebied een kansrijke

locatie is voor vestiging van internationale (hoofd)kantoren. In navolging van Ruimte voor de economie voor morgen, is het gehele plangebied in het Kantorenplan dan ook onderdeel van het gebiedstype 'Topmilieu'.

Naast nieuwbouw is ook het behoud van kantoorruimte belangrijk voor de werkgelegenheid in de stad. Sturen op het behoud van grote(re) kantoren in het stedelijke milieu (waaronder in stadsdeel Zuid) voorkomt dat er monofunctionele woonwijken ontstaan en behoudt ruimte voor werk in de gemengde stad.

De wijze van bestemming van kantoren in het bestemmingsplan zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, komt overeen met het gewenst behoud van kantoorruimten.

5.5.7 Afwegingskader voor omzetting kleinschalige bedrijfsruimten

In 2020 is het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes vastgesteld. Dit gemeentelijke afwegingskader heeft als doel het beschermen van kleinschalige bedrijvigheid in de wijken binnen de ring A10. Het behoud van kleinschalige bedrijfsruimtes is belangrijk, omdat ze bijdragen aan de leefbaarheid en de functionele diversiteit van stadswijken. De ambitie om kleinschalige bedrijvigheid in de stad te beschermen is overigens ook reeds vastgelegd in de Structuurvisie.

Kleinschalige bedrijfshuisvesting staat in Amsterdam onder druk. De groei van de toeristische en vrijetijdssector van de afgelopen decennia en de prijsstijgingen op de woningmarkt leiden tot een grote vraag naar omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte. Door de relatief lage vierkante meter prijs van bedrijfsruimte is omzetting naar een andere functie met een hogere vierkante meter prijs, zoals wonen, winkels, horeca of kantoren, lucratief. Deze ontwikkeling doet zich vooral voor binnen de ring A10. Dit wordt versterkt doordat kleinschalige bedrijfsruimten steeds meer worden verkocht door gemeente en corporaties. Daardoor is kleinschalige bedrijfsruimte steeds meer in commerciële handen en sterker onderhavig aan marktwerking. Gezien de financiële aantrekkelijkheid van omzetting is bescherming vanuit het algemeen belang op zijn plaats.

In het afwegingskader is bepaald dat bedrijfsruimtes in woonstraten mogen worden omgezet naar woningen indien is aangetoond dat deze onverhuurbaar zijn als bedrijfspand. Dit houdt in dat de bedrijfsruimte tenminste twee jaar te huur heeft gestaan voor een marktconforme prijs. Bedrijfsruimtes die zijn gevestigd in een structuurbepalend pand mogen niet worden omgezet naar woningen. Een structuurbepalend pand is een pand op een zichtlocatie, een pand dat onderdeel is van een bedrijven- of voorzieningenstrook of een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Bestaande kleinschalige (al dan niet ambachtelijke) bedrijvigheid worden in dit bestemmingsplan beschermd. Dat is gedaan door de kleinschalige bedrijven een eigen specifieke bestemming te geven. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk.

In de winkelstraten is de kleinschalige bedrijvigheid op de begane grond net beschermd. Het detailhandelsbeleid is er immers op gericht om de publieksgerichte functies detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening te clusteren in de winkelstraten. Het beschermen van kleinschalige bedrijven in de winkelstraten past hier niet bij.

slimmer en duurzamer worden en meer bestand worden gemaakt tegen de weersomstandigheden van de toekomst.

Op verschillende schaalniveaus (Huis en Pand, Straat, Gebied en Wijk, Stad en Regio, Nationaal en Internationaal) laat de Uitvoeringsagenda zien wat de bewoners, bedrijven en andere betrokkenen kunnen doen, welke inspirerende activiteiten al gaande zijn en waar de gemeente en waterschappen zich tot en met 2022 op gaan richten.

Omdat de stad en het klimaat blijven veranderen, zijn ook acties na 2022 nodig. Alleen op die manier kunnen de langtermijnopgaven 2030, 2050 en verder worden waargemaakt. De ambitie is om als stad zowel weerbaar als wendbaar te zijn, om water als sturend principe te introduceren en om water en groen in samenhang te bekijken met een ecologische bril op.

De Uitvoeringsagenda geeft zo concreet mogelijk aan wat er nu al gebeurt en nu al gedaan kan worden. Dat kan variëren van het plaatsen van regentonnen in groene, 'ont-tegelde' tuinen en meer opvang van regen op daken op particulier terrein, tot het herinrichten van pleinen, straten en buurten met aandacht voor koele plekken, waterberging en watervertragende groenstroken in de straat.

Om helder te krijgen wat de consequenties zijn van de transformatie naar een klimaatadaptieve stad in het fysieke, sociale en economische domein, moet de uitvoeringsagenda worden gezien als onderdeel van een proces. In dat proces wordt elk jaar meer kennis vergaard over wat nodig is, wat wel en niet werkt en hoe een en ander in beleid kan worden omgezet en kan worden vertaald naar zichtbare en effectieve maatregelen. De plannen en opgaven zullen daarom regelmatig worden geactualiseerd als het gaat om klimaatstress, welke activiteiten er zijn uitgevoerd en welke effecten de maatregelen hebben. Dit kan betekenen dat de planning of aanpak moet worden aangepast of bijgestuurd.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 3.2.4 van deze toelichting wordt toegelicht welke ambities op het gebied van de klimaatbestendige stad relevant zijn voor dit bestemmingsplan en hoe deze ambities zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.5.13 Hemelwaterverordening Amsterdam

De ambities ten aanzien van het verwerken van hemelwater zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GPRA) 2016-2021. In dat beleid is specifiek stilgestaan bij de extra inspanning die nodig is in een verdichtende stad om schade als gevolg van een extremer wordend klimaat te voorkomen en de stad hemelwaterbestendig in te richten. Het GPRA bevat de ambitie om in 2020 een bui van 60 mm per uur te verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Om dit te bereiken moet er zowel in de openbare ruimte als op particulier terrein voldoende mogelijkheden zijn om hemelwater op te vangen en te bergen.

In beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam", die op 26 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwinitiatieven de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De verplichting voor het op eigen perceel opvangen en verwerken van regenwater en de minimum

gestelde maximum maten om kelderbouw die de afgelopen jaren met name gewenst is gebleken onder particuliere woningen.
- Kelders die wat betreft omvang en/of diepte groter zijn dan bovenstaande kelders, kunnen alleen mogelijk worden gemaakt indien op basis van een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen. Hiervoor zal vrijwel altijd maatwerk noodzakelijk zijn.

In het afwegingskader is onderzocht in welke gebieden welke maatregelen vereist zijn om grondwaterneutraliteit te waarborgen. In alle buurten van Amsterdam zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem die een rol spelen bij kelderbouw in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). De situatie in de verschillende buurten blijkt nogal te verschillen. Het effect van een kelder op de grondwatersituatie is daarom ook verschillend. Het risico op te hoge grondwaterstand, te lage grondwaterstand en onherstelbare schade is in sommige buurten veel groter dan in andere. Per buurt is daarom gekeken of het mogelijk is om grondwaterneutrale kelders aan te leggen en zo ja welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Daarbij is ook gebleken dat er in de stad een aantal 'rode gebieden' ligt, dat wil zeggen gebieden waar kelders (ongeacht de omvang) in het geheel niet kunnen worden toegestaan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied Museumkwartier-Valeriusbuurt maakt onderdeel uit van de in het afwegingskader gekarakteriseerde 'Eind 19e eeuwse schil' (roze op onderstaande kaart).

Afbeelding: Ligging van het plangebied binnen de in het afwegingskader gekarakteriseerde schillen/gebieden

Eind 19e eeuwse schil

De 'Eind 19e eeuwse schil' is in het afwegingskader als volgt gekarakteriseerd.

Het gebied ligt als een schil rondom het Centrum en de bouwperiode loopt van circa 1870 tot circa 1920. De gebieden zijn veelal integraal bouwrijp gemaakt en opgehoogd. Het betreft vaak gesloten bouwblokken waarvan de woningen op houten palen zijn gefundeerd. Deze hele schil ligt in het watersysteem Boezem Amsterdam of Amstellandse Boezem met een waterpeil van NAP -0,40 m, met enkele stadsparken waarin een lager waterpeil wordt gehanteerd.

Binnen deze schil spelen alleen in het westelijke deel van het buiten het onderhavige bestemmingsplangebied gelegen het Vondelpark zogenoemde 'opbarstrisico's'. Opbarstrisico is het risico dat de bodem 'opbarst' doordat er een te hoge waterdruk vanuit de onderste bodemlagen aanwezig is met permanente welvorming als gevolg. Vanwege dat opbarstrisico zijn in dat deel van het Vondelpark geen kelders toegestaan. Als grondwateraandachtsgebieden zijn aangemerkt: de zones rond de parken waar een sterk verhang van het grondwater heerst, de zones rond polderriolen en een aantal oude dijken. Binnen de Eind 19e eeuwse schil is veel overlast en onderlast van grondwater. Kelderbouw kan zowel leiden tot vergroting van de overlast als de onderlast. Bij kelderbouw in deze schil zijn daarom maatregelen nodig om kelders grondwaterneutraal te realiseren.

Maatregelen

In het afwegingskader is vervolgens per buurt onderzocht welke maatregelen nodig zijn om grondwaterneutrale kelders te kunnen bouwen. Dat is gedaan op basis van de belangrijkste eigenschappen wat betreft de bodemopbouw, de bouwwijze et cetera, en welke problemen er zijn op het gebied van grondwater. Voor dit laatste is het zogenoemde 'doorlaatvermogen (kD)' van de bodem gehanteerd. Het doorlaatvermogen is een maat voor het vermogen van een watervoerend pakket om grondwater door te laten. Een of meerdere kelders naast elkaar kunnen leiden tot barrièrewerking en daarmee tot negatieve beïnvloeding van het doorlaatvermogen. Onderzocht is of het doorlaatvermogen dat verloren zou gaan bij de aanleg van een kelder, dient te worden teruggebracht naast of onder de kelder. Daardoor kan het grondwater blijven stromen en kunnen negatieve grondwatereffecten worden voorkomen.

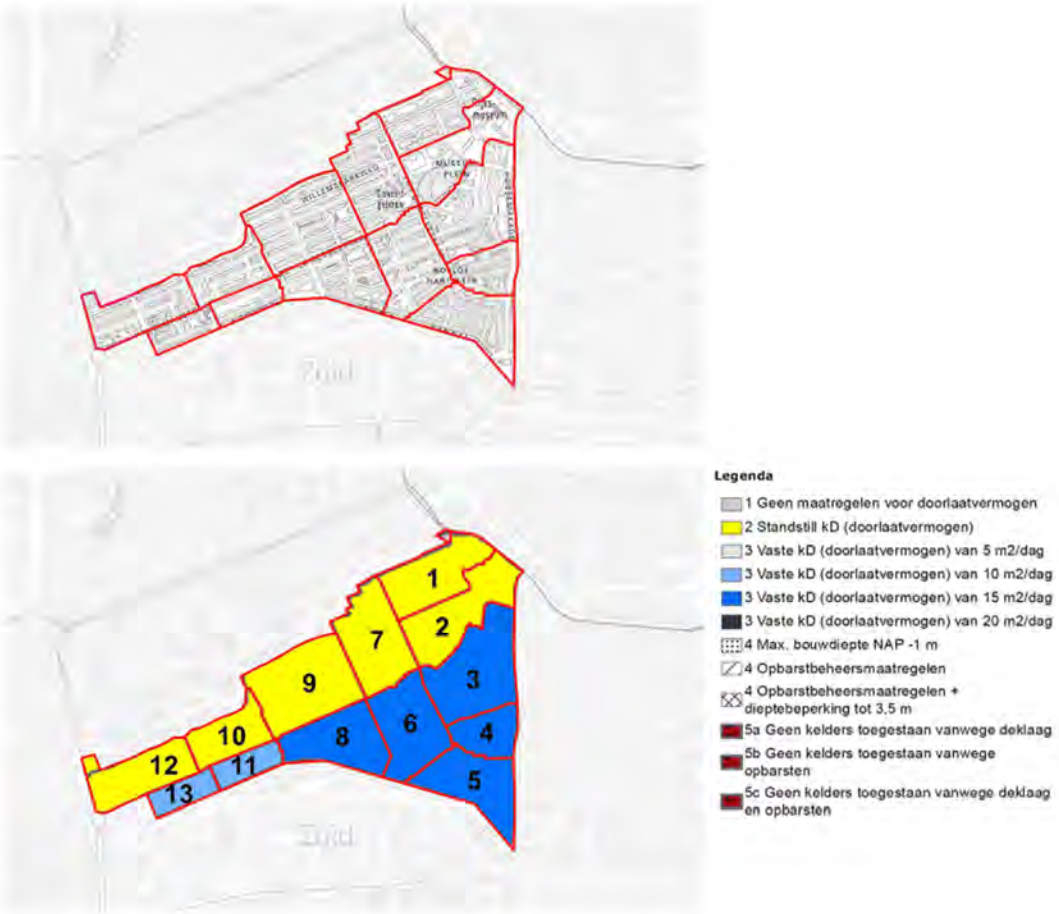
De binnen dit bestemmingsplangebied per buurt te nemen maatregelen zijn weergegeven in onderstaande tabel en op onderstaande kaart. Op de kaart is met kleur aangegeven waar welke maatregelen gelden.

Waar delen van buurten vermeld zijn als “ten oosten/westen/noorden/zuiden van straat X”, wordt het midden van de rijweg als grens gehanteerd.

Wijk	*Buurt*	*Maatregelenpakket*	*kD*	*Extra voorwaarden*
Museumkwartier	1. P.C. Hooftbuurt	2	-	-
	2. Museumplein	2	-	-
	3. Johannes Vermeerbuurt	3	15	-
	4. Duivelseiland	3	15	-
	5. Harmoniehofbuurt	3	15	-
	6. Hondecoeterbuurt	3	15	-
	7. Concertgebouwbuurt	2	-	-
	8. Banpleinbuurt	3	15	-
	9. Cornelis Schuytbuurt	2	-	-

Wijk	*Buurt*	*Maatregelenpakket*	*kD*	*Extra voorwaarden*
Willemspark	10. Valeriusbuurt-Oost (t.n.v. De Lairessestraat)	2	-	-
	11. Valeriusbuurt-Oost (overig)	3	10	-
	12. Valeriusbuurt-West (t.n.v. de Cornelis Krusemanstraat	2	-	-
	13. Valeriusbuurt- West (overig)	3	10	-

Afbeelding: Maatregelen per buurt in het plangebied (tabel)

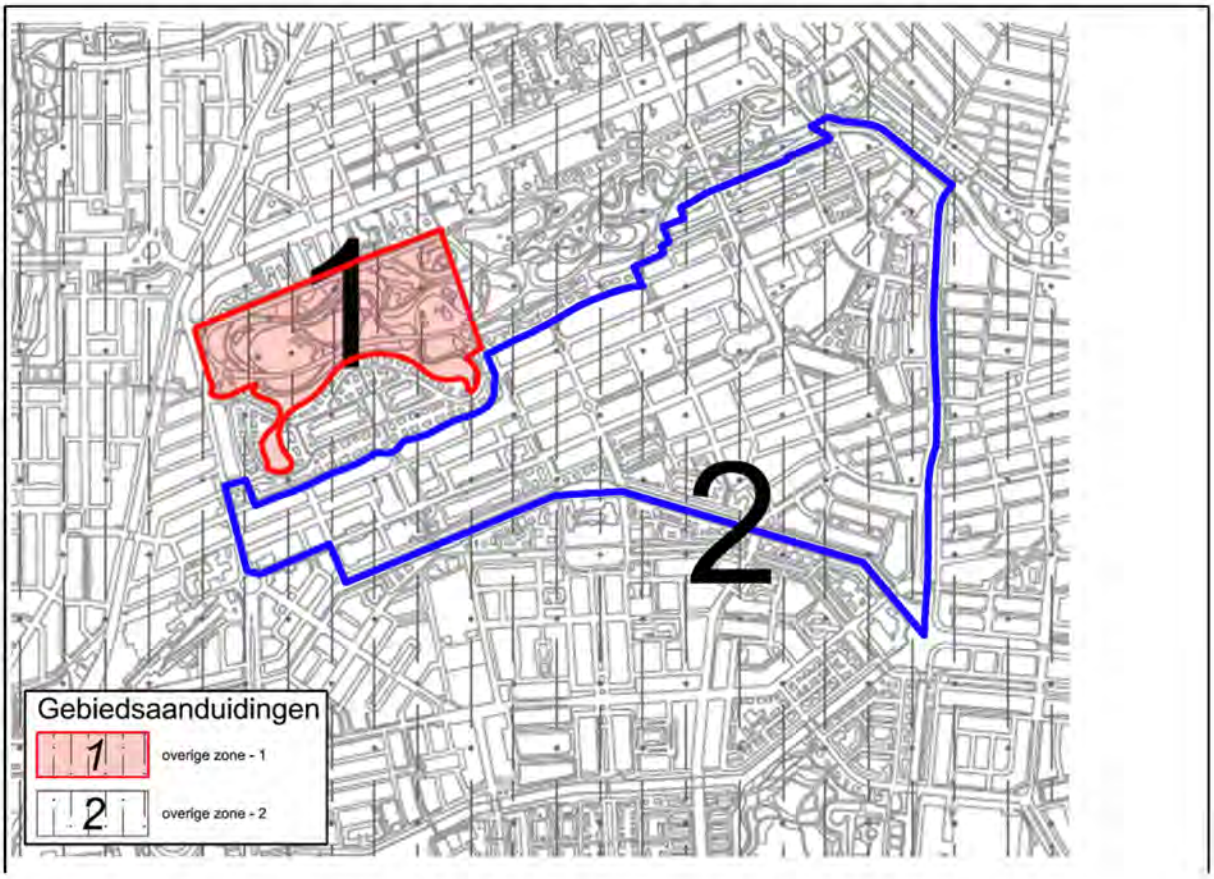


Afbeelding: Maatregelen per buurt in het plangebied inclusief de nummering van de buurten (kaart)

Uit de tabel en de kaart blijkt dat bij kelderbouw in alle buurten in het plangebied op het eigen perceel maatregelen moeten worden genomen om de kelders grondwaterneutraal te maken. Afhankelijk van de specifieke buurt zijn in het plangebied de volgende maatregelenpakketten van toepassing.

- *Maatregelenpakket 2*: De maatregelen in dit pakket worden toegepast in buurten of gebieden waar de grondwaterstroming en -problematiek complex is. Er is vaak slechts een kleine bandbreedte tussen de laagste en hoogste grondwaterstanden waarbij onderlast en overlast ontstaat. Om verdere problemen met onderlast of overlast te voorkomen dient men het doorlaatvermogen terug te brengen dat voor de bouw van de kelder aanwezig was. De grondwatersituatie blijft dan gelijk. Maatregelenpakket 2 (geel op bovenstaande kaart) is van toepassing in de buurten:
    - 1. P.C. Hooftbuurt
    - 2. Museumplein
    - 7. Concertgebouwbuurt
    - 9. Cornelis Schuytbuurt
    - 10. Valeriusbuurt-Oost (ten noorden van de De Lairessestraat)
    - 12. Valeriusbuurt-West (ten noorden van de Cornelis Krusemanstraat)

- *Maatregelenpakket 3*: De maatregelen in dit pakket zijn benodigd in verband met het voorkomen van overlast of onderlast, en passen daarmee bij het klimaatbestendig maken van de stad. De maatregelen zijn er op gericht per buurt/woonblok een vast doorlaatvermogen terug te brengen, door bijvoorbeeld een zand- of grondlaag of buis met een bepaalde doorlaatbaarheid aan te brengen. De



Afbeelding: Uitsnede verbeelding (Paraplu-)bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders met de twee onderscheiden zones en het plangebied (blauw)

Binnen 'zone 2' (het grootste deel van de stad, en de zone waar ook het onderhavige plangebied toe behoort) kan worden afgeweken van het verbod op kelderbouw, op voorwaarde dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Daarbij geldt het volgende.

1. Kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter worden getoetst aan de beleidsregels in het 'Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'. Daaruit volgt een pakket aan te nemen (technische) maatregelen die zijn toegespitst op specifieke gebieden.
2. Voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m2 of een bouwdiepte van meer dan 4 meter geldt dat per geval op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 7 oktober 2021, dat wil zeggen vóórdat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan overschrijft dus het paraplubestemmingsplan Grondwaterneurale Kelders, en daarmee is het het geldend planologisch kader geworden.

Daarom is in dit bestemmingsplan de planregeling van het paraplubestemmingsplan overgenomen voor zover die van toepassing is voor dit plangebied. Dat is gedaan door over het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' te leggen (zoals aangegeven zijn de regels die gelden voor de gebiedsaanduiding 'overige zone - 1' hier niet van toepassing). De benaming van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2' komt overeen met de benaming van deze zone in het Parapluplan Grondwaterneutrale

naar het beter maken van de stad: een prettiger plek om te leven, gezonder, socialer, ecologisch sterker en duurzamer.

De hoofdlijnen van de Groenvisie zijn verbeeld op een schetskaart met de ambities voor 2050. De schetskaart vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en de herziening van de Hoofdgroenstructuur, en vormt het bovenwijkse kader voor uitwerkingen op gebiedsniveau.

Afbeelding: Het toekomstperspectief op de groene structuur van Amsterdam voor het bovenwijks groen.

De uitwerking op gebiedsniveau is maatwerk en is afhankelijk van wat gewenst en mogelijk is op een specifieke plek in de stad. De Groenvisie wordt daarom vertaald naar de praktijk van stadsdelen, gebieden en buurten. Per stadsdeel wordt een kaart gemaakt met daarop de kansen voor groen. Projecten die veel kunnen bijdragen aan de ambities van de Groenvisie worden eerder uitgevoerd. De uitwerking per gebied gebeurt in het kader van het Uitvoeringsprogramma Groen. Hiermee is in 2020 een start gemaakt.

Bij de gebiedsuitwerkingen worden de volgende vier principes gehanteerd:

1. *Zorgen voor genoeg gevarieerd groen voor iedereen*: Parken en landschappen zijn goed bereikbaar via groene routes.
2. *Zorgen voor groen dat bijdraagt aan verschillende opgaven*: Een goed ingericht en beheerd park kan een prettige plek zijn voor veel bezoekers en tegelijk waardevol zijn voor de natuur.
3. *De stad wordt natuurinclusief aangelegd en beheerd*: Amsterdam als natuurgebied zorgt voor een toename van wilde planten en dieren in de stad.

Afbeeding: Uitsnede gebiedskaart Overnachtingsbeleid en het plangebied.

Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt in de gemeente Amsterdam in de basis niet gegeven. Alleen als hotelinitiatieven ècht iets toevoegen aan de omgeving en de markt, en het initiatief ligt in het zogenoemde 'nee-tenzij-gebied', kan hotelontwikkeling bij hoge uitzondering mogelijk worden gemaakt. In het 'nee-gebied' is hotelontwikkeling niet toegestaan.

Hotelbeleid verder aangescherpt

Het college heeft in oktober 2021 het overnachtingsbeleid verder aangescherpt. Het deel van de stad waarin de gemeente niet meewerkt aan nieuwe hotelinitiatieven is uitgebreid. Hotelontwikkeling mag alleen nog in een nee, tenzij-gebied. Het plangebied is volgens de gebiedskaart 'overnachtingsgebied' gelegen binnen een gebied waar geen hotelontwikkeling is toegestaan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is onderdeel van het 'nee'-gebied op de gebiedskaart bij het Overnachtingsbeleid. Het bestemmingsplan voorziet daarom uitsluitend in het bestemmen van bestaande hotels en maakt geen nieuwe hotelontwikkeling mogelijk.

5.5.17 Evenementenbeleid

Met ingang van 1 maart 2018 geldt het 'Geluidbeleid voor evenementen in Amsterdam'. De insteek van het nieuwe evenementenbeleid is dat evenementen bij de stad horen en gewenst zijn, maar dat tegelijkertijd bewoners van de stad daar geen onacceptabele en onnodige hinder van mogen ondervinden. Het geluidbeleid kent een aantal nieuwe elementen ten opzichte van het oude beleid èn ten opzichte van beleid in andere gemeenten. Het totaal samenspel van de eisen en voorschriften moet de geluidoverlast van evenementen terugdringen en beheersen.

Locatieprofiel Museumplein

Onderdeel van het evenementenbeleid zijn locatieprofielen voor in totaal 67 locaties waar evenementen kunnen worden gehouden. In elk locatieprofiel is onder meer terug te vinden wat per locatie de regels zijn voor muziek en geluid, hoeveel dagen per jaar hier een evenement georganiseerd mag worden en

zijn de plek en de gebouwen beschreven die dichtbij het terrein staan.

Afbeelding: Het evenemententerrein Museumplein

Het locatieprofiel voor het Museumplein bevat de voorwaarden waaronder op het Museumplein evenementen mogen plaatsvinden. In het profiel voor het Museumplein is het plein als volgt beschreven.

- Het Museumplein is een grote open ruimte in het 'museum en fashion district' met diverse culturele instellingen direct gelegen aan het plein en veel modezaken in nabijgelegen straten. Het Museumplein en omgeving behoren tot het toeristisch kerngebied van Amsterdam.
- Het plein bestaat deels uit een grasveld met enkele bomen, doorsneden door wandelpaden en een leemveld aan de noordzijde. Het leemveld bevat een vijver, sport- en spelvoorzieningen en enkele kleine gebouwen. Tijdens de wintermaanden doet de vijver dienst als ijsbaan. Het grasveld op het plein is circa 30.000 m² en het leemveld circa 10.000 m² groot.
- De hoofdfunctie van het plein is een plein om te verpozen. Een open en toegankelijk plein waar mensen een rondje lopen of even zitten. Het Museumplein wordt regulier gebruikt door buurtbewoners, maar ook door toeristen die in grote getalen de buurt bezoeken. Ingangen van diverse musea zijn aan het plein gesitueerd. Ook zijn er sportvoorzieningen aanwezig zoals een halfpipe, dus ook sporters weten het veld te vinden.
- Het Museumplein biedt ruimte voor culturele evenementen in de breedste zin van het woord. Hierbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het karakter van de culturele instellingen gelegen aan het plein en bij de verscheidenheid aan voorkeuren binnen de bevolkingsgroepen in Amsterdam. Culturele evenementen dienen van wereldklasse te zijn en hebben een hoogwaardige uitstraling. Aan de andere kant blijft het Museumplein ook een plek waar bijzondere evenementen met een typisch Amsterdams karakter of culturele evenementen van stedelijk of (inter)nationaal belang kunnen plaatsvinden, waaronder ook sport- of aan sport gerelateerde evenementen zoals huldigingen of public viewings. Daarnaast wordt er jaarlijks een kerstboomverbranding georganiseerd.
- Het stadsdeel werkt met de vijf culturele instellingen aan het plein samen om hen een grotere rol te geven in de evenementenprogrammering. Momenteel leveren de instellingen geen vast onderdeel van de programmering, maar denken wel mee. Dit betekent ook dat er in principe voorrang wordt gegeven aan evenementen door de instellingen rondom het plein. Het stadsdeel wil de instellingen ook betrekken tot het innemen van een vaste rol bij de programmacommissie die de aanvragen toetst.
- Product-promotie of andere activiteiten waarbij het hoofddoel reclame/marketing is, zijn niet toegestaan.

5.5.18 Detailhandelsbeleid

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 het 'Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad' vastgesteld. Amsterdam wil een aantrekkelijke stad zijn voor zowel bewoners als bezoekers, als winkeliers en voorzien in een economisch gezonde winkelmarkt. Voor de detailhandel heeft Amsterdam twee hoofdbeleidsdoelstellingen.

1. *Boodschappen dichtbij voor bewoners*: Met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (maximaal 750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. *Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad*: Amsterdam wil meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad, waar je kunt winkelen voor producten die je niet elke dag koopt.

Om deze doelstellingen te bewerkstelligen, bevat het detailhandelsbeleid de volgende algemene beleidsregels.

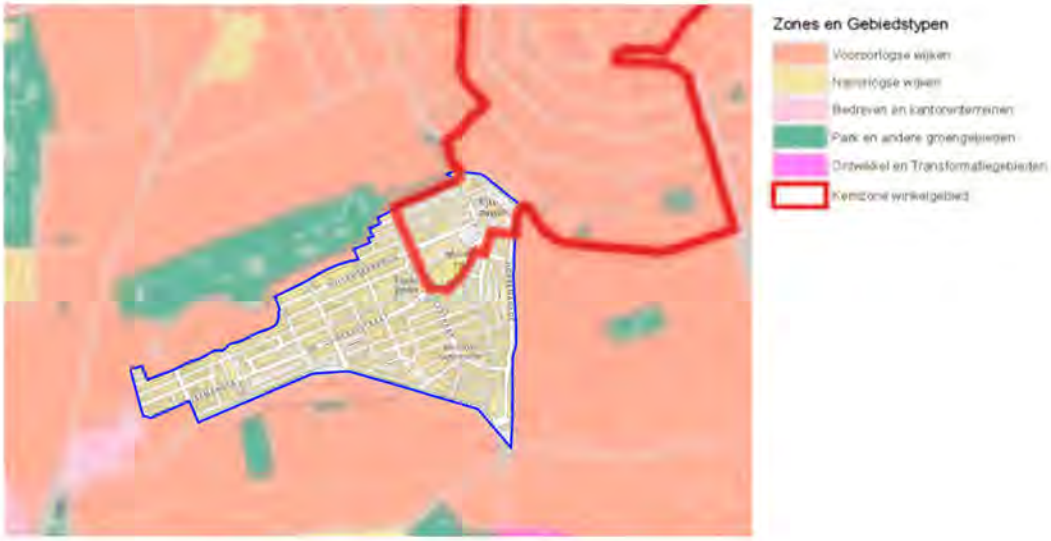
1. Meer diversiteit in het winkelaanbod: voor een gevarieerder winkelaanbod is samenwerking noodzakelijk tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en andere betrokkenen. Amsterdam reikt een pakket aan mogelijke maatregelen aan en onderzoekt extra juridisch-planologische instrumenten voor balans in het winkelaanbod. Welke acties nodig zijn in een specifiek winkelgebied, is maatwerk.
2. Geen losstaande winkels, maar een clustering van het winkelaanbod in winkelgebieden: ondernemers profiteren van elkaars bezoekersstromen. Winkels bij elkaar betekent gemak voor de consument.
3. Selectieve groei van het aantal winkel(meter)s ter voorkoming van winkelleegstand: in gebieden met groeiend draagvlak door woningbouw: Amsterdam is bedachtzaam in het toestaan van extra winkels om te voorkomen dat er in de toekomst winkelleegstand ontstaat. Afhankelijk van het aantal nieuwe bewoners, is er ruimte voor winkels.
4. Versterken van winkelgebieden met potentie, zogenaamde 'toekomstbestendige' of kansrijke winkelgebieden. In deze winkelgebieden zijn er - onder voorwaarden - mogelijkheden voor uitbreiding van winkeloppervlakte, zodat in Amsterdam de winkelleegstand laag blijft.
5. Behoud, vernieuwing of uitbreiding van supermarkten als belangrijke trekkers is mogelijk in kansrijke winkelgebieden. Van belang is dat deze ruimtelijk inpasbaar zijn en dus geen onnodige overlast of druk veroorzaken op het woon- en leefklimaat in de buurt. In gebieden die meer dan 750 meter afliggen van een supermarkt, wordt mogelijk ruimte geboden aan een gemakssupermarkt van maximaal 300 m2 winkelvloeroppervlak.
6. Winkels in dagelijkse artikelen worden in stadsstraten geclusterd rondom de supermarkt(en): in de straten die een belangrijke verbindende functie hebben tussen delen van de stad, de stadsstraten, worden winkels geclusterd zodat er een duidelijk boodschappencentrum is en winkels niet overal verspreid zitten. Buiten het winkelcluster in de stadsstraat, is er een mix aan functies zoals dienstverlenende bedrijven, horeca, kantoren naast winkels toegestaan.
7. Ruimte voor horeca en mengformules in winkelgebieden in afwachting van de evaluatie van de pilot mengformules: de aanwezigheid van horeca en mengformules zijn steeds belangrijker vanwege de beleving en de groeiende markt. Amsterdam experimenteert al met freezones en mengformules. Na afloop van deze experiment, bepaalt Amsterdam of beleidswijzigingen nodig zijn.
8. Amsterdam ziet ruimte voor één voldoende onderscheidend hoofdwinkelcentrum per stadsdeel waar een breder aanbod is dan in wijkwinkelcentra. Je kunt er ook terecht voor de film, cultuur, horeca of een zorg- of maatschappelijke voorziening.
9. Het omzetten van winkelpanden naar ruimere en andere functies is mogelijk in aanloopstraten in minder kansrijke winkelgebieden. Bij langdurige leegstand kunnen winkelpanden omgezet worden naar een andere publiekgerichte functie. Hiermee krijgen de winkelpanden meer betekenis voor de buurt en wordt verdere leegstand van winkels en verloedering voorkomen.

10. Maatwerk voor kleinschalige winkels in een winkelkwartier: op termijn is er de mogelijkheid voor kleinschalig winkelaanbod in winkelkwartieren buiten een winkelgebied. Hiermee kan een woonbuurt aantrekkelijker worden voor bewoners, bezoekers en ondernemers.
11. Op termijn gaat Amsterdam voor minder perifere detailhandelsvestigingslocaties (afgekort als 'PDV') met doe-het-zelf- en woninginrichtingwinkels. Binnen nu en vijf jaar werkt Amsterdam een plan uit met mogelijkheden voor minder perifere detailhandelslocaties. Dit onderzoek wordt gedaan in afstemming met de regiogemeenten, omdat keuzes van Amsterdam over dit soort locaties ook een regionaal effect kunnen hebben.
12. Amsterdam vermindert het aantal grootschalige detailhandelsvestigingslocaties (GDV) gelet op de afnemende behoefte aan winkelmeters op dergelijke locaties. Het consumentengedrag is ingrijpend veranderd en kan op termijn tot leegstand leiden.
13. Amsterdam gaat voor het versterken van het gemakskarakter op trafficlocaties zoals stations voor openbaar vervoer. Winkels op trafficlocaties zijn maximaal 300 m2 winkelvloeroppervlak per unit. Door kleine winkelpanden in het bestemmingsplan blijft er een focus op gemaksboodschappen voor reizigers en ontstaat er geen gewoon winkelgebied op stations.
14. Afhaalpunten voor online winkels zijn bij voorkeur in bestaande winkelgebieden waar al bezoekersstromen zijn. Deze gebieden zijn al toegerust op laden en lossen van goederen. Online winkels mogen in woningen en op bedrijfsbestemmingen als er géén bezoekersfunctie en uitstalfunctie is.
15. Markten en staanplaatsen zijn versterkend aan het winkelaanbod. Samen bieden zij een totaalaanbod voor de dagelijkse boodschappen. Er is apart beleid voor de markten en voor de verkooppunten in de openbare ruimte in ontwikkeling.
16. Amsterdam wil ongezond voedselaanbod en rookwaren beperken en gezond aanbod stimuleren. Het college van b en w werkt nadere voorstellen uit voor gezonder aanbod via detailhandel die na vaststelling onderdeel worden van het detailhandelsbeleid, dan wel van ander relevant beleid.

Afbeelding: De drie zones van het Detailhandelsbeleid en het plangebied.

In het detailhandelsbeleid is de stad onderverdeeld in drie zones: een kernzone, een centrumzone en een stadszone. De zones verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebied. De bij de zones behorende algemene opgaven zijn:

- in de *Kernzone*: geleiding en spreiding van drukte, aanpak diversiteit, meer belevenis, beperkt nieuwe grootschalige winkels en aandacht voor borging dagelijks aanbod;



Afbeelding: Uitsnede overzichtkaart staanplaatsen en het plangebied

In het kader maakt het onderhavige bestemmingsplan in zijn geheel onderdeel uit van het gebied 'Vooroorlogse woonwijk'. Het Museumkwartier behoort daarnaast tevens tot de kernzone van het winkelgebied.

Het kernwinkelgebied

In het kernwinkelgebied richt de detailhandel zich steeds meer op niet-dagelijks aanbod, zoals mode en toeristische producten en direct consumeerbaar voedsel. Winkels voor dagelijkse boodschappen worden steeds meer verdrongen. Wat resteert, is voornamelijk een basisaanbod van supermarkten. Het is wenselijk dat ook in dit deel van de stad de bewoners kunnen kiezen uit een gevarieerd aanbod van dagelijkse benodigdheden. De mogelijkheden daarvoor zijn echter beperkt. Door de toenemende drukte is de openbare ruimte schaars en zijn verkooppunten al gauw een obstakel.

Vanuit dit perspectief zullen alle bestaande staanplaatsen, inclusief de roulatieplaatsen voor venters, in dit gebied tegen het licht worden gehouden. Streven is het aantal plaatsen terug te dringen waar hoofdzakelijk op toeristen en dagjesmensen gerichte producten en/of direct consumeerbare etenswaren worden verkocht, in aansluiting op het beleid voor diversiteit van het winkelaanbod en het voorbereidingsbesluit dat in het grootste deel van het kernwinkelgebied van kracht is. Met dit voorbereidingsbesluitbeperkt de gemeente de mogelijkheid voor vestiging van winkels met een voornamelijk op toeristengericht aanbod en van winkels die direct consumeerbaar voedsel verkopen. Aanbod dat gericht is op degenen die in dit gebied wonen en werken is wel gewenst als het een aanvulling is op het aanbod van de winkels. De gewenste verkooppunten worden gesitueerd op plekken waar ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de bewoners en werkenden goed kunnen bedienen.

De vooroorlogse woonwijken

Deze wijken zijn populair om in te wonen, mede vanwege de kleinschalige menging van wonen en werken en de kwaliteit van de openbare ruimte. Hierin spelen stadstraten een belangrijke rol: lange, vaak aaneengesloten straten met winkels en een variëteit aan andere functies. In de visie openbare ruimte wordt benadrukt dat het wenselijk is om activiteiten zo veel mogelijk in stadstraten te concentreren, zodat de achterliggende woonbuurten een relatief rustig verblijfsklimaat kunnen behouden.

Veel van deze stadstraten zijn relatief smal, zodat er scherpe keuzes gemaakt moeten worden bij de inrichting. Daarbij is het streven om de ruimte voor voetgangers en verblijfsfuncties te vergroten. Daartoe moet het ruimtebeslag van objecten waar mogelijk worden verminderd. Ook wordt gestreefd naar multifunctioneel gebruik: op verschillende dagen en tijden moet een plek meerdere functies kunnen vervullen.

Dit betekent dat zorgvuldig zal worden gekeken naar de inpasbaarheid van staanplaatsen en kiosken in stadstraten en in sommige gevallen een staanplaats voor een verkoopwagen de voorkeur verdient boven een vaste staanplaats of kiosk. Ruimte voor verkooppunten kan wel aanwezig zijn op pleinen en andere plekken waar de stadstraat breder is, of waar een brede zijstraat op de stadstraat uitkomt. Gewenste verkooppunten worden bij voorkeur op dergelijke plekken gesitueerd. Op een aantal plekkenkunnen ze daarbij bijdragen aan het overbruggen van twee winkelstraten, waardoor deze meer als één doorlopend winkelgebied kunnen functioneren. Daarmee wordt de functie van deze straten versterkt.

Daarom worden de bestaande verkooppunten tegen het licht gehouden, om te bezien of zij in de toekomst gehandhaafd kunnen blijven, verplaatst moeten worden of op termijn moeten worden opgeheven. Dit is in elk geval aan de orde indien de verkooppunten zijn gelegen in of aan straten waarvoor een voorbereidingsbesluit is genomen ter beperking van het aantal winkels dat voornamelijk op toeristen is gericht of direct consumeerbaar voedsel verkoopt, en het aanbod van de verkooppunten hiermee vergelijkbaar is.

In woonstraten is geen ruimte voor verkooppunten om het karakter van rustig woongebied niet aan te tasten. In drukkere straten kunnen soms wel verkooppunten gewenst zijn. Met name waar de winkelgebieden wat verder uit elkaar zijn gelegen kan er aanleiding zijn om verkooppunten te situeren op plekkenwaar veel verkeer langs komt, ook wel traffic-locaties genoemd. Vaak zijn dit plekken waar verbindingswegen tussen wijken en doorgaande fietsroutes elkaar kruisen, vooral in de gordel '20-'40 (gebouwd tussen de twee Wereldoorlogen).

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het gebied 'Vooroorlogse woonwijk' wordt zorgvuldig gekeken naar de inpasbaarheid van staanplaatsen en kiosken in stadstraten. Dat kan betekenen dat in sommige gevallen een staanplaats voor een verkoopwagen de voorkeur verdient boven een vaste staanplaats of kiosk. Ruimte voor verkooppunten kan wel aanwezig zijn op pleinen en andere plekken waar de stadstraat breder is, of waar een brede zijstraat op de stadstraat uitkomt. Gewenste verkooppunten worden bij voorkeur op dergelijke plekken gesitueerd. Daarmee kunnen zij bijdragen aan het overbruggen van twee winkelstraten, waardoor deze meer als één doorlopend winkelgebied kunnen functioneren.

Om een ongewenste druk op het woon- en leefklimaat tegen te gaan, bevat het bestemmingsplan een regeling om toeristische voorzieningen te weren, door het aantal winkels te beperken dat voornamelijk op toeristen is gericht of direct consumeerbaar voedsel verkoopt. Indien het aanbod van de verkooppunten daarmee vergelijkbaar is, kunnen de bestaande verkooppunten tegen het licht worden gehouden en worden bezien of zij in de toekomst gehandhaafd kunnen blijven, wellicht verplaatst moeten worden of op termijn moeten worden opgeheven.

In woonstraten is geen ruimte voor verkooppunten om het karakter van rustig woongebied niet aan te tasten. In drukkere straten kunnen soms wel verkooppunten gewenst zijn. Met name waar de winkelgebieden wat verder uit elkaar zijn gelegen kan er aanleiding zijn om verkooppunten te situeren op plekken waar veel verkeer langs komt, ook wel traffic-locaties genoemd. Vaak zijn dit plekken waar verbindingswegen tussen wijken en doorgaande fietsroutes elkaar kruisen, vooral in de gordel '20-'40. Het onderhavige plangebied ligt in de gordel '20-'40.

- Kwantitatieve maatregelen om de vraag en aanbod van marktplaatsen in evenwicht te brengen, zoals het verminderen van marktplaatsen en marktdagen.
- Maatregelen om de kwaliteit op de markt te verbeteren waardoor de consument weer besluit naar de markt te gaan. Hieronder valt de branchering van de markt maar ook voorzieningen als zitgelegenheid en markttijden.
- Het versterken van het ondernemerschap. Het stimuleren van zowel individueel als collectief ondernemerschap en samenwerking met aangrenzende winkelgebieden.

Afbeelding: Markten binnen het plangebied: de ZuiderMRKT'

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplangebied bevindt zich één markt: de 'ZuiderMRKT' op de hoek van de Johannes Verhulststraat en de Jacob Obrechtstraat. Het is een kleine wekelijkse food-/boerenmarkt met 24 kramen. De markt wordt gehouden op zaterdag. Gespecialiseerde winkels in food uit de buurt gebruiken een kraam op de markt als extra verkooppunt. De markt functioneert goed en fungeert op de zaterdag ook als ontmoetingsplek voor ondernemers en bewoners.

De ZuiderMRKT wordt niet in het bestemmingsplan opgenomen. De markt vindt namelijk incidenteel (eens per week) plaats. Deze overige dagen fungeert het kruispunt Johannes Verhulststraat en de Jacob Obrechtstraat namelijk als een regulier buurtplein.

openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercitystations af.

Afbeelding: Uitsnede kaart Parkeernormenauto, ABC-locaties, en het plangebied.

In B-locaties wordt naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm gehanteerd. Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De in het plangebied te hanteren parkeernormen zijn de volgende.

1. vrije sectorwoningen:
   a. woningen tot 30m2: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning tot maximaal 1 parkeerplaats per woning;
   b. woningen tussen de 30 - 60 m2: minimaal 0,3 parkeerplaats per woningen tot maximaal 1 parkeerplaats per woning;
   c. woningen groter dan 60 m2: minimaal 0,6 parkeerplaats per woningen tot maximaal 1 parkeerplaats per woning.
2. sociale en middeldure huurwoningen: maximumnorm van 1 parkeerplaats per woning; er geldt geen minimumparkeernorm; onafhankelijk van de invulling van het parkeerprogramma geldt voor bewoners dat zij geen recht hebben op een parkeervergunning voor de openbare ruimte;
3. kantoren: maximumnorm van 1 parkeerplaats per 125 m2 bruto vloeroppervlak; er geldt geen minimumparkeernorm;
4. voorzieningen: de actuele kencijfers van kenniscentrum CROW, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens.

Voor kleine projecten voor vrije sectorwoningen op B-locaties bestaat een uitzondering op de te hanteren parkeernorm voor woningen. Als de minimumnorm op 4 parkeerplaatsen of lager uitkomt, dan geldt een standaard vrijstelling van de parkeernorm.

Afwijken van de parkeernormen

Alle (sloop)nieuwbouwplannen en transformatieplannen worden getoetst aan de parkeernormen. Een deel van deze plannen zal niet (kunnen) voldoen aan de gestelde minimum parkeernormen. Daarom biedt het beleid de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen en vergunningverlening bij nieuwbouw, indien het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en/of op andere geschikte wijze in de benodigde parkeerplaatsen wordt voorzien. Daarbij kunnen in de omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

parkeervoorzieningen moet maken;
4. voor het toepassen van de fietsparkeernormen is de stad verdeeld in drie zones met een hoge, gemiddelde en lage fietsparkeerdruk; deze parkeerdruk is in zone 1 het hoogst;
5. de gemeente bepaalt de minimum fietsparkeereis aan de hand van de normen voor fietsparkeren in de nota.

Afbeelding: zone-indeling normen fietsparkeren voor niet-woonfuncties en het plangebied

In het gehele bestemmingsplangebied zijn de fietsparkeernormen van toepassing die gelden voor de in de nota aangegeven Zone 1, de zone met een hoge fietsparkeerdruk. Het vaststellen van het minimaal vereiste aantal parkeerplekken is volgens de nota een fietsparkeereis, waarbij maatwerk wordt toegepast. Net als bij de parkeernormen voor auto's kan van de fietsparkeernormen worden afgeweken mits aan de daaraan gestelde criteria wordt voldaan.

Richtlijnen scooter

Voor het realiseren van scooterparkeervoorzieningen geldt geen verplichting, maar wordt geadviseerd de normen in de nota toe te passen. Daartoe bevat de nota niet-bindende richtlijnen. Toepassing van deze richtlijnen is in elk geval nodig bij de planvorming voor initiatieven die veel publiek trekken en waarbij veel scooters worden verwacht en voor bedrijven en organisaties waarvan veel werknemers met de scooter komen.

Vergunningverlening

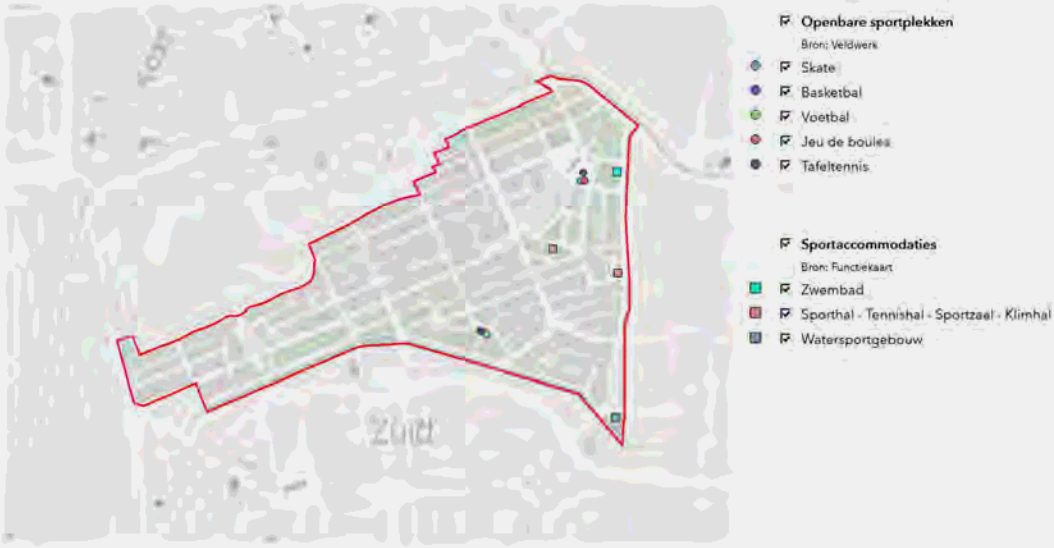
Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, transformatie, herontwikkeling en bestemmingswijzigingen, moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor fietsen aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (gepubliceerd op 28 augustus 2018). Net als het beleid voor autoparkeren, kan ook dit beleid in de toekomst wijzigen. Voor de toepassing van het beleid dient op grond van de bepalingen van dit bestemmingsplan te worden uitgegaan van de meest recente versie van het vastgestelde en inwerking getreden beleid. Het beleid is voor een ieder raadpleegbaar op internet.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

ontwikkelen met de groei van de stad en te voorzien van de benodigde kwaliteitsimpuls. Het SHP-Sport laat zien welke ruimteclaims, huisvestings-, beheer-, exploitatie- en organisatiekosten daarvoor nodig zijn. Voor Zuid wordt in de investeringsopgave het Zuiderbad specifiek genoemd. Het betreft het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen (het aardgasvrij maken) van het zwembad.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Binnen het onderhavige plangebied bevinden zich geen sportparken en dergelijke. Deze worden in dit plangebied ook niet voorzien. In het onderhavige plangebied bevindt zich wel een aantal sportaccommodaties en -verenigingen. Het betreft het zwembad van het Zuiderbad aan de Hobbemastraat 26 en de Roei- en Zeilvereniging 'De Amstel' aan de Hobbemakade 122, op de hoek van de Boerenwetering en het Amstelkanaal. Overigens valt het doorvoeren van duurzaamheidsmaatregelen als het aardgasvrij maken van het zwembad buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

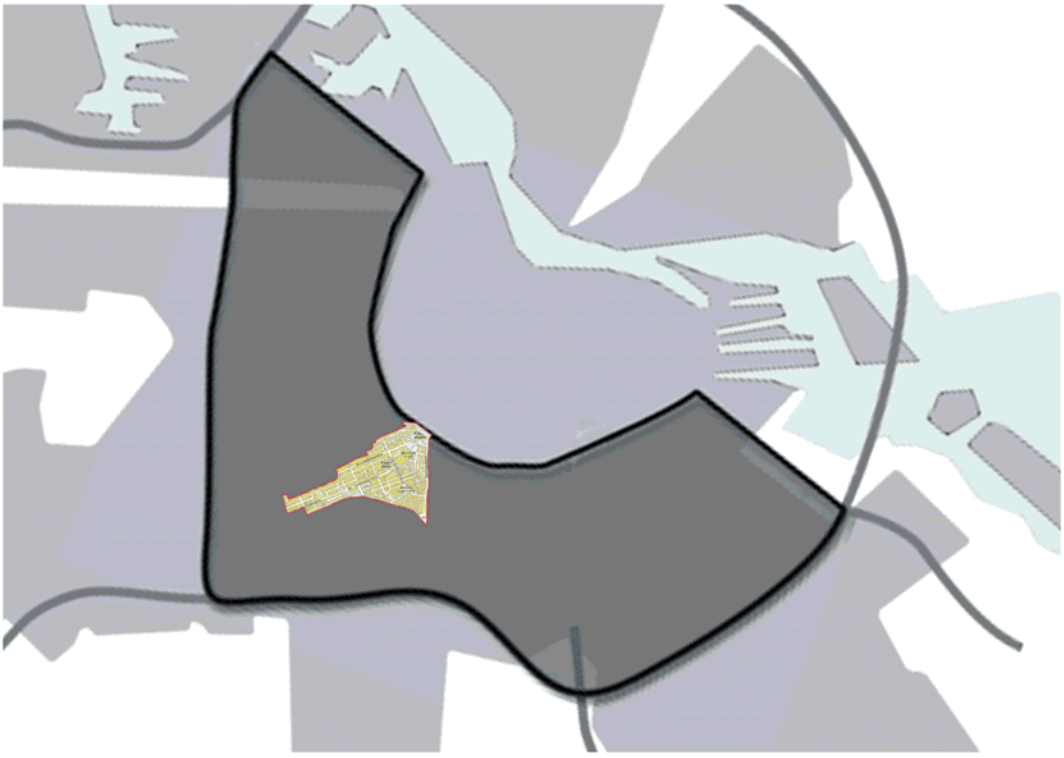


Afbeelding: Sportaccommodaties en openbare sportplekken in het plangebied

Een bijzondere sportvereniging is de schoolroeivereniging 'De Drietand' van het Amsterdams Lyceum aan het Valeriusplein. Dit is de enige schoolroeivereniging in Nederland, aangesloten bij de Koninklijke Nederlandse Roeibond. De roeiers hebben een eigen onderkomen in het club- annex botenhuis onder de Lyceumbrug over het Noorder Amstelkanaal.

Naast deze sportvoorzieningen zijn in het plangebied nog enkele accommodaties voor binnensport aanwezig. Zo beschikken het Montessori Lyceum Amsterdam (aan de Hobbemakade 54 - Pieter de Hooghstraat 59) en het Sweelinck College (aan de Moreelsestraat 21 - Gabriël Metsustraat 20) over sportzalen die na schooltijd tevens (kunnen) worden gebruikt voor sportactiviteiten in verenigingsverband. Bijvoorbeeld als trainingsvoorziening voor teamsporten als basketbal en volleybal, om een deel van de benodigde trainingsruimte in sporthallen op te vangen, of voor sporten als turnen, vecht- en verdedigingssporten of buurtsportactiviteiten. Mits zij daarvoor geschikt zijn (bijvoorbeeld wat betreft afmetingen), kan het daarvoor benutten van gymnastieklokalen die buiten schooltijd ongebruikt zijn bijdragen aan een efficiënter ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan hebben de sportaccommodaties en -verenigingen de bestemming 'Maatschappelijk'. De sportvoorzieningen die onderdeel uitmaken van scholen hebben dezelfde bestemming als de scholen zelf (eveneens 'Maatschappelijk'). Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ook het gebruik ten behoeve van verenigingssport toegestaan.



Afbeelding: Het gebied 'De stad rondomde binnenstad' en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de Watervisie is het onderhavige plangebied onderdeel van het gebied De stad rondom de binnenstad. Dat gebied beslaat grofweg Amsterdam West, Zuid en Oost en ligt direct tegen de populaire grachtengordel aan. Door de directe aansluiting van het water op de grachtengordel kan juist dit gebied een deel van de druk op het (gebruik van) het water in de binnenstad opvangen. Deze zone rondom de binnenstad kan daarom ook het 'uitrolgebied van de drukke binnenstad' worden genoemd. Volgens de Watervisie liggen in en aan de grachten, vaarten en kanalen van dit uitrolgebied kansen voor de ontwikkeling van nieuwe ligplaatsen voor de passagiersvaart, nieuwe vaarroutes en verbetering van de openbare ruimte. Er zijn hier mogelijkheden om nieuwe wandel- en fietsroutes aan het water te realiseren, het zicht op het water te verbeteren en nieuwe recreatie- en attractieplekken aan het water te ontwikkelen.

Voor de zone 'uitrolgebied' worden in de Watervisie diverse ambities gesteld. Enkele van deze ambities hebben betrekking op het onderhavige bestemmingsplangebied. Het betreft de volgende ambities om de druk op het water in het centrum op te vangen.

Boerenwetering

De Boerenwetering is door zijn directe verbinding met de Singelgracht en de grachtengordel aantrekkelijk als locatie voor ligplaatsen voor de passagiersvaart (bemande en onbemande bootverhuur).

Amstelkanalen

Op termijn kan de met de aanleg van twee (duiker-)bruggen over het Noorder Amstelkanaal ter hoogte van de Amstelveenseweg ook dit kanaal doorvaarbaar maken voor de plezier- en passagiersvaart. Zo

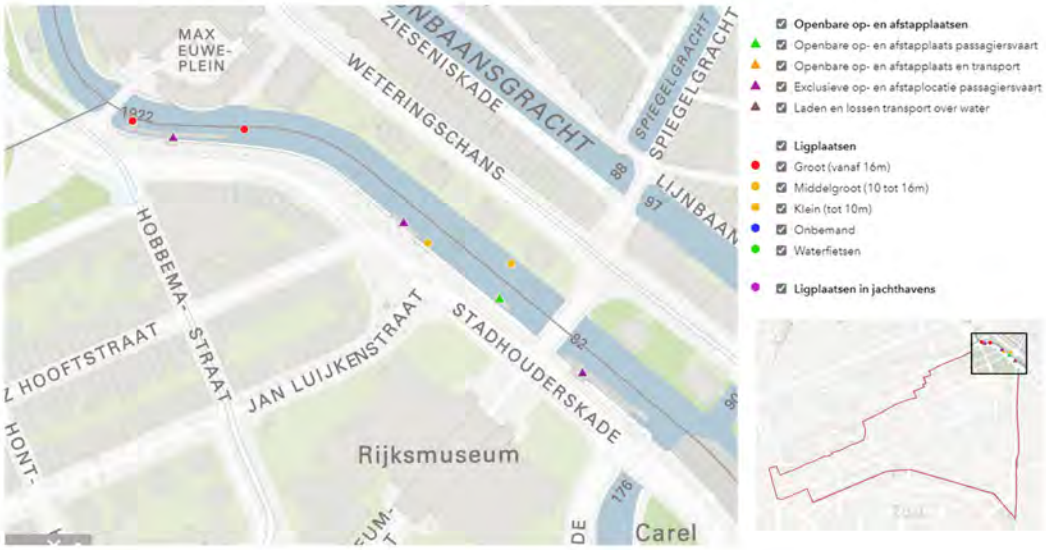
bz.161

Afbeelding: Op- en afstapplaatsen en ligplaatsen voor passagiersvaart in en om het plangebied.

De volgende op- en afstappplaatsen en ligplaatsen voor passagiersvaart maken onderdeel uit van het onderhavoge bestemmingsplan:

Singelgracht

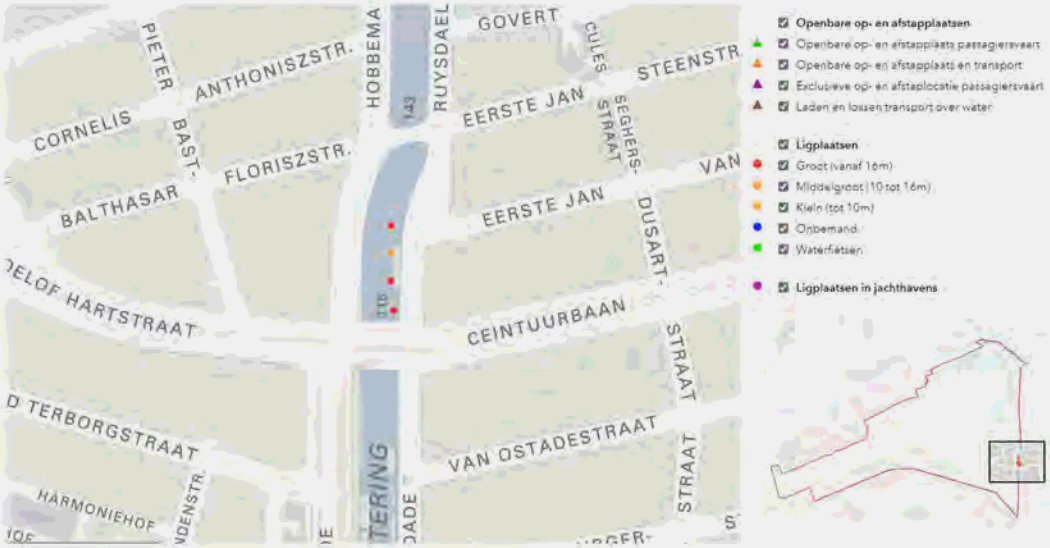
De op- en afstappplaatsen en ligplaatsen langs de zuidoever van de Singelgracht, grenzend aan stadsdeel Centrum, maken wel onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan. Het betreft vier op- en afstapplaatsen voor passagiersvaart. Het betreft drie 'exclusieve' op- en afstapplaatsen, te weten een ter hoogte van het Parkhotel en twee ter hoogte van het Rijksmuseum. Ter hoogte van de Jan Luykenstraat bevindt zich tevens een openbare op- en afstapplaats. In het van het plangebied deel uitmakende deel van de Singelgracht bevinden zich daarnaast drie ligplaatsen voor passagiersvaart, te weten twee ligplaatsen ter hoogte van het Parkhotel (beide met het adres Stadhouderskade 501) en een ligplaats ter hoogte van de Jan Luykenstraat (tegenover Stadhouderskade 42).



Afbeelding: Op- en afstapplaatsen en ligplaatsen voor passagiersvaart in het plangebied langs de Singelgracht.

Boerenwetering

Langs de beide oevers van de Boerenwetering liggen ten noorden van de brug van de Ceintuurbaan vier ligplaatsen voor passagiersvaart. Twee van deze ligplaatsen liggen aan de oostoever van de Boerenwetering, en liggen daarmee buiten het onderhavige bestemmingsplan. De twee ligplaatsen langs de westoever van de Boerenwetering ten noorden van de Ceintuurbaan maken wel onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.



Afbeelding: Ligplaatsen voor passagiersvaart in het plangebied langs de Boerenwetering ten noorden van de Ceintuurbaan.

De bestaande voorzieningen voor passagiersvaart (steigers et cetera) in de Singelgracht en de Boerenwetering zijn als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen. Een toename (in aantal of oppervlak) van deze voorzieningen is in het kader van het beleid niet gewenst en wordt in het bestemmingsplan daarom niet mogelijk gemaakt.

De Nota Varen handelt niet over de ligplaatsen voor woonboten. In het plangebied bevinden zich enkele ligplaatsen voor woonboten. Deze komen hierna aan bod in de paragrafen 'Verordening op het binnenwater' en '(Paraplu)bestemmingsplan Drijvende bouwwerken'.

5.5.26 Overstaplocaties Touringcar-Riviercruise-Rondvaart

Op 30 september 2020 heeft de gemeenteraad het Uitwerkingsplan Overstaplocaties Touringcar-Riviercruise-Rondvaart vastgesteld. Het uitwerkingsplan is gericht op een samenhangend en goed functionerend netwerk van overstaplocaties voor rondvaart, riviercruise en touringcar. Er moet mee worden bereikt dat de drukte en overlast in de stad en onnodige vervoersbewegingen worden tegengegaan.

Het streven is om aan de rand van het centrum in 2022 voldoende overstapfaciliteiten te bieden. Het is nu namelijk te druk bij de centrumzijde van het Centraal Station, het Rokin en het Natte Damrak. Het opheffen van de touringcarhaltes hier (die deels gebruikt worden voor de overstap van touringcar op rondvaart) gebeurt ná de geplande verplaatsing van de touringcarafhankelijke rondvaartactiviteiten naar andere plekken in de stad.

Gewenste situatie 2022

Viz. 164

worden.

In het uitwerkingsplan wordt geconcludeerd dat de bestaande overstapcapaciteit voldoende is voor de gewenste situatie in 2022. Dat komt mede door het in stand houden van de op- en afstapplekken voor passagiersvaart in de omgeving van het Leidseplein en het Musuemplein en de mogelijkheid om hier over te stappen van touringcar op rondvaart en vice versa. De globale verkenning voor de langere termijn (na 2030) is nog onvoldoende uitgewerkt om in dit bestemmingsplan rekening te houden met toekomstige zoeklocaties.

Daarmee is er geen aanleiding om het bestemmingplan uitbreiding van op- en afstaplocaties (in aantal en omvang) mogelijk te maken. Dit sluit overigens aan op het voornemen van het college van B&W om naar aanleiding van de Nota Varen geen openbare op- en afstaplocaties voor rondvaartboten naar buiten het centrum te verplaatsen.

5.5.27 Verordening op het binnenwater

5.5.27.1 Verordening op het binnenwater 2010

Op 1 februari 2010 is de gemeentelijke Verordening op het binnenwater 2010 (Vob) in werking getreden. In de verordening is aangegeven dat het water en de stad Amsterdam onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het 'blauwe goud' is een kenmerkende en waardevolle kwaliteit van de stad.

De Vob bevat het regelgevende kader voor de Amsterdamse binnenwateren. Daarin zijn algemene regels opgenomen voor het varen op die wateren en is bepaald in welke gevallen bijvoorbeeld een vergunning is vereist voor een activiteit. Op grond van de Vob is het verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het college van B&W (deze bevoegdheid is gedelegeerd naar het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel) met een woonboot ligplaats in te nemen. De vergunning is persoons-, locatie-, en vaartuiggebonden. De vergunning kan worden geweigerd in het belang van de welstand, ordening, de veiligheid, het milieu en de vlotte en veilige doorvaart. De vergunning kan uitsluitend worden verleend aan de eigenaar(s) van de boot.

De Vob bevat overigens geen inhoudelijke bepalingen die betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting, bijvoorbeeld of een woonboot ergens permanent mag worden afgemeerd. Hiertoe zijn veeleer de Wet op de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan de aangewezen juridische instrumenten. Bij afgifte van een ligplaatsvergunning toetst het bestuursorgaan vervolgens (onder andere op basis van het bestemmingsplan) of dit vanuit de optiek van de ruimtelijke ordening is toegestaan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Op grond van de Verordening op het binnenwater dienen alle boten te beschikken over een ligplaatsvergunning. In het onderhavige bestemmingsplan liggen twee woonboten met een ligplaatsvergunning, te weten langs de westoever van de Boerenwetering ter hoogte van Gerard Terborgstraat. Deze woonboten zijn reeds in het vigerend bestemmingsplan als zodanig opgenomen en worden ook in dit bestemmingsplan als zodanig opgenomen.

In tegenstelling tot het voorgaande bestemmingsplan zijn de woonboten in het plangebied in dit bestemmingsplan aangemerkt als (drijvende) bouwwerken die omgevingsvergunningsplichtig zijn oor de activiteit 'bouwen'. Dit wordt hierna toegelicht in de paragraaf '(Paraplu)bestemmingsplan Drijvende bouwwerken'.

bouwregels.

Het paraplubestemmingsplan, dat is vastgesteld op 18 september 2019 en inmiddels onherroepelijk is, biedt rechtszekerheid voor eigenaren/bewoners en het vereenvoudigt de procedure om tot vervanging of verbouwing te komen. Het uitgangspunt bij het paraplubestemmingsplan is om de bestaande rechten te respecteren, maar ook om nadrukkelijk niet meer rechten te bieden aan eigenaren/bewoners dan het geval was voor de inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan. Het plan betreft uitsluitend een juridische regeling. Er is geen ruimte voor andere (ruimtelijke) afwegingen. Dit komt aan bod bij de herzieningen van de moederplannen zodra die herzien worden in het kader van actualisatie of planvorming. Op dat moment kan een integrale afweging gemaakt worden waarbij alle relevante aspecten beoordeeld worden. Het paraplubestemmingsplan voorziet expliciet niet in bouwregels voor de bouw van steigers, terrassen en andere drijvende plaatsgebonden objecten bij woonboten/bedrijfsvaartuigen.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het parapluplan Drijvende bouwwerken geldt ook voor de waterwegen in het onderhavige bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de in het plangebied liggende woonschepen en -arken (alsmede bedrijfsboten dan ook opgenomen als drijvende bouwwerken. Dit is in overeenstemming met het paraplubestemmingsplan Drijvende bouwwerken.

In het huidige bestemmingsplan gelden voor deze woonschepen en -arken (en bedrijfsboten) tevens maximum maten ten aanzien van de omvang (lengte, breedte en hoogte). Er is geen aanleiding om de ruimtelijke voorwaarden voor de schepen, arken en boten in het nieuwe bestemmingsplan aan te passen. In dit bestemmingsplan zijn daarom de ruimtelijke voorwaarden (ligging, omvang e.d.) overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

5.5.29 Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 14 september 2016 de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' vastgesteld. In de nota zijn de inhoudelijke gronden van het welstandstoezicht opgenomen en is inzichtelijk gemaakt wat de toetsingscriteria zijn waarop een bouwplan wordt beoordeeld. In verband met de aanwijzing van Plan Zuid tot Rijksbeschermd Stadsgezicht, is de nota in april 2018 herzien.

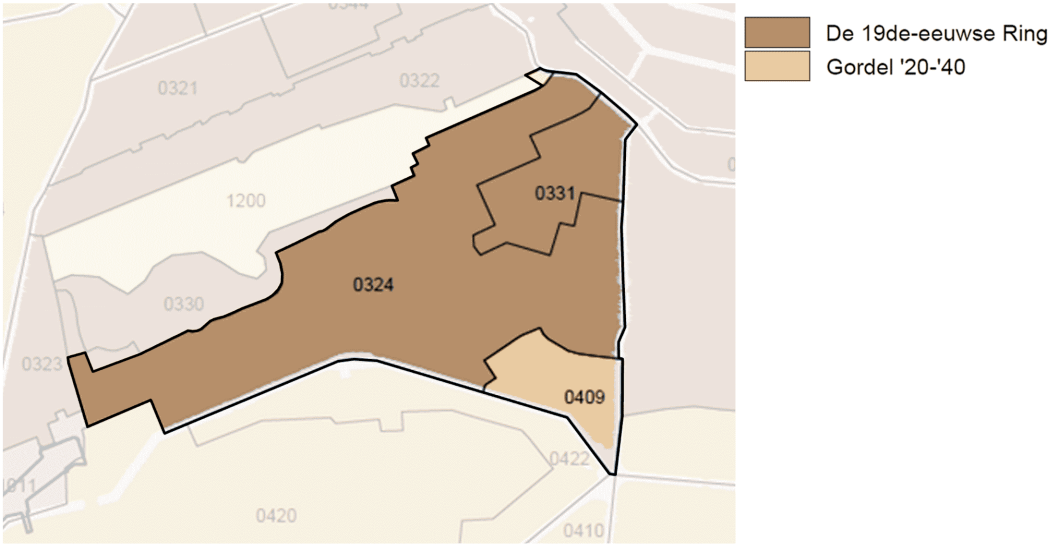
Uitgangspunt van de welstandsnota is de verdeling in ruimtelijke systemen (zones waarin de bebouwing een gelijksoortig karakter heeft). Voorbeelden van ruimtelijke systemen zijn (in volgorde van de periode van realisering) de Binnenstad, de 19e-eeuwse Ring, de Gordel '20-'40, de tuindorpen, de woongebieden na 1985 en de IJ-landen. Aan de verschillende ruimtelijke systemen/gebieden zijn passende uitgangspunten en welstandscriteria gekoppeld.

Zowel bestemmingsplannen als welstandsnota's doen uitspraken over de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft de primaire voorschriften: het regelt dat er een bouwwerk met een bepaalde functie en van een bepaalde omvang op een locatie mag komen. Aanvullend op het bestemmingsplan geeft de welstandsnota aanwijzingen voor het uiterlijk van een bouwwerk (secundaire voorschriften). Bouwaanvragen zullen voor dit plangebied getoetst worden aan de uitgangspunten uit de Welstandsnota. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische kader waar in de advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) tevens rekening mee moet worden gehouden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is in de welstandsnota onderdeel van twee ruimtelijke systemen, te weten

de 19e-eeuwse Ring en de Gordel '20-'40.



Afbeelding: De welstandsgebiedenin het plangebied

19e-eeuwse Ring

Het merendeel van het plangebied valt binnen de 19e-eeuse Ring. De 19e eeuwse Ring bevat stenige woonbuurten met voornamelijk middelhoge gesloten woonblokken. Blokken bestaan uit individuele panden en samenhangende ensembles van hoogstens vijf bouwlagen. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met de gesloten bouwblokken en doorgaande straatwanden met individuele woningen. Het beleid is gericht op het behoud en herstel van de visuele samenhang in de straatwanden. Bij de beoordeling wordt in dit verband met name aandacht geschonken aan de opeenvolging van de gevels in het straatbeeld alsmede de verdere architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal en kleur. Bij renovatie of nieuwbouw is het wenselijk de hoofdkenmerken van dit ruimtelijk systeem als uitgangspunt te nemen. De oorspronkelijk architectonische kwaliteit vormt een belangrijke context voor eventuele veranderingen. Bij de beoordeling van plannen wordt onder meer aandacht geschonken aan het bloksgewijze karakter met aaneengesloten rooilijnen en plastiek in de gevels, waarbij uitgangspunt is dat panden en ensembles onderling subtiel verschillen.

Gordel '20-'40

De Harmoniehof in het zuidoostelijke deel van het plangebied maakt deel uit van de Gordel '20-'40. Deze gordel beslaat de grote stedelijke uitbreiding die is gerealiseerd tussen de beide wereldoorlogen. Karakteristiek is de nauwe samenhang tussen stedenbouw en architectuur. Het beleid is gericht op behoud van samenhang tussen stedenbouwkundige structuur en architectonische uitwerking. De stedenbouwkundige structuur van de Gordel '20-'40 is gebaseerd op diverse stedenbouwkundige plannen, de invulling per plan is door verschillende architecten vormgegeven onder regie van de gemeente. Bij de advisering wordt in relatie met de waarderingskaarten onder meer aandacht geschonken aan het behoud van het straatbeeld met herhaling in rooilijnen en gevelindeling en samenhang in zowel de architectonische uitwerking als het gebruik van materiaal en kleur. Daarbij zijn de nadrukkelijke baksteenarchitectuur (met zowel herhaling als subtiele variatie) en de zorgvuldige detaillering van gevelelementen (zoals een goed gekozen reliëf) vanzelfsprekende aandachtspunten. Het bouwplan wordt beoordeeld in relatie tot de omgeving. Gebieden met een minder rijke volumeopbouw en (oorspronkelijke) architectuur vragen van bouwplannen een vergelijkbare inzet zonder daarbij afbreuk aan de openbare ruimte te doen. In de hele Gordel wordt gestreefd naar behoud en herstel. De

oorspronkelijke kwaliteit op elk niveau vormt een belangrijke afweging bij eventuele sloop-, nieuwbouw- en renovatieplannen.

Welstandsniveaus

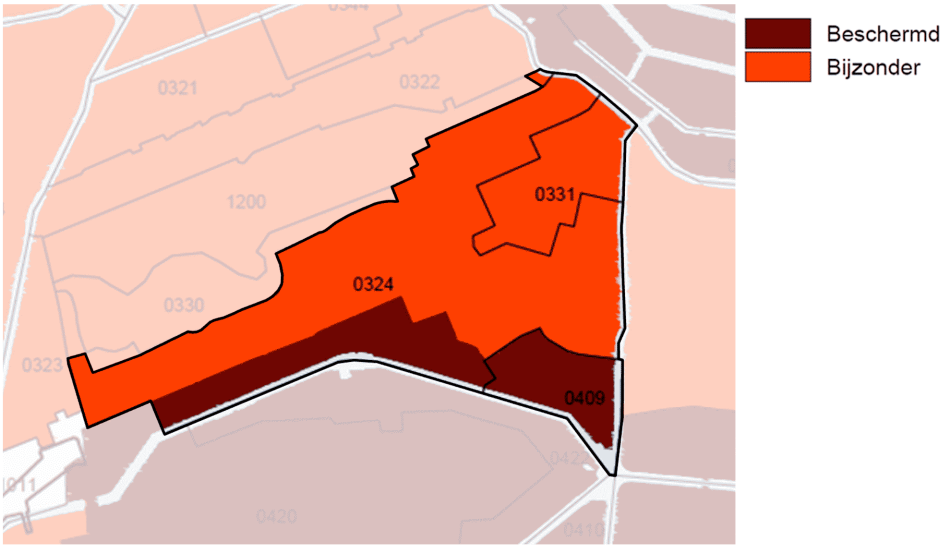
Rijksbeschermd Stadsgezicht

De bebouwing in de strook aan de zuidzijde van het plangebied maakt onderdeel uit van Plan Zuid van H.P. Berlage, dat per 1 april 2018 is aangewezen als Rijksbeschermd Stadsgezicht. Met de aanwijzing is Plan Zuid wettelijk beschermd. Hier is behoud van cultuurhistorische waarden en de daarbij behorende kwaliteiten het uitgangspunt voor de welstandstoets.

Beschermde stads- en dorpgezichten zijn gebieden die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun onderlinge samenhang of hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het gaat in een beschermd gezicht niet alleen om de afzonderlijke gebouwen die een bepaalde waarde vertegenwoordigen, maar juist om de onderlinge samenhang en de daarbij behorende structuur, dan wel aanleg, die een cultuurhistorische betekenis heeft.

In een beschermd gezicht is het slopen van panden moeilijker, omdat de waarde van de bestaande bebouwing nadrukkelijk een rol speelt in het afwegingsproces. Bij verbouwings- of vernieuwingsplannen wordt strenger beoordeeld of een plan een stedenbouwkundige of architectonische verbetering voor het geheel oplevert. Er wordt vooral gekeken naar het behoud van de samenhang. Daarom gelden ook in een beschermd gezicht deels andere regels voor vergunningvrij bouwen.

De grens van het beschermd stadsgezicht loopt via de Cornelis Krusemanstraat en de De Lairessestraat tot aan de Banstraat, en van daar af vervolgens langs de Banstraat, de Nicolaas Maessstraat, de Jacob Obrechtstraat en het Jacob Obrechtplein, de Bartholomeus Ruloffsstraat, de Bronckhorststraat en het Roelof Hartplein en de Roelof Hartstraat.



Afbeelding: De welstandsniveaus in het plangebied

Bijzonder welstandsniveau

Voor het deel van het plangebied dat geen onderdeel is van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Plan Zuid geldt een bijzonder welstandsnivau. Een bijzonder welstandsniveau is van toepassing op gebieden waar

Categorie: definitie	Inrichting	Activiteit
Horeca I: een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden.	Fastfood restaurant Cafetaria Snackbar Automatiek Loketverkoop Shoarmazaak	Verkoop van fastfood etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse.
Horeca II: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	Dancing/discotheek Zaalverhuurbedrijf Sociëteit (Dans)club	Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.
Horeca III: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café.	Café Bar Cocktailclub	Verstrekken van (sterke) dranken. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV = IV A + IV B		
Horeca IV A: Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder de categorieën Horeca I en III.	Restaurant Eetcafé	Verkoop van ter plaatse bereide Etenswaren. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV B: Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie I), sandwiches en ijswaren.	Lunchroom Koffie-/theehuis IJssalon Juicebar	Verkoop van kleine etenswaren, consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse, sandwiches, lunches, dan wel van alcoholvrije dranken als koffie, thee, sap.

Afbeelding: horecacategorieënbestemmingsplannen

De afgelopen jaren is onduidelijkheid ontstaan over wat de grenzen zijn tussen de horecacategorieën. Dit heeft onder andere te maken met nieuwe trends, concepten en formules waar de regelgeving niet in voorziet. Voorbeelden zijn onder andere dansen in een restaurant of café en uiteenlopende vormen van zaalverhuur. Deze nieuwe ontwikkelingen passen niet eenduidig binnen de bestaande horecacategorieën. In het horecabeleid is aangegeven hoe hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

Ondersteunende horeca

In het horecabeleid worden twee vormen van ondersteunende horeca onderscheiden, te weten ondersteunende horeca in detailhandel en andere publieksfuncties (mengformules) en ondersteunende horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen.

- *Mengformules*: Bij mengformules gaat het om winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie), dienstverlenende bedrijven en grootschalige detailhandelsconcepten die geen planologische bestemming horeca hebben waarbij een deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt als horeca. In het bestemmingsplan wordt dit aangemerkt als ondersteunende horeca. In het horecabeleid wordt voor mengformules een maximum maat gehanteerd van 30% van het vloeroppervlak met een absoluut maximum van 30 m2. Om een verhoging van de druk op het woon- en leefklimaat in het gebied te

Mengformules zijn toegestaan in winkels en consumentverzorgende dienstverleners, met uitzondering van winkels met een voedselwarenassortiment. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toege-licht in hoofdstuk 3.4.1 onder het kopje 'mengformules'. Ondersteunende horeca is toegestaan in maatschappelijke voorzieningen.

De gemeente Amsterdam is bezig met het opstellen van nieuw, gemeentebreed horecabeleid. Omdat nog niet bekend is welke ambities in het nieuwe beleid worden vastgelegd, en om te voorkomen dat een toename van horeca leidt tot een ongewenst verhoging van de druk op het woon- en leefklimaat in het plangebied, biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen.

5.6.2 Gebiedsagenda 2019-2022

De gebiedsagenda Oud-Zuid 2019-2022 bevat de belangrijkste opgaven van het gebied op basis van gebiedsanalyses, specifieke gebiedskennis en bestuurlijke ambities. Oud-Zuid omvat de buurten Hoofddorppleinbuurt, Schinkelbuurt, Stadionbuurt, Apollobuurt, Museumkwartier en Willemspark en Vondelpark. In de gebiedsagenda zijn voor Oud-Zuid de volgende prioriteiten opgenomen:

1. een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving;
2. gevarieerd woningaanbod en verbondenheid in de buurt;
3. meer zorg voor bewoners met een verborgen ondersteuningsbehoefte;
4. meer kansen en weerbaarheid voor kinderen en jongeren;
5. nieuw- en verbouwplannen die goed in de leefomgeving passen;
6. aandacht voor bijzondere plekken: Museumplein en Vondelpark.

De volgende doelstellingen uit de gebiedsagenda zijn relevant voor dit bestemmingsplan.

Doelstelling 1.3: Regenbestendiger Museumkwartier (en Stadionbuurt)

Doordat er bomen worden gekapt en veel (binnen)tuinen worden betegeld, krijgt de buurt een steeds steniger karakter. Bij hevige regenbuien ontstaat er vooral in het Museumkwartier (en de Stadionbuurt) wateroverlast. In het kader van het programma Rainproof onderzoekt het stadsdeel in hoeverre er bij herinrichtingsprojecten in de openbare ruimte maatregelen kunnen worden doorgevoerd om de buurten regenbestendiger te maken. Ook gaat het stadsdeel bewoners erop wijzen dat zij zelf een bijdrage kunnen leveren door aanpassingen in hun tuin.

Doelstelling 1.6: Winkelgebieden met een divers aanbod en een hoge kwaliteit

In Oud-Zuid verschijnen steeds meer winkels die gericht zijn op toeristen. In sommige winkelstraten dreigt een monocultuur te ontstaan. Deze trend kan ertoe leiden dat de winkelgebieden minder aantrekkelijk worden. Ook het feit dat vastgoedeigenaren winkelpanden steeds vaker als een goede investering zien, brengt een risico op verschraling van het aanbod met zich mee. Door het streven van de gemeente om bezoekers meer over de stad te verspreiden en door de uitbreiding van Zuidas en station Amsterdam Zuid bestaat de kans dat deze trend nog sterker wordt.

Doelstelling 5.1: Aandacht voor overlast door bouwwerkzaamheden en veranderingen aan panden

In Oud-Zuid is een explosieve toename van het aantal verbouwingen in particuliere woningen en winkelpanden te zien. In sommige straten worden meerdere panden tegelijk verbouwd. Dit geeft naast langdurige geluidsoverlast ook hinder van bouwcontainers, kranen in de straat en gebrek aan parkeerplekken. Daarnaast hebben aan- en uitbouwen en het toevoegen van extra verdiepingen gevolgen voor de omliggende woningen en omgeving. Deze ontwikkeling vindt met name plaats in de wijken rondom het Vondelpark.

ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde om-geving en het woon- en leefklimaat.

De beleidsregels zijn onder meer van toepassing voor dakterrassen. Conform de eerder door het voormalige stadsdeel Zuid opgestelde bestemmingsplannen, worden dakterrassen in dit bestemmingsplan binnenplans niet mogelijk gemaakt. Als aan de in de beleidsregels gestelde voorwaarden wordt voldaan, kunnen dakterrassen mogelijk worden gemaakt door middel van een afwijkingsbesluit 'Omgevingsvergunning A2'.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Dit stadsdeelbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. De beleidsregels uit het afwijkingenbeleid worden niet in het bestemmingsplan doorvertaald. De inzichten over hoe met kleine bouwinitiatieven wordt omgegaan wijzigen namelijk door de jaren heen. In het geval van gewijzigde inzichten , is het eenvoudiger om he afwijkingenbeleid aan te passen. Het afwijkingenbeleid kan namelijk relatief makkelijk worden herzien, terwijl het herzien van een bestemmingsplan een ingewikkelde en tijdrovende procedure vergt.

geworden. Daarin wordt gesteld dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 300 meter van de rand van een snelweg of in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van een provinciale weg/drukke stadsweg. Daarbij gaat het om wegen waar meer dan 10.000 voertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt binnen de zones en eerstelijnsbebouwing in beginsel een bouw- en/of gebruiksverbod voor gevoelige bestemmingen moeten opgenomen. In de richtlijn is voor de omschrijving van een gevoelige bestemming aangesloten bij het (landelijke) Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, namelijk gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis.

De richtlijn heeft in beginsel alleen betrekking op nieuwe situaties. Hierbij moet worden gedacht aan nieuw te bouwen gebouwen bedoeld voor gevoelige bestemmingen als wel om bestaande gebouwen die een functiewijziging ondergaan waardoor het mogelijk wordt om in een bestaand gebouw een (voor die locatie) nieuwe gevoelige bestemming te vestigen. In de richtlijn wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Dit betekent dat van de richtlijn gemotiveerd kan worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Daarbij moet expliciet aandacht worden besteed aan de relatie tussen gezondheid en luchtkwaliteit. Als langs een drukke weg vestiging van een gevoelige bestemming gewenst is, is het verplicht om een toetsing te laten uitvoeren door de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam. De uitkomst van deze toetsing (en eventueel daaruit voortvloeiende aanbevelingen) moeten binnen het kader van besluitvorming over het project aan het bevoegd gezag kenbaar worden gemaakt. Indien het bevoegd gezag de eventuele aanbevelingen van de GGD niet overneemt, dan wordt dit schriftelijk met redenen omkleed beargumenteerd.

6.3.2 Plangebied

Uit de kaart 'Zonering rondom wegen' bij de richtlijn blijkt dat door het plangebied meerdere 50 meter zones lopen die het gevolg zijn van stedelijke wegen met meer dan meer dan 10.000 voertuigen per etmaal. De 50 meter zones lopen langs de Stadhouderskade, de Hobbenmakade, de Van Baerlestraat, de Amstelveenseweg en de Cornelis Krusemanstraat tussen de Amstelveenseweg en het Valeriusplein. Binnen deze zones zijn op grond van de richtlijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit toegestaan (dit zijn gebouwen geheel of gedeeltelijk bestemd of in gebruik ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs of overig onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis).

Afbeelding: Uitsnede kaart Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en het plangebied

In het bestemmingsplan zijn deze 50 meter-zone langs de stedelijke wegen op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 1'. In artikel 42 'Algemene aanduidingsregels' is opgenomen dat binnen deze zone alleen de reeds bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan. De bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met deze gemeentelijke richtlijn.

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om binnen de gebiedsaanduiding nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogelijk te maken. Nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit kunnen alleen buitenplans mogelijk worden gemaakt. Nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de zone zullen overig alleen worden toegestaan indien de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd over de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

6.4 Geluidhinder

6.4.1 Kader

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk om rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd ter plaatse van bijvoorbeeld gevoelige functies.

In de Wgh zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties zijn toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit.

Cumulatie geluidsbelasting

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Indien een plan binnen de zone van meer dan één geluidbron ligt, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh).

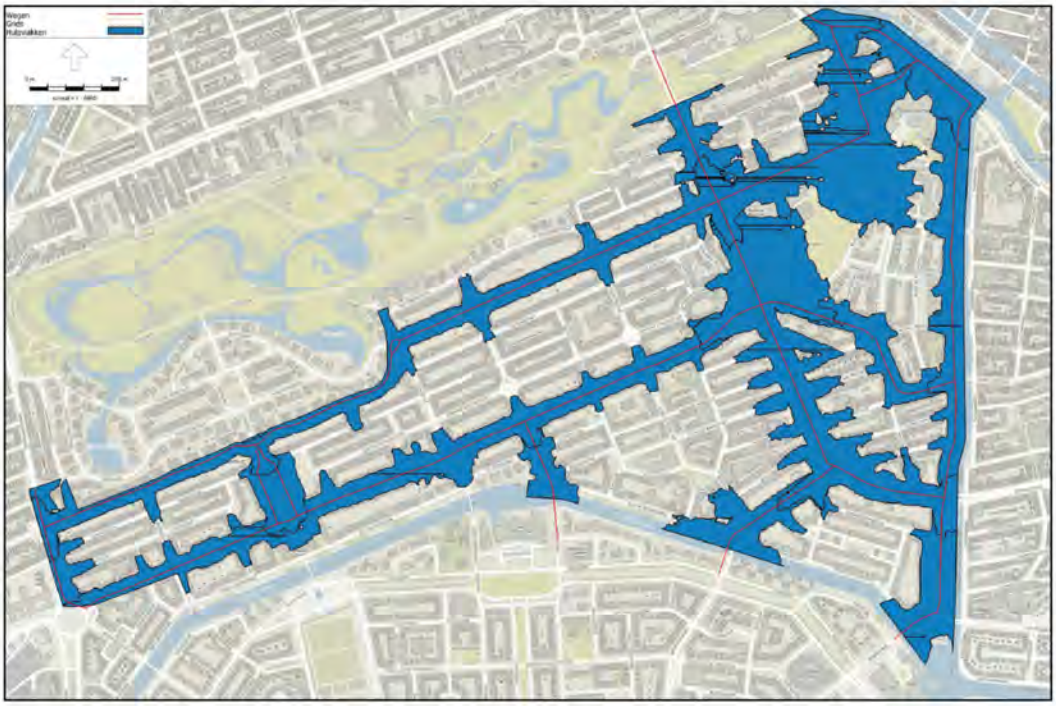
De Wet geluidhinder stelt geen grenswaarden voor de gecumuleerde geluidbelasting. Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

6.4.2 Onderzoek omgevingsgeluid plangebied

Cauberg Huygen heeft een onderzoek van het omgevingsgeluid uitgevoerd ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan. Dit onderzoek is ook in de bijlage van de toelichting opgenomen (zie Bijlage 5 Akoestisch onderzoek).

Gebied met hogere waarden

In een verkennend onderzoek is in eerste instantie het gebied in kaart gebracht waar de optredende geluidbelasting door wegverkeerslawaai vanwege één of meer wegen hoger is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, zie figuur hieronder. Buiten het blauwe gebied wordt door alle wegen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.



In het voorgaande is aangegeven op welke adressen een dove gevel nodig is. In een dove gevel zijn geen te openen geveldelen toegestaan. Het Amsterdams geluidbeleid staat echter bij transformatieprojecten een woningtoegangsdeur in een dove gevel toe, indien direct achter de (voor)deur geen sprake is van een ruimte waarop de toegangsdeuren op de geluidgevoelige ruimte uitkomen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een (voor)deur met daarachter een van de verblijfsruimten afgesloten entree/gang/tochtportaal ('klompenhok'), zodat tussen buitenlucht en geluidgevoelige ruimte ten minste drie deuren aanwezig zijn. Hierbij moet het geluidniveau op de tweede deur (bij voorkeur) voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

6.4.3 Adviezen onderzoek omgevingsgeluid

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden op een groot aantal adressen op de begane grond binnen de bestemming 'Gemengd' nieuwe maatschappelijke voorzieningen of woningen toegestaan.

Een woning is een geluidgevoelige functie, een maatschappelijke bestemming kan ook mogelijk geluidgevoelig zijn. De nieuwe bestemming betreft dan een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied komen diverse geluidgezoneerde wegen voor. Om die reden is een onderzoek Wet geluidhinder uitgevoerd. Onderzocht is of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, vervolgens of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast.

Uit de berekeningen is gebleken dat ten gevolge van alle geluidgezoneerde wegen binnen het plangebied de voorkeursgrenswaarde bij een of meerdere adressen wordt overschreden. Voor de desbetreffende adressen zijn hogere waarden nodig.

Ten gevolge van de Hobbemakade, Johan M. Coenenstraat, Stadhouderskade, Van Baerlestraat en Willemsparkweg wordt bij meerdere adressen ook de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Op die locaties zijn dove gevels of gebouwgebonden schermen nodig. De gecumuleerde geluidbelasting LVL,cum bedraagt ten hoogste 54 dB tot 70 dB (inclusief aftrek) bij de desbetreffende adressen.

De op het wegverkeerslawaai afgestemde grenswaarde van LVL,cum = 66 dB (63+3) wordt bij diverse adressen overschreden. Op die adressen zijn dove gevels of gebouwgebonden schermen nodig. Deze maatregelen zijn echter al op basis van de beoordelingen van de geluidbelastingen per weg nodig.

Verder is gebleken dat verschillende geluidreducerende maatregelen bezwaren met zich mee brengen. Om die reden wordt vanuit Cauberg Huygen geadviseerd om voor de adressen, waar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai. Een overzicht van de benodigde hogere waarden is opgenomen in bijlage IV van Bijlage 5 Akoestisch onderzoek.

Op het merendeel van de onderzochte adressen is een geluidluwe gevel aan de tuinzijde aanwezig. Op die adressen kunnen woningen met een natuurlijke (direct aanwezige) geluidsluwe gevel mogelijk worden gemaakt. Op adressen die niet direct over een geluidsluwe gevel beschikken (zie paragraaf 4.4) kunnen alleen woningen worden gerealiseerd indien gebouwmaatregelen (aan de straatzijde) worden getroffen (kunstmatige geluidluwe gevel), bijvoorbeeld geluidwerende loggia's.

6.4.4 TAVGA advies

Het akoestische onderzoek is op 20 januari 2022 aan TAVGA voorgelegd. Het vaststellen van de benodigde hogere waarden is door de commissie akkoord bevonden. Afgesproken is dat een binnneplanse afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen in dit bestemmingsplan als uit akoestisch onderzoek volgt dat de gevelbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder of een dove gevel niet meer verplicht is als aan de vastgestelde hogere waarde voldaan kan worden.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens (*zie paragraaf 4.1.3 Luchthavenindelingsbesluit Schiphol*) en het gebruik van windmolens. Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De Veiligheidsregio dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan in de buurt van een risicobron. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels restaurants.

In de Richtlijnen Vaarwegen 2017 staat in paragraaf 6.2.5 beschreven welke criteria van toepassing zijn bij het aanwijzen van kegelligplaatsen. De aard van de lading bepaalt het aantal te voeren blauwe kegels. De aan te houden minimumafstanden zijn beschreven in het ADN en overgenomen in het BPR.

Windturbines

Windturbines moeten aan strenge veiligheidseisen voldoen. Een incident met een vallende mast of afvallend rotorblad is echter nooit geheel uit te sluiten. Als een dergelijk incident zich voordoet lopen personen in de omgeving gevaar. Ook kan een turbineonderdeel installaties in de omgeving beschadigen zoals buisleidingen, hoogspanningslijnen of chemische industrie.

De afstand die aangehouden moet worden bij het plaatsen van windturbines omwille van (externe) veiligheid is vastgelegd in een complex van verschillende wetten, besluiten, regelingen, handleidingen, beleidsregels. In het Activiteitenbesluit is geregeld welke afstand tussen windturbines en (beperkt) kwetsbare objecten aangehouden moet worden. In andere besluiten - zoals Bevi en Bevb - is omwille van mogelijke domino-effecten tevens geregeld welke afstand tussen windturbines en respectievelijk risicovolle inrichtingen en buisleidingen aangehouden moet worden.

Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 8 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico s zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.'

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. De afgelopen jaren is er veel aandacht gegaan naar de reductie van risico's aan de bronkant. Hier was namelijk de meeste veiligheidswinst te behalen. Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid het bronbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied.

Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied gaat. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water in plaats van vervoer per spoor door de stad.

Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van burgemeester en wethouders worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico´s.

Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dichtbij risicobronnen verblijven. Deze groepen zijn minder zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door het bevoegd gezag expliciet is toegestaan.

bz. 191

Afbeelding: GemeentebredeCE bodembelastingkaarten het bestemmingsplangebied

In het plangebied bevinden zich geen vermoedelijke bominslagen. Niet uitgesloten is echter dat zich nog NGE's in de grond bevinden. In en aangrenzend aan het plangebied zijn voor twee locaties vooronderzoeken uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE's. Het gaat om een vooronderzoek in het kader van de parkeergarage onder de Boerenwetering (oostzijde van het plangebeid) en een vooronderzoek voor de Amstelveenseweg (westzijde van het plangebied).

De kaart en het vooronderzoek hebben een signalerende functie. Op grond daarvan kan eenieder zich goed informeren over de mogelijke aanwezigheid van NGE's in de grond en daar, indien nodig, rekening mee houden bij de vergunningverlening dan wel eventueel (vervolg)onderzoek (laten) uitvoeren. Dit is vooral van belang voor het veilig werken wanneer de grond 'geroerd' wordt voor bouw-, weg- of waterwerkzaamheden.

Het bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarbij op een verdachte locatie grond wordt geroerd, zodat het mogelijk aanwezig zijn van explosieven in de bodem het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.6 Bodemkwaliteit

6.6.1 Kader

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Ook als er sprake is van een functieverandering, dient in een aantal gevallen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

6.6.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt ondergronds bouwen niet bij recht mogelijk, maar alleen op grond van een algemene afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden (artikel 20 sub a, sub 9). Eén daarvan is dat advies benodigd is van de diensten die belast zijn met milieutoezicht. Indien nieuwe ondergrondse (bouw-)werkzaamheden worden toegestaan, dient per geval bodemonderzoek verricht te worden. Het bestemmingsplan voorziet ook niet niet in ontwikkelingen waarbij de ondergrond wordt geroerd. Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet nodig.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Mobiliteit

7.1.1 Kader

Zoals aangegeven in paragraaf 4.4.1.2 is in de Structuurvisie vastgesteld waar de hoofdverkeersnetten gelegen zijn. Daarmee voor alle betrokken partijen helder wat de hoofdnetten zijn, welke doelen zij dienen en aan welke eisen de hoofdnetten dienen te voldoen.

7.1.2 Plangebied

Aangezien het onderhavige bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft het plan geen gevolgen voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied.

Netwerk Auto

De Amsterdamse wegen waar veel autoverkeer gebruik van maakt en waar ook veel verkeer tussen de verschillende stadsdelen gebruik van maakt, vormen het Plusnet en het Hoofdnet auto.

Het Plusnet auto bestaat uit drukke wegen met veel doorgaand autoverkeer en sluit aan op het rijkswegennet en de hoofdroutes van omliggende gemeenten. Bij het Plusnet auto ligt het accent op een goede doorstroming. Het bevat de belangrijkste routes voor het goederenvervoer, bestaat uit wegen met weinig andere functies en vormt een sluitend netwerk. Binnen het Plusnet auto heeft een aantal trajecten een extra belangrijke verzamel- en verdeelfunctie: de Plusnet auto/corridors. Om ze hiervoor aantrekkelijk genoeg te maken worden strengere eisen gesteld aan de doorstroming dan de rest van het Plusnet auto.

Een aantal overige wegen van stedelijk belang vormt het Hoofdnet auto. Dit zijn wegen met een hoge verkeersintensiteit en een hoog percentage doorgaand verkeer, maar iets lager dan de wegen van het Plusnet auto.

In en rond het plangebied is de Stadhouderskade onderdeel van het Plusnet corridor auto. De Hobbemakde en de Amstelveenseweg zijn onderdeel van het Plusnet auto. Daarmee is het plangebied goed bereikbaar voor autoverkeer, zowel via de westzijde als via de oostzijde. Door het plangebied lopen geen wegen die onderdeel uitmaken van het Hoofdnet auto.

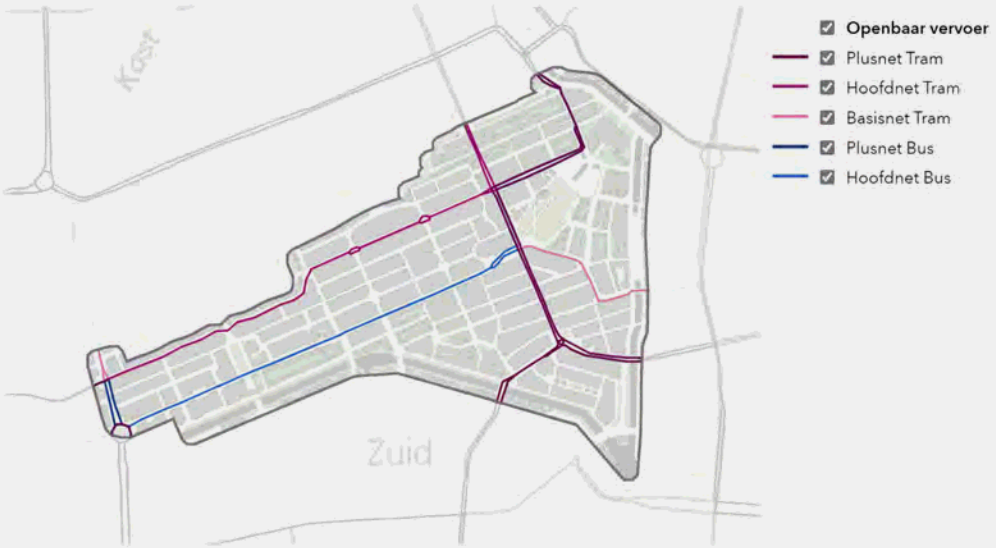
Afbeelding: Netwerk Auto en het plangebied.

Netwerk OV

Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Naar en door het plangebied lopen diverse tram- en buslijnen over het Plus-, Hoofd- en Basisnet voor trams en het Plus- en Hoofdnet voor de bus.

Vooral de oostzijde van het plangebied (Museumplein en omgeving) is zeer goed bereikbaar per openbaar vervoer. Hier rijden via de Stadhouderskade, de Hobbemastraat, de Paulus Potterstraat, en de Van Baerlestraat meerdere tramlijnen. Deze tramlijnen rijden door de Van Baerlestraat verder door de Johan M. Coenenstraat en de Roelof Hartstraat. De musea op het Museumplein zijn vanaf de noordzijde tevens goed bereikbaar vanaf de Weteringschans, waar diverse tramlijnen over de 'binnenring' rijden. Ten oosten van het plangebied liggen twee haltes van de Noord/Zuidlijn, te weten de metrohalte Vijzelgracht bij de Stadhouderskade en de metrohalte De Pijp ter hoogte van de Albert Cuypstraat/Ceintuurbaan. Deze metrohaltes liggen op 750 à 800 meter loopafstand van het Museumplein en maken dat het plangebied, en dan met name het Museumkwartier, vanaf de oostzijde ook per metro zeer goed bereikbaar is. Daarmee is de bereikbaarheid van met name oostkant van het plangebied, het Museumplein en omgeving, uitstekend.

Aan de westzijde wordt het plangebied per openbaar vervoer ontsloten via de tram- en buslijnen over de Amstelveenseweg. De tramlijn over de Willemsparkweg-Koninginneweg en de buslijn via de De Lairessestraat-Cornelis Krusemanstraat vormen belangrijke oost-west verbindingen per openbaar vervoer.



Afbeelding: Netwerk OV en het plangebied.

Netwerk Langzaam verkeer

Het plangebied is eveneens goed bereikbaar per fiets. Naar en door het plangebied lopen diverse (doorgaande) fietsroutes die onderdeel uitmaken van het Plusnet en Hoofdnet Fiets.

Afbeelding: Netwerken Langzaamverkeer (Fiets en Voetgangers) en het plangebied.

Wat betreft voetgangersverkeer wordt het plangebied eveneens doorkruist door meerdere looproutes van zowel het Plusnet als het Hoofdnet voetgangers. Het Museumplein zelf is niet alleen onderdeel van het Plusnet voetgangers, maar is tevens aangemerkt plein met een verblijfsfunctie. Dat past bij de vele bezoekers van de musea rond het plein die van het Museumplein gebruik maken om te rusten, te lunchen et cetera.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader toegelicht in paragraaf 5.5.21 'Parkeerbeleid'.

Het parkeren van auto's vindt voor het merendeel plaats op straat. Op een aantal locaties vindt het parkeren plaats op een parkeerterrein of in een parkeergarage op de bijbehorende binnentuin. Bij enkele nieuwbouwprojecten zijn bijbehorende ondergrondse parkeergarages gerealiseerd.

In het plangebied bevinden zich enkele grote ondergrondse garages. Aan de zuidzijde van het

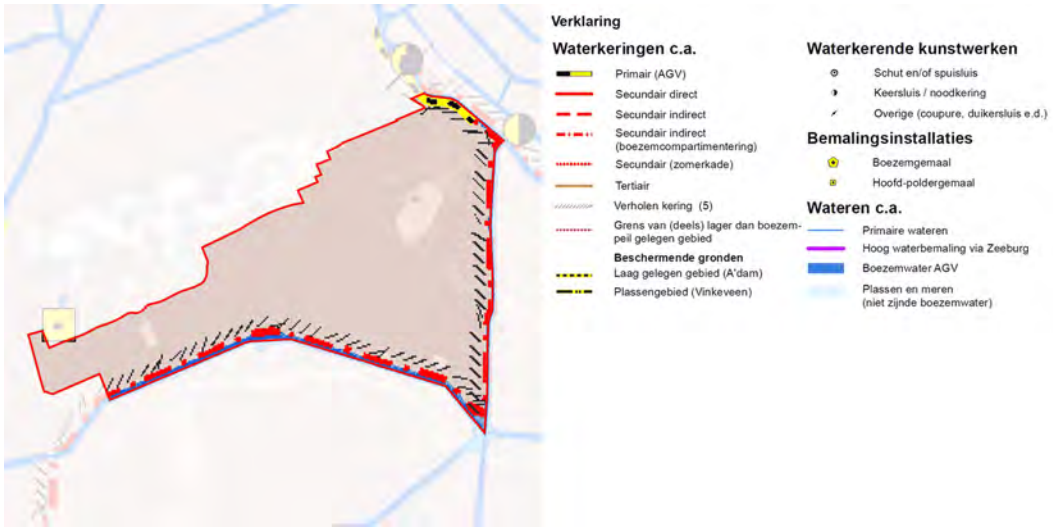
Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. De gemeentelijke watertaken omvatten zorgplicht voor grondwater, afvalwater, hemelwater en drinkwater. In opdracht van Amsterdam voert Waternet met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater en de drinkwatervoorziening uit. Tijdige afstemming met de afdeling Assetmanagement Waterketen van Waternet voorkomt eventuele knelpunten in de capaciteit van het afvalwaterstelsel en borgt tijdig passende oplossingen voor aansluiting.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

Waterkeringen

De plangrens van het onderhavige bestemmingsplan volgt de Singelgracht (noordzijde), de Boerenwetering (oostzijde) en het Noorder Amstelkanaal (zuidzijde). Op de Keurkaart zijn deze waterlopen opgenomen als primaire wateren, dat wil zeggen wateren waaraan het waterschap een belangrijke functie toekent in de aan- en afvoer van water en waterberging. Langs deze waterlopen ligt binnen het plangebied een 'secundair, indirecte verholen waterkering'. Een secundaire waterkering is een waterkering van regionaal belang. De functie van de waterkering is indirect, dat wil zeggen dat het een waterkering is die beveiliging biedt tegen overstroming nadat een voorliggende (directe) waterkering is bezweken. De waterkering is tevens 'verholen, dat wil zeggen dat de waterkering niet duidelijk herkenbaar is als dijklichaam maar onderdeel is van een hoger gelegen gebied of zone. Op de verbeelding heeft de bij deze waterkering behorende beschermingszone de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op grond daarvan kan binnen deze zonering niet zonder vergunning van Waternet worden gebouwd. In het kader van het bestemmingsplan vinden overigens geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkering.



Afbeelding: Uitsnede Keurkaart AGV en het plangebied

De Strook langs de zuidzijde van de Singelgracht heeft op de Keurkaart de status "laag gelegen gebied". Het betreft een strook beschermde grond die er voor moet zorgen dat de naastgelegen lage maaivelden beschermd worden. Hier mogen geen werkzaamheden plaatsvinden die het boezemwater in contact kunnen brengen met de lager gelegen stukken. In het bestemmingsplan blijft deze strook beschermde grond intact.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur AGV te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie moet elders in hetzelfde peilvak gecom-penseerd worden.

In het kader van het bestemmingsplan 2021 is geen sprake van demping of toename van de verharding ten opzichte van het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt 2012. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Een bergbezinkbassin is een randvoorziening in een rioolstelsel. Het is in feite een grote (dichte) betonnen bergingskelder die wordt gekoppeld aan het bestaande rioleringsstelsel. Met de bouw van een bassin wordt de inhoud van een rioleringsstelsel vergroot. Een groot voordeel hierbij is dat er tijdens hevige regenbuien minder vervuild water via een overstort in het oppervlaktewater terechtkomt. Het bassin is zo aangelegd dat het alleen vol kan stromen bij een hoog waterpeil in de riolering. Aan de Stadhouderskade bevindt zich voor het Rijksmuseum een ondergronds bergbezinkbassin. In het bestemmingsplan is dit bergbezinkbassin als zodanig opgenomen op de verbeelding en de bouwregels. In het Vondelpark bevindt zich ter hoogte van de Vossiusstraat 56 t/m 79 eveneens een bergbezinkbassin. Dit bergbezinkbassin ligt echter in het plangebied Willemspark - Vondelpark.

Amsterdam Rainproof

Om Amsterdam regenbestendig te maken, is op initiatief van Waternet het programma Amsterdam Rain-proof opgezet. Uitgangspunt is dat gerichte, kleinschalige, fijnmazige en rendabele maatregelen de stad regenbestendiger en tegelijk aantrekkelijker en leefbaarder maken.

Volgens "Amsterdam Rainproof" is voor een waterbestendige stad een bergingscapaciteit van 60 mm hemelwater per uur vereist. De gemeente wil extreme neerslag van 60 mm per uur kunnen verwerken zonder dat er schade ontstaat aan huizen of vitale infrastructuur. Daarvoor is het nodig dat de toename van verharding in de stad - waardoor neerslag snel tot afvoer komt - wordt gecompenseerd met extra berging en vertraagde afvoer. Deze waterberging moet vertraagd worden geleegd, maar moet bij een volgende bui wel weer beschikbaar zijn. Daarom is bepaald dat de waterberging moet worden geleegd met een snelheid van 60 mm per 24 uur. Dit is te realiseren via een maximum debiet op een pomp of via een geknepen afvoer onder vrij verval. Een waterberging met vertraagde afvoer is relatief eenvoudig aan te leggen en leidt niet tot buitenproportionele kosten.

De bepalingen in Amsterdam Rainproof zijn doorvertaald in de gemeentelijke Hemelwaterverordening (zie paragraaf 5.5.13). In beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in deze verordening vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwplannen de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het waterbergend vermogen van de binnentuinen door op de meeste plekken het vergunningvrij bouwen van aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 meter achter de achtergevel in plaats van de in het Bor toegestane vier meter.

Een uitzondering hierop vormen de kernwinkelstraten de P.C. Hooftstraat en het noordelijke deel van de Van Baerlestraat, en het deel van de Cornelis Schuytstraat dat functioneert als (niche)winkelstraat. Hier hebben de winkels de mogelijkheid om de gehele tuin behorend bij de winkel over één laag te bebouwen. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in paragraaf 3.2.3 'Bouwen in binnentuinen'.

Ten behoeve van het waterbergend vermogen van de binnentuinen is tevens als eis gesteld dat alle nieuwe aan- en uitbouwen voorzien moeten zijn van een groen dak met een hemelwaterberging en mogen binnentuinen voor maximaal 50% worden verhard. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden eveneens toegelicht paragraaf 3.2.3 'Bouwen in binnentuinen.

Wateropgave

Vanwege de conserverende aard levert dit bestemmingsplan geen bijdrage aan invulling van de wateropgave.

Demping en verharding

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geen sprake van demping of toename van de verharding. Compensatie is daarom niet aan de orde.

Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom op grond van de Keur niet toegestaan.

Kabels en leidingen

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op in het plangebied aanwezige kabels en leidingen.

Oppervlaktewater

Voor het oppervlaktewater gelden op grond van de Keur AGV meerdere algemene voorschriften die betrekking hebben op (het behoud van) de doorstroming en de beheersing van het oppervlaktewater, inclusief het daarvoor benodigde onderhoud, en het behoud van de (ecologische) kwaliteit van het water. Daarbij gaat het zowel om regels voor het water als voor de oevers. Er zijn geen voorschriften uit de Keur vertaald in het bestemmingsplan.

Grondwater - ondergronds bouwen

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Nieuwe ondergrondse bouwwerken mogen daarom alleen onder het hoofdgebouw worden gebouwd en er moet worden aangetoond dat de grondwaterstand en grondwaterstromen niet negatief worden beinvloed. Daarom is de bouw van nieuwe ondergrondse bouwwerken alleen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Er kan alleen worden meegewerkt aan de bouw van ondergrondse bouwwerken indien er grondwaterneutraal wordt gebouwd. De initiatiefnemer dient dit aan te tonen aan de hand van een geohydrologisch onderzoek. Waternet beoordeelt aan de hand van dit geohydrologisch onderzoek of er al dan niet negatieve effecten op de grondwaterstand en grondwaterstromen optreden.

Daarnaast kan op grond van de 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunningen' (het afwijkingenbeleid; zie paragraaf 5.6.3) medewerking worden verleend aan de bouw van nieuwe ondergrondse bouwwerken onder een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Daarbij gelden vergelijkbare voorwaarden als voor de bouw van een ondergronds bouwwerk onder het hoofdgebouw.

De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan en de beleidsregels uit het afwijkingenbeleid vormen daarmee één samenhangend toetsingskader voor de bouw van ondergrondse bouwwerken.

Veiligheid

Aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft het plan geen negatieve effecten op de nautische veiligheid.

7.3 Archeologie

7.3.1 Kader

Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op o.a. archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg in Nederland is het in situ bewaren van het archeologische erfgoed. Dit betekent dat archeologische resten indien mogelijk intact in de bodem behouden moeten blijven. Soms is dit echter niet mogelijk. In dat geval wordt zoveel mogelijk informatie over de archeologische resten verzameld en wordt het archeologisch erfgoed ex situ (in het depot en/of museum) bewaard.

De Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben voor wat betreft het aspect archeologie formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens de Erfgoedwet moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de minister. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam gemeld, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening is gehouden. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet verrichten van de aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden en moet aangeven op welke wijze rekening in het plan rekening is gehouden met deze waarden.

Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam.

Monumenten en Archeologie is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de onder- en bovengrondse cultuurhistorische waarden.

In artikel 23 van de Verordening staat aangegeven welke beschrijvingen in de Toelichting van een bestemmingsplan dienen te worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden. In artikel 24 van de Verordening staat beschreven aan welke eisen het archeologisch onderzoek dient te voldoen.

Archeologiebeleid Amsterdam

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

De wetgeving schrijft voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek wordt in Amsterdam uitgevoerd door Monumenten & Archeologie en behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt beoordeeld of een beschermende regeling in het bestemmingsplan nodig is. Zo ja, dan kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat er een archeologisch onderzoek nodig is voor bouwinitiatieven en andere werken waarbij de bodem wordt geroerd. Op grond van dat archeologisch onderzoek kunnen eventueel voorschriften aan de omgevingsvergunning worden gesteld om archeologische waarden te behouden of op te graven.

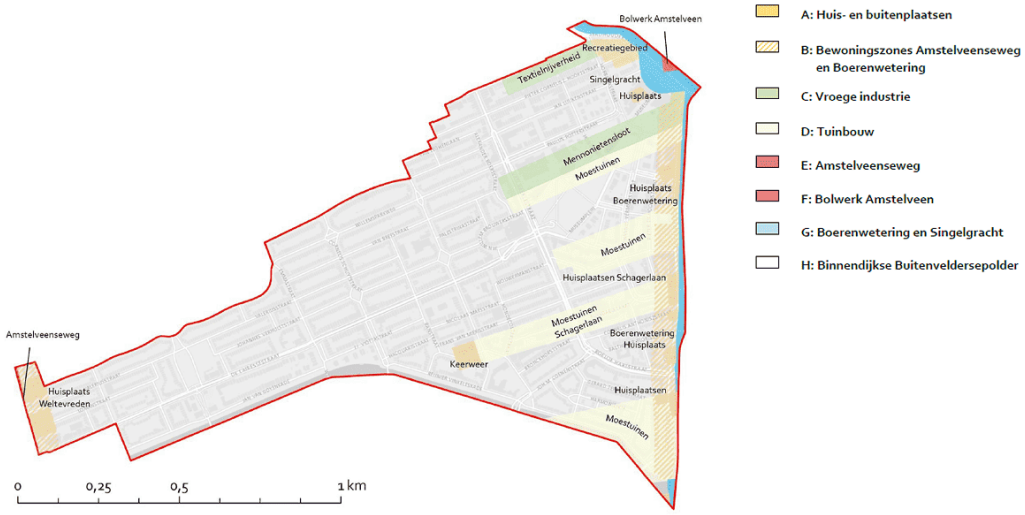
Ondanks de getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen kunnen toevalsvondsten bij bouwprojecten worden aangetroffen. Hiervoor blijft de meldingsplicht van kracht (artikel 5.10 lid 2 Erfgoedwet 2016). Deze houdt in dat, ondanks getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen, bij toevalsvondsten Monumenten & Archeologie per ommegaande dient te worden geïnformeerd door de uitvoerder of opdrachtgever.

7.3.2 Plangebied

Door bureau Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam is voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting. De uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt.

Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de historisch-geografische inventarisatie zijn binnen het onderzoeksgebied Museumkwartier en Valeriusbuurt materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de Binnendijkse Buitenveldersepolder vanaf de 12de eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart voor het plangebied met acht zones.



Afbeelding: Archeologische verwachtingszones M&A

A: Huis- en buitenplaatsen

Betreft de prestedelijke boerderijen, huis- en buitenplaatsen langs de Amstelveenseweg, Singelgracht, Boerenwetering en Schagerlaan die op historische kaarten zijn aangegeven. Restanten hiervan betreffen onder meer (terp)ophogingslagen, erfafscheidingen, houten en bakstenen funderingen, concentraties van huishoudelijk afval en productieafval. De verwachting is daarmee hoog.

B: Bewoningszones Amstelveenseweg en Boerenwetering

In een 75 m-zone langs de Amstelveenseweg en Boerenwetering kunnen sporen voorkomen van prestedelijke bewoning vanaf de 12de/13de eeuw. De verwachte archeologische resten komen overeen met zone A, maar hebben een lagere trefkans.

C: Vroege industrie

De Mennonietensloot (1668) was tot in de 19de eeuw een dichtbebouwd prestedelijk industriegebied met zeven molens en talrijke werkplaatsen. Archeologische resten hiervan kunnen bestaan uit ophogingen van de molenwerven, houten en bakstenen funderingen van molens, bijgebouwen en herbergen, afvalkuilen en losse vondsten. Langs het Schapenburgerpad waren bedrijven in de textielnijverheid gevestigd. Hier geldt een vergelijkbare, hoge verwachting, zij het met een wijdere spreiding van archeologische resten.

D: Tuinbouw

Langs deze paden aan de Boerenwetering werd in de 17de/18de eeuw groente verbouwd en stonden kleinschalige woongebouwen van tuinders. De archeologische resten hiervan bestaan onder meer uit ophogingslagen en diverse botanische resten, (houten) structuren van bebouwing en erfafscheidingen. De verwachting is daarmee hoog, met een relatief wijde spreiding van archeologische resten.

E: Amstelveenseweg

De Amstelveenseweg heeft zijn oorsprong in een veendijk die in de 12de-eeuwse ontginningsperiode werd aangelegd. Daarna ontwikkelde de veenweg zich tot een van de belangrijkste uitvalswegen van Amsterdam. Overblijfselen hiervan zijn ophogingslagen en verhardingen, die belangrijk licht kunnen werpen op de laatmiddeleeuwse ontwikkeling van het gebied. De verwachting is daarmee hoog.

F: Bolwerk Amstelveen

Een klein deel van de gemetselde saillant (punt) van het bolwerk Amstelveen van omstreeks 1660 reikte tot in het plangebied. Archeologische resten bestaan uit gemetselde gewelfbogen, funderingen en ophogingen van het bolwerk.

G: Boerenwetering en Singelgracht

De Boerenwetering is sinds de late middeleeuwen in gebruik als afwateringskanaal en als waterweg voor kleinschalig verkeer tussen Amsterdam en het agrarische achterland. De enige samenhangende structuren bestaan uit wrakken van kleine vrachtschuiten, maar dit zijn geïsoleerde vindplaatsen met een kleine trefkans. Daarnaast kunnen in de waterbodem losse voorwerpen aanwezig zijn die bij het transport of bij activiteiten op de kant te water zijn geraakt.

De 17de-eeuwse Singelgracht maakte deel uit van de verdedigingslinie van Amsterdam, maar de buitenoever vond ook gebruik als vestigingsplaats voor allerlei bedrijven, zoals ramen en molens. In de bedding van de (voormalige) gracht kunnen losse vondsten voorkomen die verband houden met de verschillende functies van de waterweg. Sommige delen van de oorspronkelijke Singelgracht zijn in de late 19de eeuw gedempt en bebouwd.

H: Binnendijkse Buitenveldersepolder

Hier kunnen archeologische resten voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik vanaf de 12de eeuw tot in de 20ste eeuw, zoals sloten en losse vondsten. Ook kunnen huisplaatsen uit de ontginningsperiode aanwezig zijn, maar deze hebben een lage trefkans. Door grootschalige ophogingen

in de late 19de en 20ste eeuw zijn deze bovendien verstoord geraakt.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart van het onderzoeksgebied Museumkwartier en Valeriusbuurt is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het onderzoeksgebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop zes zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel (Appendix: beleidsvarianten, stroomschema).

Afbeelding: Archeologische beleidskaart M&A

Zone A - Beleidscategorie 4-A: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m2 of ondieper dan 1 m.

Zone B - Beleidscategorie 4-B: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m2 of ondieper dan 2,5 m.

Zone C - Beleidscategorie 5-A: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m2 of ondieper dan 1 m.

Zone D - Beleidscategorie 5-B: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m2 of ondieper dan 2,5 m.

Zone E - Beleidsvariant 9: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m2.

Zone F - Beleidsvariant 11: (terreinen met een lage verwachting die zijn opgehoogd): Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij alle bodemingrepen.

Voor het gehele onderzoeksgebied geldt conform de Erfgoedwet een meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot

documentatie en berging van de vondsten.

Beschermingsregeling in het bestemmingsplan

In overeenstemming met het archeologisch bureauonderzoek van M&A zijn de gebieden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt (zones A t/m E) dubbelbestemmingen opgenomen. In de artikelen 25 t/m 29 (respectievelijk Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 en 5) is bepaald dat in deze zones voor grondroerende werkzaamheden (bouwactiviteiten en andere werkzaamheden die zorgen voor bodemverstoring) een archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd indien de bodemingrepen groter zijn dan de gestelde afmetingen.

In de zones A, B, C en D geldt deze vrijstelling als wordt voldaan aan tenminste één van de gestelde voorwaarden. In zone A (met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1) is geen archeologisch onderzoek nodig als het een ontgraving betreft die kleiner is dan 100 m2. Als de ontgraving minder diep is dan 1 meter is eveneens geen archeologisch veldonderzoek nodig. De onderzoeksplicht geldt alleen als het in deze zone een ontgraving betreft die zowel groter is dan 100 m2 als dieper is dan 1 meter. Dezelfde systematiek geldt voor de afmetingen die gelden voor de zones B, C en D (met respectievelijk de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2, 3 en 4).

Zone A		
Oppervlak van de bodemingreep	*Diepte van de bodemingreep*	*Archeologisch veldonderzoek verplicht*
< 100 m2	< 1 m	nee
< 100 m2	> 1 m	nee
> 100 m2	< 1 m	nee
> 100 m2	> 1 m	ja

Zone B		
Oppervlak van de bodemingreep	*Diepte van de bodemingreep*	*Archeologisch veldonderzoek verplicht*
< 100 m2	< 2,5 m	nee
< 100 m2	> 2,5 m	nee
> 100 m2	< 2,5 m	nee
> 100 m2	> 2,5 m	ja

Zone C		
Oppervlak van de bodemingreep	*Diepte van de bodemingreep*	*Archeologisch veldonderzoek verplicht*
< 500 m2	< 1 m	nee
< 500 m2	> 1 m	nee
> 500 m2	< 1 m	nee
> 500 m2	> 1 m	ja

Zone D		
Oppervlak van de bodemingreep	*Diepte van de bodemingreep*	*Archeologisch veldonderzoek verplicht*
< 500 m2	< 2,5 m	nee
< 500 m2	> 2,5 m	nee
> 500 m2	< 2,5 m	nee
> 500 m2	> 2,5 m	ja

Zone E		
Oppervlak van de ingreep in de waterbodem	*Diepte van de ingreep in de waterbodem*	*Archeologisch veldonderzoek verplicht*
< 10.000 m2	-	nee
> 10.000 m2	-	ja

Afbeelding: Voorwaarden voor vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht per zone

In zone E (met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5) geldt de vrijstelling voor onderzoek voor alle ingrepen in de (water)bodem die kleiner zijn dan 10.000 m2. De diepte van de ontgraving is hier niet van belang.

Met deze ondergrenzen wordt voorkomen dat bij kleinschalige(r) bodemingrepen geen onevenredige kosten hoeven te worden gemaakt voor onderzoek dat bij deze relatief kleine bodemingrepen doorgaans weinig archeologisch resultaat oplevert.

Daarmee zijn de mogelijke archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.

7.4 Cultuurhistorie

7.4.1 Kader

Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met het gebouwde erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wet tot behoud van cultuurbezit. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waardoor deze delen van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Artikel 16 van de Erfgoedwet stelt dat de gemeenteraad een erfgoedverordening kan vaststellen (lid 1). Deze betreft het beheer en behoud van cultureel erfgoed dat van bijzonder belang is voor die gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis (lid 3). Burgemeester en wethouders zijn verplicht een gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed bij te houden.

Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om in hun bestemmingsplannen aan te geven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en op welke wijze deze worden beschermd. Bij het maken van bestemmingsplannen dient een beschrijving te worden opgenomen "van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden" (artikel 3.1.6 lid 5 Besluit ruimtelijke ordening). Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam. De Erfgoedverordening regelt voorts de aanwijzing van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten en die van gemeentelijke monumenten.

In de artikelen 22 van de Erfgoedverordening is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving van de bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten in het plangebied wordt opgenomen. Tevens moet in de toelichting worden beschreven op welke wijze met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Monumenten en Archeologie (hierna: M & A) is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de bovengrondse cultuurhistorische waarden. Ten behoeve van de actualisatie van dit bestemmingsplan heeft M & A een Cultuurhistorische verkenning opgesteld. De resultaten van deze verkenning worden toegelicht in hoofdstuk 7.4.3.

Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit

De 'Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit' werd in 2016 als onderdeel van de Welstandsnota van Amsterdam: 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' vastgesteld. De kaart laat zien waar de historische waarden zijn te verwachten of aanwezig zijn. Op de waarderingskaart zijn de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten volgens de volgende systematiek gewaardeerd.

Architectonische kwaliteit

Op de waarderingskaarten is de architectonische kwaliteit van de bebouwing opgenomen met de volgende ordes:

- *Orde 1* (paars): Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde;
- *Orde* 2 (rood): Monumentwaardige bouwwerken met nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis;
- *Orde 3* (oranje): Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde;
- *Basisorde* (geel): Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren;
- *Nader te bepalen* (grijs): Bebouwing van na 1970.

De binnen orde 1 vallende Rijks- en gemeentelijk monumenten vallen altijd tevens binnen de voor deze monumenten geldende wet- en regelgeving.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Omdat het niet alleen om het individuele gebouw gaat, maar ook om stedenbouwkundige samenhang, zijn de stedenbouwkundige kwaliteiten gewaardeerd aan de hand van de volgende zones:

1. *Zone A* (paars): De dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht;
2. *Zone B* (rood): Beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan;
3. *Zone C* (oranje): Karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde;
4. *Basiszone* (geel): Voor de periode kenmerkende zone met basiskwaliteit, of een zone waarin door latere invullingen sprake is van een onsamenhangend of verstoord straatbeeld.

Onder stedenbouwkundige zones wordt het openbaar gebied verstaan, dat wil zeggen straten en pleinen of combinaties dan wel gedeelten ervan, in samenhang met flankerende bebouwing, groen, water en privétuinen die grenzen aan het openbaar gebied. De stedenbouwkundige zones geven bij verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw een belangrijk houvast bij de beoordeling van de ingreep in relatie tot zijn omgeving.

Door de combinatie van de twee waarderingssystemen kan genuanceerd naar bepaalde bebouwing worden gekeken. Architectuur met een lage waardering in een stedenbouwkundig hoogwaardig gebied vraagt om een zorgvuldiger beoordeling dan in een stedenbouwkundig laag gewaardeerd gebied: ordes

en zones versterken elkaar of geven nuancering.

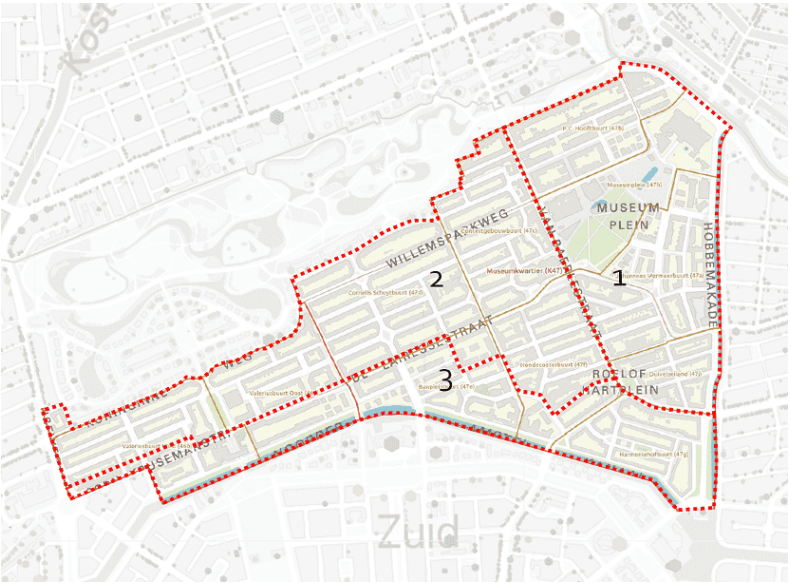
Ensembles en seriebouw

Al sinds de zeventiende eeuw worden in Amsterdam meerdere panden in één bouwstroom neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, bijvoorbeeld door een symmetrie die over verschillende gevels loopt, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd, vormt seriebouw. Voor ensembles én seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden.

7.4.2 Plangebied

In de periode 1870-1930 raakt het plangebied bebouwd en transformeert het van een poldergebied in een volwaardig onderdeel van de stad. De bebouwing komt tot stand op basis van meerdere plannen, die elkaar niet alleen op sommige plekken overlappen, maar waarvan de uitvoering soms ook tegelijkertijd op verschillende locaties plaatsvindt. Daarom deelt M&A in de Cultuurhistorische verkenning het plangebied op in drie deelgebieden:

1. *Museumpleinbuurt en Duivelseiland*: Dit betreft het gebied gelegen tussen de Vossiusstraat, Stadhouderskade, Boerenwetering, Roelof Hartstraat en Van Baerlestraat. Dit gebied raakte bebouwd in de periode 1872-1915 en behoort tot de 19de-eeuwse Ring.
2. *Concertgebouw- en Valeriusbuurt*: Dit betreft het gebied tussen de Amstelveenseweg, Sophia-/Saxen Weimarlaan, Koninginneweg, Vondelpark, Van Baerlestraat, Bronckhorst-/Jacob Obrecht-/Nicolaas Maes-/Banstraat en de Cornelis Kruseman-/De Lairessestraat. Het behoorde tot 1896 grotendeels tot de gemeente Nieuwer-Amstel en raakte bebouwd in 1877-1920 als onderdeel van de 19de -eeuwse Ring.
3. *Plan Zuid-strook*: Dit deel bevindt zich tussen de bovenstaande deelgebieden en het Noorder Amstelkanaal, en strekt zich uit over de gehele breedte van het plangebied. Het is in de periode 1915-1930 bebouwd en maakt deel uit van het van rijkswege beschermd stadsgezicht Plan Zuid. Het behoort tot de Gordel '20-'40.

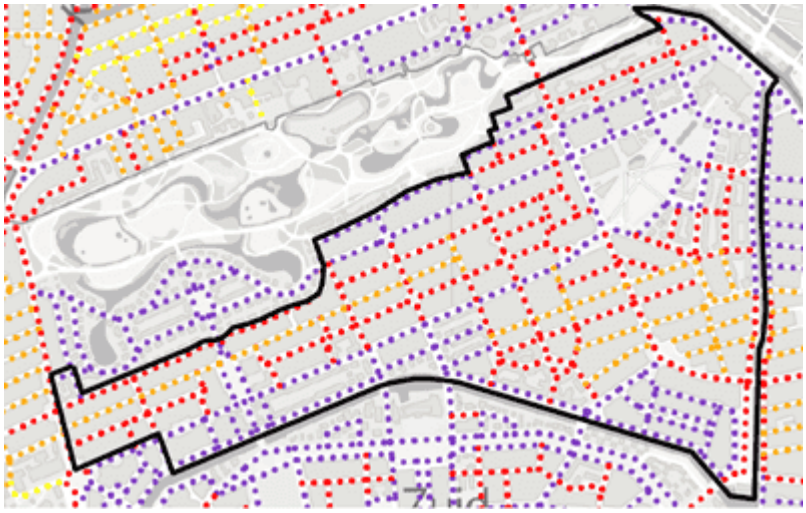


Afbeelding: uitsnede van het plangebied met daarop de drie deelgebieden aangegeven

De bebouwing in het plangebied werd gerealiseerd in verschillende periodes met de bijbehorende architectuur. De waarderingskaarten 19de-eeuwse Ring, Gordel '20-'40 en AUP-gebieden zijn sinds oktober 2015 geïntegreerd op maps.amsterdam/ordekaarten. Hierop zijn zowel de stedenbouwkundige zones als de architectuur van gebouwen en bruggen gewaardeerd. De waardering van architectuurordes en stedenbouwkundige/landschappelijke zones leidt in combinatie met elkaar tot een versterking van de aanbevelingen van de aanpak van zowel de architectonische eenheden als van de openbare ruimte.

Stedenbouwkundige zones

Onder stedenbouwkundige zones wordt het openbaar gebied verstaan, dat wil zeggen: de straten en pleinen of combinaties dan wel gedeelten daarvan, in samenhang met flankerende bebouwing, groen, water en privétuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Deze zones zijn gewaardeerd van een basiszone (geel), via zone C (oranje) en B (rood) opklimmend naar zone A (paars). In paragraaf 7.4.1 is onder 'stedenbouwkundige kwaliteit' deze indeling nader toegelicht. De zonewaarderingen helpen bij de cultuurhistorische waardering van de verschillende gebieden in het plangebied. Omdat het hierbij vooral om een esthetische waardering gaat, kan een gebied ondanks de vele met een basiszone gewaardeerde straten toch van cultuurhistorisch hoge waarde zijn door de historische betekenis ervan.



Afbeelding: Uitsnede van de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit: stedenbouwkundige zones ter plaatse van het plangebied

Architectonische ordewaarderingen

Op de waarderingskaarten wordt de architectonische kwaliteit van de bebouwing in opklimmende waardering aangegeven met basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1. In paragraaf 7.4.1 is onder 'architectonische kwaliteit' deze indeling nader toegelicht. Op deze kaarten staat ook aangegeven of de panden behoren tot een architectonische eenheid van twee of meer panden, waar accenten in de architectuur zijn aangebracht en of het om een symmetrisch vormgegeven architectuureenheid gaat. Daarnaast zijn de aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten op deze kaarten aangegeven.

Afbeelding: Uitsnede van de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit: architectuur ter plaatse van het plangebied.

7.4.3 Advies M&A

Bureau Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam heeft voor het plangebied een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Deze verkenning inclusief advies is als bijlage opgenomen bij de toelichting. De adviezen uit de cultuurhistorische verkenning worden hieronder toegelicht. Daarbij wordt tevens vermeld of deze adviezen zijn doorvertaald in het bestemmingsplan en zo ja op welke wijze.

In hoofdstuk 7.4.4 wordt een nadere toelichting gegeven op bestemmingsplansystematiek voor het beschermen van cultuurhistorische waarden in dit plangebied. In hoofdstuk 7.4.5 wordt een nadere toelichting gegeven de verschillende soorten kapvormen in dit plangebied en welke regels er gelden voor het uitbouwen van deze kapvormen.

De adviezen van M&A zijn uitgesplitst in de ruimtelijke kenmerken die voor het plangebied gelden.

Sloopvergunningsstelsel tbv bescherming bebouwing / architectuur

In het plangebied bevindt zich veel hooggewaardeerde bebouwing. Met name in de Museumpleinbuurt en in de Plan Zuid-strook is de architectuur van hoge kwaliteit en is veel bebouwing hooggewaardeerd (0rde 1 en 2). Omdat deze wijken volgens een plan tot stand zijn gekomen, is er een sterke samenhang tussen de stedenbouw en de architectuur. In de Concertgebouw- en Valeriusbuurt, die perceelsgewijs is ontwikkeld, is de bebouwing overwegend minder hoog gewaardeerd. Desalniettemin draagt deze bij aan de veelal hoge stedenbouwkundige waarderingen van de straten in dit gebied en is dit wisselende straatbeeld, bestaande uit afzonderlijke panden of eenheden van meerdere panden, een belangrijke karakteristiek van de negentiende-eeuwse stedenbouw.

Aangezien de Plan Zuid-strook behoort tot het rijksbeschermd stadsgezicht Plan Zuid, verdient het aanbeveling om voor alle bebouwing in dit gebied een sloopvergunningsstelsel op te nemen. De rest van het plangebied (Museumpleinbuurt en Duivelseiland / Concertgebouw- en Valeriusbuurt) behoort tot het potentieel beschermde gezicht Oud-Zuid. Hierbij adviseert M&A om in elk geval voor betekenisvolle bebouwing die met een orde 1 of 2 gewaardeerd is, of met een orde 3 in combinatie met een stedenbouwkundige zone A of B, een sloopvergunningsstelsel op te nemen. Hierbij dient bij een

bepaling van zodanige strekking te worden opgenomen dat M&A een nadere cultuurhistorische afweging dient te maken.

Dit advies is doorvertaald door alle orde 1, orde 2 en orde 3 panden gelegen in zone A of B een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie te geven. Aan deze dubbelbestemming is een sloopvergunningplicht gekoppeld. Deze systematiek wordt in hoofdstuk 7.4.4 nader toegelicht.

Rooilijnen

De stedenbouwkundige structuur van het plangebied wordt gekenmerkt door de waaiervorm van de Museumpleinbuurt en de rechtlijnige opzet met gesloten bouwblokken van het Duivelseiland, de Concertgebouw- en Valeriusbuurt. Ten zuidoosten van de De Lairessestraat gaat in het onder Plan Zuid gerealiseerde gebied de orthogonale structuur over in een verkaveling van onregelmatig gevormde bouwblokken, waarbij pleinen als scharnierpunt dienen. Rooilijnen bepalen de contouren van de bebouwing en daarmee die van de openbare ruimte. Zo behoren afgeschuinde hoeken tot een klassiek kenmerk van de 19de-eeuwse Ring en worden bij bebouwing binnen de Gordel '2o-'40 verspringende rooilijnen toegepast om de openbare ruimte vorm te geven.

M&A adviseert de rooilijnen van de bebouwing vast te leggen, inclusief de her en der aanwezige verspringingen en afgeschuinde hoeken, zodat het verkavelingspatroon van de buurten herkenbaar blijft. Tevens verdient het aanbeveling om de achterrooilijnen vast te leggen. Deze rooilijnen bepalen de contouren van de binnentuinen, die in de stedenbouwkundige ruimte de contramal vormen van de openbare ruimte.

Dit advies is doorvertaald door de bestemmingsvlakken strak rondom de contouren van de hoofdgebouwen te leggen.

Bouwhoogtes

De bouwhoogtes in de verschillende buurten zijn in veel gevallen van stedenbouwkundige en cultuurhistorische betekenis. Zo illustreren de wisselende bouwhoogtes in de P.C. Hooftstraat en in de straten die nog onder Nieuwer-Amstel werden bebouwd, de ontwikkelgeschiedenis van het gebied. In het deel van het gebied dat behoort tot de Gordel '20-'40 is sprake van een sterke samenhang tussen architectuur en stedenbouwkundige opzet. De bebouwingshoogte onderstreept in de Plan Zuid-strook de hiërarchie tussen hoofd- en secundaire wegen. Ook worden hier belangrijke kruisingen vaak gemarkeerd met hoogteaccenten. Deze zijn dan ook van grote stedenbouwkundige betekenis. M&A adviseert om de bestaande bouwhoogtes vast te leggen, alsmede de goot- en nokhoogtes. Dat laatste is bij platte daken niet nodig.

Dit advies is doorvertaald door de bestaande bouwhoogtes op de verbeelding vast te leggen en door alle cultuurhistorisch waardevolle panden, waaronder de panden met een schijnkap en de pre-stedelijke bebouwing, een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie te geven. In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat het kapprofiel in beginsel niet mag worden gewijzigd. Door deze bepaling is het niet nodig om de goothoogtes en nokrichtingen voor de hier bedoelde panden op de verbeelding vast te leggen. Voor panden waarbij sprake is van een lage cultuurhistorische waarde is geen dubbelbestemming opgenomen en is voor panden met een kap wèl een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, omdat daar geen bescherming van het kapprofiel is vastgelegd. Met de vastlegging van de goot- en bouwhoogte in die gevallen, wordt de kap toch beschermd.

Kapvormen

Kapvormen zijn bepalend voor het straatbeeld en vaak kenmerkend voor de bouwperiode van een pand.

Bij pre-stedelijke bebouwing zijn de kappen vaak dwars op de straat geplaatst, wat onder andere veel is te zien in de Willemsparkweg. Daarna werden panden die deel uitmaken van een architectuureenheid veelal met een kap afgedekt die parallel aan de straat loopt, waardoor de daken een eenheid vormen. Bij bebouwing behorende tot de Gordel '20-'40 is de kap afhankelijk van het ontwerp.

M&A adviseert om de vorm van de afzonderlijke dakkappen in de regelgeving te respecteren door het vastleggen van de richting, de goot- en nokhoogten van de dakkappen. Voor de langskappen dient in de regels de goot- en nokhoogte en een minimale dakhelling vast te worden gelegd. De mate van bescherming van de kapvormen is gekoppeld aan de ordewaardering. Het is aanbevelenswaardig om bij alle orde 1-panden in het plangebied de gehele kap te beschermen. Bij alle orde 2-panden en de orde 3-panden die zich in een stedenbouwkundige zone A of B bevinden, dient de voorzijde van de kap beschermd te worden omdat deze onderdeel is van het straatbeeld.

Dit advies is doorvertaald door de betreffende panden een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie te geven. In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat het kapprofiel in beginsel niet mag worden gewijzigd. Door deze bepaling is het niet nodig om de nokrichting, de goothoogte, de nokhoogte en/of minimale dakhelling op de verbeelding vast te leggen. Voor panden waarbij sprake is van een lage cultuurhistorische waarde is geen dubbelbestemming opgenomen en is voor panden met een kap wèl een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen, omdat daar geen bescherming van het kapprofiel is vastgelegd. Met de vastlegging van de goot- en bouwhoogte in die gevallen, wordt de kap toch beschermd.

Plinten

In de negentiende-eeuwse buurten liggen winkels van oudsher verspreid in de buurten en niet alleen aan de hoofdstraten. Een deel van deze winkelruimtes is nu in gebruik als woonruimte, voor werken aan huis of bij kleine bedrijven. Voor de beleving van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de buurten is de wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte van groot belang. De als open vormgegeven winkelpuien vertegenwoordigen een belangrijke cultuurhistorische waarde van de negentiende-eeuwse stad.

M&A adviseert dat het aanbeveling verdient te onderzoeken of de wisselwerking die op deze manier tussen straatwand en openbare ruimte wordt bewerkstelligd in de regels moet worden verankerd, of dat de welstandsnota hierin voldoende voorziet. In ieder geval zou het situeren van bergingen aan de straatzijde moeten worden tegen gegaan (zie bestemmingsplannen Amsterdam Centrum). Zo is in bestemmingsplan Nieuwmarkt (vastgesteld op 1 juli 2015) een bepaling opgenomen waarin staat geformuleerd dat bergingen aan de straatzijde, noch het construeren of wijzigen van de gevel zodat er een gesloten plint ontstaat, niet is toegestaan.

Dit advies is voor betreft het tegengaan van bergingen aan de voorzijde deels doorvertaald in het bestemmingsplan. Een verbod op het creëren van bergingen aan de straatzijde ter plaatse van de hoofdbebouwing wordt niet nodig geacht. De vastgoedprijzen in dit plangebied zijn dermate hoog dat het niet rendabel is om verblijfsruimtes op de begane grond om te zetten naar bergingen. Daar waar voortuinen aanwezig zijn, is in de bestemming Tuin vastgelegd dat in tuinen in het voorerfgebied niet mag worden gebouwd (afgezien van een erfafscheiding).

Voor wat betreft het beschermen van cultuurhistorisch waardevolle en als open vormgegeven winkelpuien, is er voor gekozen in de verschillende bestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' de bepaling op te nemen dat de oorspronkelijke, waardevolle karakteristiek van bestaande winkelpuien niet mag worden verstoord.

Groen en openbare ruimte

De Museumpleinbuurt kent door haar planmatige opzet een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, waarin groen een grote rol speelt. Het Museumplein fungeert als groene long van de buurt, maar ook de Teniers-, Honthorst- en Johannes Vermeerstraat, waarvan het profiel bestaat uit een middenstoep met een enkele of dubbele rij bomen, dragen bij aan de groenbeleving. Dit geldt ook voor de (voor)tuinen in de Johannes Vermeer- en Gabriël Metsustraat, de tuinen van het Rijksmuseum, en die van de villa's rondom het Museumplein. Noemenswaardig zijn verder de driehoekige plantsoentjes rondom het Johannes Vermeerplein. Ook de Plan Zuid-strook kent veel hoogwaardig groen, dat hier veel is ingezet om de stedenbouwkundige structuur te accentueren: de groene oevers van het Noorder Amstelkanaal, het plantsoen met vijver in de Harmoniehof en het groen dat vorm geeft aan het Roelof Hart-, Ban- en Jacob Obrechtplein. In de Concertgebouw- en Valeriusbuurt is het Valeriusplein een belangrijke schakel in de groenstructuur die het Vondelpark met Plan Zuid verbindt. Noemenswaardig is verder het profiel van de Willemsparkweg, dat wordt bepaald door de bomen aan de weerszijden van de straat en de straten die direct aan het Vondelpark grenzen. De stedenbouwkundige opzet van het plangebied met overheersend gesloten bouwblokken brengt met zich mee dat veel van het aanwezige groen zich bevindt in de binnenhoven van de bouwblokken, die als contramal van de stedenbouwkundige structuur fungeren. Dit groen en de onbebouwde ruimte is echter zeer belangrijk voor de kwaliteit van het wonen (waaronder lucht- en lichttoetreding).

M&A adviseert de kleinere groenstructuren in het plangebied die nu nog als 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd, als groen te bestemmen. Dit betreft het gazon op het Banplein en de drie plantsoenen aan het Johannes Vermeerplein. Het verdient extra aanbeveling om waardevolle profielen in het bestemmingsplan te verankeren. Het verdient tevens aanbeveling om de binnentuinen als zodanig te bestemmen en de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in te perken wat betreft uitbouwen. Zie als voorbeeld het bestemmingsplan De Pijp 2018 (vastgesteld op 19 september 2018).

Dit advies is doorvertaald door alle groenvoorzieningen van betekenis (die voor het merendeel in het vorige bestemmingsplan al de bestemming Groen hadden) als zodanig te bestemmen. Tevens zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in de binnentuinen ingeperkt. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.2.3.

Het advies om cultuurhistorisch waardevolle profielen te verankeren is niet doorvertaald, omdat dit bij herinrichtingprojecten voor de openbare ruimte te vaak voor ongewenste belemmeringen zorgt. Bij noodzakelijke herinrichtingen wordt in de stad overigens in toenemende mate - in overleg met bewoners - gezocht naar een inrichting waarbij ook cultuurhistorische, waterbergende en groene (belevings-)aspecten worden ingepast naast meer traditionele verkeers- en parkeeraspecten.

Advies ophogen bebouwing

In de Nota van Uitgangspunten (NvU) voor dit bestemmingsplan was voor wat betreft goot- en nokhoogten het belangrijkste uitgangspunt dat in beginsel voor alle panden de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte wordt vastgelegd. Verder stelt de NvU dat voor panden die lager zijn dan de naastgelegen panden, wordt onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Daarbij zou een eventuele hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord in te passen moeten zijn en de cultuurhistorische waarden niet aantasten. Daarbij gaat het om een beperkt aantal panden binnen het totale plangebied.

Aan M&A is een aantal geselecteerde locaties voorgelegd waarbij - bij uitzondering - een hogere bouwhoogte denkbaar is. Hierbij gaat het om twee lijsten:

1. Op lijst 1 staan panden die voldoen aan de uitvoeringsrichtlijnen bouwlagen Museumkwartier en Valeriusbuurt, die op 21 april 2020 zijn vastgesteld. Het betreft wat orde 3-panden in een stedenbouwkundige zone C, basisordepanden en een pand dat geen ordewaardering heeft.

2. Op lijst 2 staan enkele architectuureenheden die hoger zijn gewaardeerd dan zone C, orde 3 of basisorde, maar waarbij één of meerdere panden binnen de eenheid al zijn opgehoogd.

Voor de hier bedoelde panden is beoordeeld of een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan en of voor de situaties waarin dit denkbaar is, in een op te stellen regeling voor het bestemmingsplan hierbij voorwaarden kunnen worden gesteld aan de architectonische vormgeving. M&A heeft hierbij gekeken naar de cultuurhistorische context, de architectuur van het pand en de bouwhoogtes van de naburige panden. Doordat een extra bouwlaag de gevelarchitectuur van het bestaande pand kan aantasten en daarmee een zowel ruimtelijke als architectonische afweging is, zijn de bevindingen afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Daarbij is de conclusie getrokken dat het niet wenselijk is via (voorwaarden in) een regeling in het bestemmingsplan te sturen op de architectonische vormgeving van de extra bouwlaag. Uit zowel ervaring als de uitkomsten van het locatieonderzoek bleek dat er in veel gevallen maatwerk nodig blijft om tot een oplossing te komen die het straat- en bebouwingsbeeld niet aantast.

Vanwege het voorgaande is er in het bestemmingsplan voor gekozen om voor de hier bedoelde panden geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen die de realisering van een extra bouwlaag - onder voorwaarden - mogelijk maakt. In die gevallen lijkt een extra bouwlaag dus wel mogelijk, maar dit vraagt om een zodanige maatwerkoplossing, dat hieraan alleen in afwijking van het bestemmingsplan zal worden meegewerkt wanneer voldoende overtuigend is aangetoond dat de voorgestelde maatwerkoplossing ook daadwerkelijk stedenbouwkundig en architectonisch inpasbaar is.

7.4.4 Beschermingsregimes cultuurhistorische waarden

Voor het beschermen van de cultuurhistorische waarden van gebouwen wordt in dit bestemmingsplan een driedeling gehanteerd. Voor orde 1 panden geldt het strengste beschermingsregime. Voor orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B geldt een iets lichter beschermingsregime. Voor orde 3 panden in zone C en basisorde panden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid geldt een licht beschermingsregime. In deze paragraaf worden de drie beschermingsregimes toegelicht, inclusief de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen.

Er geldt geen beschermingsregime voor orde 3 panden in zone C en basisordepanden die geen onderdeel uitmaken van een architectuureenheid. Evenmin geldt er een beschermingsregime voor panden die geen ordewaardering hebben. Bij cultuurhistorisch waardevolle panden waarvan de oorspronkelijke kap is vervangen of opgetopt, wordt het kapprofiel niet beschermd. Dit wordt nader toegelicht aan het eind van deze paragraaf.

Orde 1 panden

Orde 1 panden zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde. Voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geldt een restauratieve aanpak. Voor orde 1 panden die geen monument zijn, geldt een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. De beoordeling of een dergelijke ingreep de monumentale waarden al dan niet aantast is maatwerk. Per gebouw moet worden beoordeeld of de schijnkap kan worden uitgebouwd en zo ja onder welke voorwaarden. Om die reden worden de bouwmassa en het kapprofiel beschermd en wordt er geen bouwrecht opgenomen om de kap aan de achterzijde uit te bouwen.

Vanwege de hoge architectonische en cultuurhistorische waarden dienen orde 1 panden te worden beschermd tegen sloop. Orde 1 panden die geen monumentenstatus hebben, zijn echter niet wettelijk beschermd tegen sloop. Daarom geldt er een sloopvergunningsplicht. Hierdoor kan worden voorkomen dat architectonisch waardevolle bebouwing die niet als monument is geregistreerd wordt afgebroken.

Orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B

Orde 2 panden zijn monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Voor orde 2 panden geldt een restauratieve aanpak van voorgevels en kap.

Voor orde 3 panden gelegen in zone A en B geldt eveneens een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. Lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone moeten vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld daarom zodanig worden behandeld, dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft. In praktijk betekent dit dat panden met een orde 3 als een orde 2 beschouwd kunnen worden, door de meerwaarde die de Zone A of Zone B-waardering geeft.

In de praktijk richt de bescherming van kappen bij deze panden zich hoofdzakelijk (maar niet alleen) op de dakvlakken grenzend aan de openbare ruimte. Indien de uitgebouwde daklaag wel zichtbaar zou zijn vanuit de openbare ruimte, is uitbouw niet mogelijk vanwege de impact op het straatbeeld. In het plangebied zijn veel gesloten bouwblokken. Daar is het uitbouwen van de kap doorgaans niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Dat maakt dat aan de achterzijde wel mogelijkheden worden geboden om kappen uit te bouwen, indien dit niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De mate waarin hier mogelijkheden worden geboden, hangt af van de kapvorm. Zie hiervoor paragraaf 7.4.5.

Vanwege hun belangrijke bijdrage aan het straat- en bebouwingsbeeld moeten orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B worden beschermd en mogen deze panden niet zonder meer worden gesloopt. Daarom geldt er een sloopvergunningsplicht.

Orde 3 in zone C en basisorde panden

Orde 3 panden zijn karakteristieke bouwwerken met een architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Voor de aanpak van de voorgevels vormt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen het uitgangspunt. Kleine veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar indien deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek en passend zijn binnen de architectuureenheid. Basisordepanden zijn voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren. Voor de aanpak van de voorgevels vormt de oorspronkelijke karakteristiek het uitgangspunt. Veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en het straatbeeld.

Bij de hier bedoelde panden zijn wijzigingen in de bouwmassa en het kapprofiel denkbaar indien het straat- en bebouwingbeeld hierdoor kan worden versterkt. De cultuurhistorische waarde van orde-3 in zone C en basisordepanden is niet zodanig hoog dat deze panden moeten worden beschermd tegen sloop. Daarom geldt er geen sloopvergunningsplicht. Dit laat onverlet dat eventuele nieuwbouw passend dient te zijn in het straatbeeld. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Ook bij deze panden richt de bescherming zich primair op het straatbeeld, maar zijn veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk. Hierin zit dan ook een duidelijk verschil ten opzichte van de orde 2 panden. De mate waarin hier of aan de achterzijde mogelijkheden worden geboden, hangt af van de kapvorm. Zie hiervoor paragraaf 7.4.5.

Dubbelbestemming cultuurhistorische waarden

Alle panden waarvoor een cultuurhistorisch beschermingsregime nodig is, krijgen een dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie:

- Alle orde 1 panden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Het kapprofiel 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 en orde 3 panden in zone A en B 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 - wèl 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.

Geen sloopvergunningsplicht voor inpandige sloopactiviteiten

In de sloopvergunningsbepalingen die in de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 1 en Waarde - Cultuurhistorie 2 zijn opgenomen, is bepaald dat er geen sloopvergunning nodig is voor inpandige sloopactiviteiten, tenzij het interieur een monumentale status heeft.

Geen bescherming kapprofiel als oorspronkelijke kap is aangetast

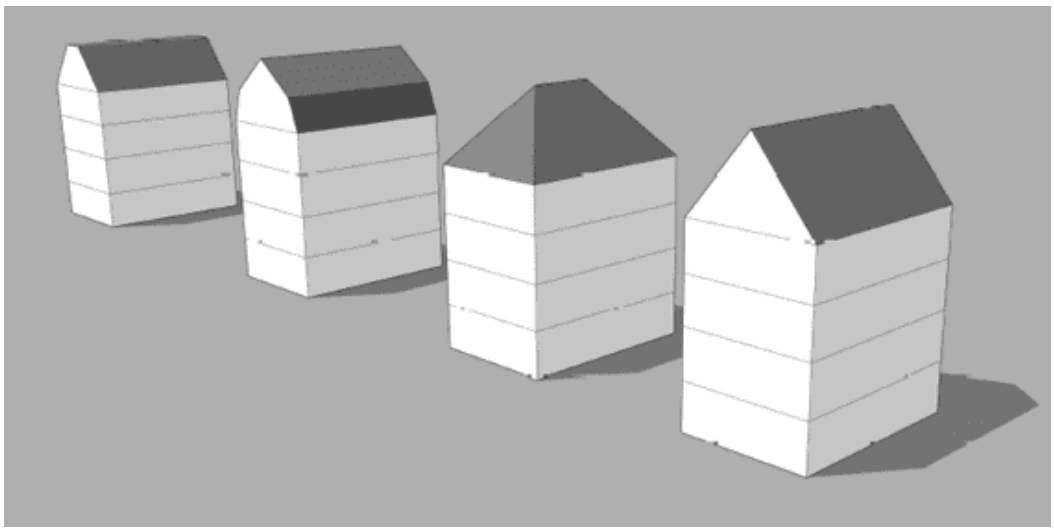
Indien de oorspronkelijke kap is vervangen door een andere kapvorm of een platte bouwlaag of de bovenste bouwlaag door andere redenen geen cultuurhistorische aarde meer heeft, dan geldt het verbod op het wijzigen van het kapprofiel niet. De oorspronkelijke kap is immers aangetast, dus is het niet nodig om het kapprofiel te beschermen. Op deze manier vormt een eventuele dubbelbestemming geen belemmering indien een initiatiefnemer een eerdere aantasting van de kap weer ongedaan wil maken.

7.4.5 Kapvormen en bouwregels

Kapvormen zijn bepalend voor het straatbeeld en vaak kenmerkend voor de bouwperiode van een pand. Door de perceelsgewijze bebouwing aan het eind van de 19de eeuw is de compositie van straatwanden verticaal geaccentueerd en ontlenen zij hun sterke verticale indeling aan de opeenvolgende vensterpartijen, portieken, dakkapellen en hijsbalken, hetgeen aan de straatwanden een sterke ritmering verleent. Dat vertaalt zich ook naar de kapvormen die vaak individueel of per architectuureenheid zijn vormgegeven. De architectuur van de afzonderlijke panden speelt mee in de bepaling van het straatsilhouet als geheel met hier en daar accenten binnen architectuureenheden of op hoeken van straten. Zie hieronder een fragment van het daklandschap in de PC Hooftstraat, hoofdzakelijk bestaand uit dwarskappen.

Afbeeldimg:Dwarskappen in de PC Hoofstraat

Een dwarskap is een kapvorm waarbij de nokrichting loodrecht op de straat staat. Dwarskappen komen vooral voor in de Museumpleinbuurt. Er komen verschillende soorten dwarskappen voor zoals zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en afgeplatte dwarskappen. Dit wordt hieronder afgebeeld.



Afbeelding: Dwarskapvarianten in plangebied

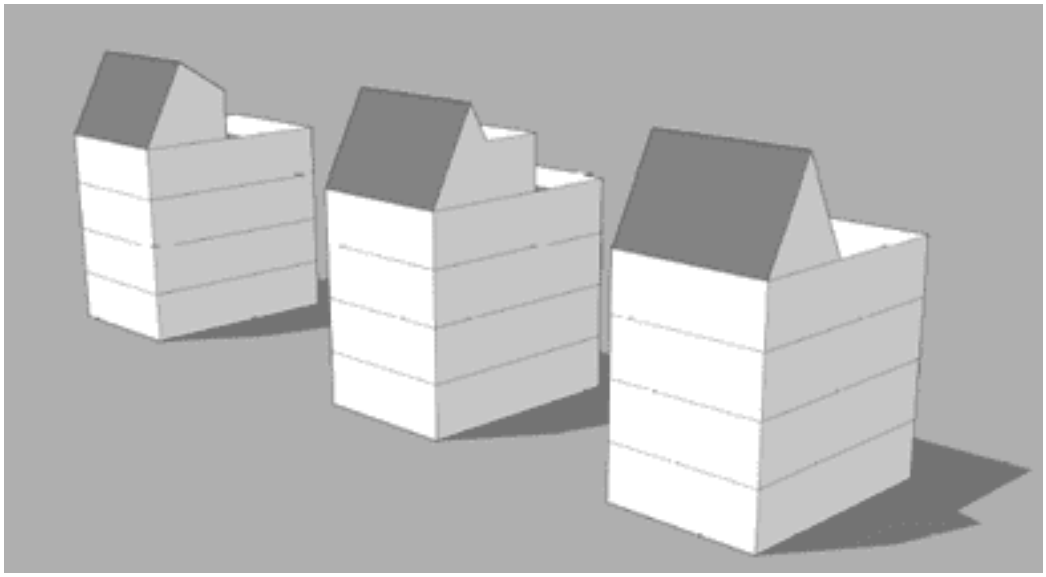
Vanaf ongeveer 1915 komt de nadruk steeds meer te liggen op de vormgeving van de wand van een bouwblok als geheel en maakt de sterke verticale ritmering in de straatwanden plaats voor een rustige meer horizontaal gerichte vormgeving. Panden die deel uitmaken van een architectuureenheid worden dan in toenemen mate met een kap afgedekt die parallel aan de straat loopt, waardoor de daken een eenheid vormen. Dit worden ook wel langskappen genoemd.

Afbeelding: Langskappen in de Wouwermanstraat

De 'afgeplatte' langskap is kenmerkend voor de overgangsarchitectuur die rond 1900 gangbaar was. Veel panden in (de wat later bouwperide van) de Museumpleinbuurt en Duivelseiland, maar ook in de Vondelpark- en Concertgebouwbuurt hebben een afgeplatte langskap. Kenmerkend is dat de vaak steile langskap achter de nok overgaat in een plat dak.

In de Plan Zuid-strook valt op dat platte daken in toenemende mate het daklandschap bepalen. De individuele woning wordt onderschikt gemaakt aan de straatwand die cruciaal is in de ontwerpopgave van de stedenbouwer. Woningbouwblokken of delen daarvan werden als één geheel ontworpen zodat er een duidelijke samenhang ontstond in architectuur, stedenbouwkundige ruimte en straatprofilering. De (afgeplatte) langskappen komen hier duidelijk minder voor dan elders in het plangebied.

In de Plan Zuid-strook en in de Vondelpark- en Concertgebouwbuurt komen daarnaast ook met enige regelmaat 'schijnkappen'voor, die vooral in de periode 1920-1940 veel weerden gebouwd. Een schijnkap is een variant van de langskap. Kenmerkend is dat dit type kap aan de voor- en achterzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde overgaat in een plat dak. In dit plangebied komen verschillende varianten van de schijnkap voor, zoals hieronder afgebeeld.



Afbeelding: Schijnkapvarianten in plangebied

Vertaling naar de regels

Waarde - Cultuurhistorie 1

Bij panden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' wordt zowel het straatbeeld als de architectuur van de individuele panden beschermd. Door het uitbouwen van eventueel aanwezige kappen wordt de oorspronkelijke architectuur gewijzigd, wat bij deze panden ongewenst is. In de bouwregels is daarom bepaald dat het bestaande kapprofiel niet mag worden gewijzigd. Aanpassing van de kap is alleen bij uitzondering mogelijk door maatwerkoplossingen, waarbij van het bestemmingsplan moet worden afgeweken.

Waarde - Cultuurhistorie 2

Voor panden met deze dubbelbestemming geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde worden - onder voorwaarden - wèl uitbouwmogelijkheden geboden. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat het beschermen van het hooggewaardeerde straatbeeld centraal staat, mag de daklaag echter niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daarnaast dient de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel. Hierdoor is de schaduwwerking van de daklaag minimaal en is de daklaag in de meeste gevallen niet zichtbaar vanuit de binnentuin.

Waarde - Cultuurhistorie 3

Bij panden met deze dubbelbestemming richt de bescherming zich primair op het straatbeeld, maar

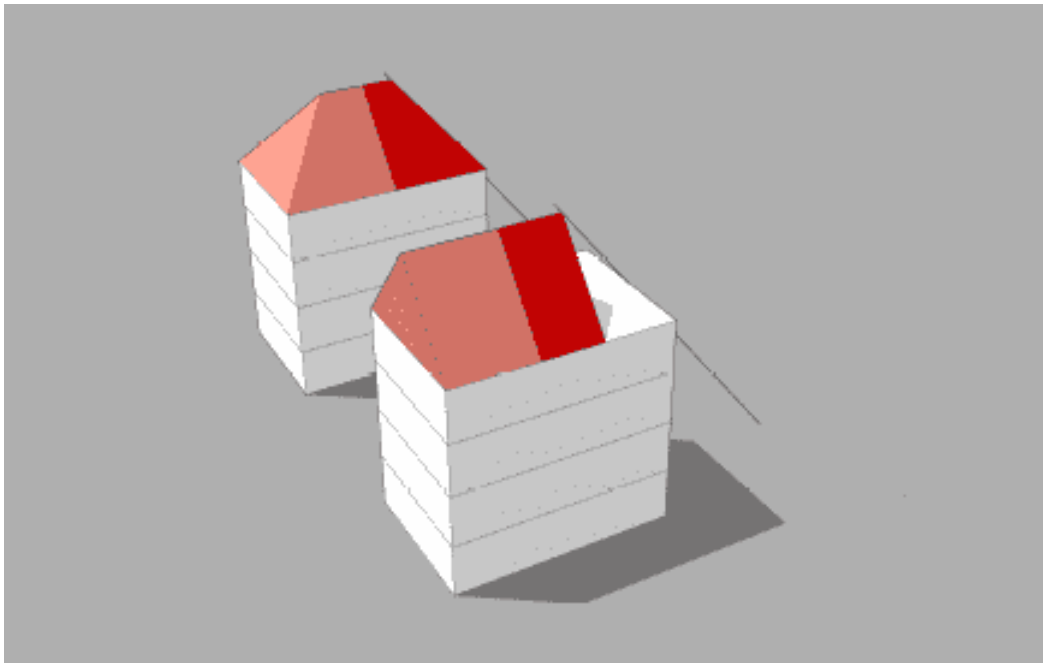
wordt ook enige ruimte geboden voor architectonische aanpassingen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat bij orde 3 en basisordepanden (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn, is het bij deze panden geen bezwaar als de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De voorwaarde dat de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte geldt daarom niet. De andere voorwaarden om een daklaag uit te bouwen zijn gelijk aan de voorwaarden uit de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2'.

Per kapvorm gelden daarnaast specifieke voorwaarden ten aanzien van een (uit) te bouwen daklaag. Deze worden hieronder toegelicht.

Dwarskap

De meeste dwarskappen in het plangebied lopen van de voor- tot aan de achtergevel. Het toevoegen van een daklaag is daar niet aan de orde. Indien dat niet het geval is, kan de dwarskap naar achteren worden uitgebouwd bij panden met de bestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 2 en 3, mits de dakuitbouw dezelfde nokrichting en dakvorm heeft als de bestaande dwarskap. Hierdoor loopt de kap op een natuurlijke manier door naar achter en is de dakuitbouw niet of nauwelijks herkenbaar als een latere toevoeging in het daklandschap.

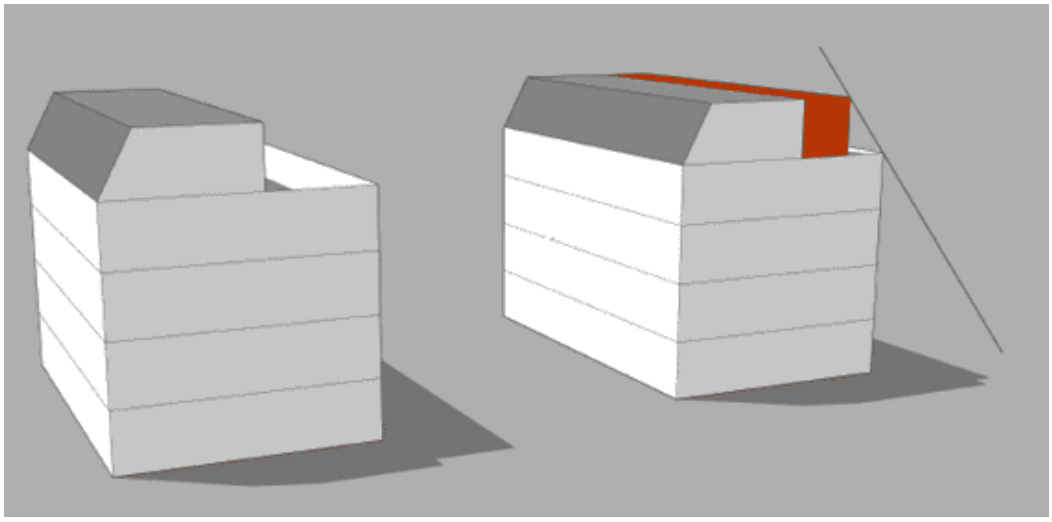
De nok van de dakuitbouw dient met het oog op de schaduwwerking onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. Omdat de afstand tussen het platte dak achter de kap en de nok van de dwarskap meestal groter is dan bij een uitgebouwde platte daklaag, zal de nok van de uitgebouwde dwarskap verder terug liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd. Bij panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 mag deze verleniging van de kap in principe niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, tenzij er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding: Zijaanzicht dwarskap, inclusief uitbouwmogelijkheden

Afgeplatte langskap

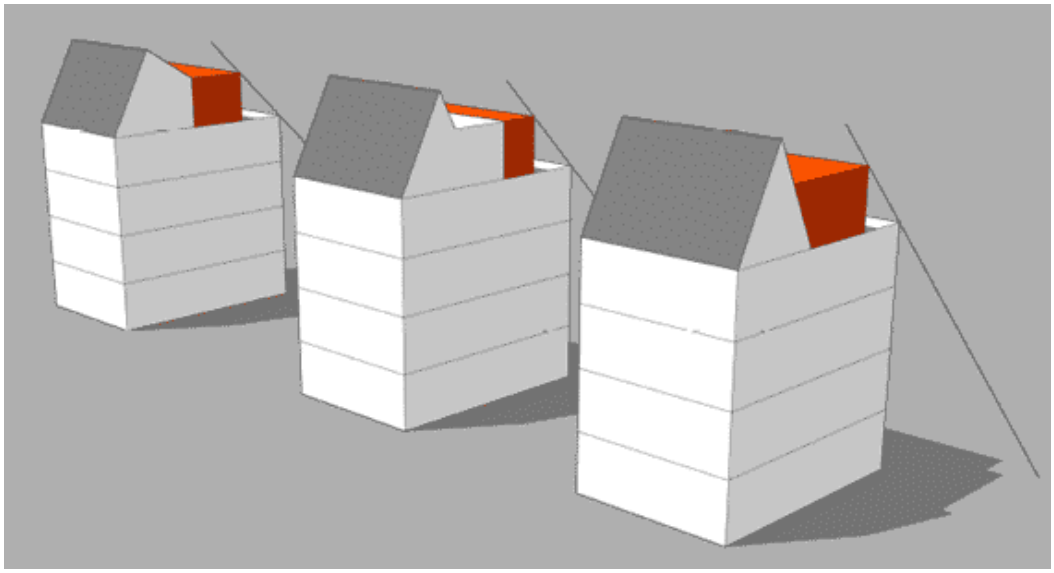
Een afgeplatte langskap kan worden uitgebouwd bij panden met de bestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 2 en 3, mits de uitgebouwde bouwlaag even hoog is als het platte dakdeel. Hierdoor loopt het uitgebouwde platte dakdeel op een natuurlijke manier door naar achter, zonder dat er een verschil in bouwhoogte ontstaat met het oorspronkelijke platte dakdeel. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd. Bij veel afgeplatte langskappen ligt de achtergevel overigens onder een hoek van minder dan 45 graden terug ten opzichte van de vlakke achtergevel. Bij deze panden kan de afgeplatte langskap niet worden uitgebouwd, omdat niet wordt voldaan aan de algemene regel dat de achtergevel van de uitgebouwde daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt. Bij panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 mag deze verleniging van de kap in principe niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, tenzij er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding: Afgeplatte langskap, inclusief uitbouwmogelijkheid

Schijnkap

Een schijnkap kan worden uitgebouwd bij panden met de bestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 2 en 3 , mits de uitgebouwde daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de kap. Op die manier blijft er aan de achterzijde direct onder de nok een hellend dakvlak aanwezig en blijft de schijnkap als zodanig herkenbaar in het daklandschap. Daarnaast mag de daklaag maximaal 3 meter hoog zijn. Hierdoor kan er maar één bouwlaag worden gerealiseerd en wordt voorkomen dat achter hoge schijnkappen een dubbele daklaag wordt toegevoegd. In de onderstaande afbeelding worden de uitbouwmogelijkheden van de verschillende schijnkapvarianten gevisualiseerd. Bij panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 mag deze daklaag niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

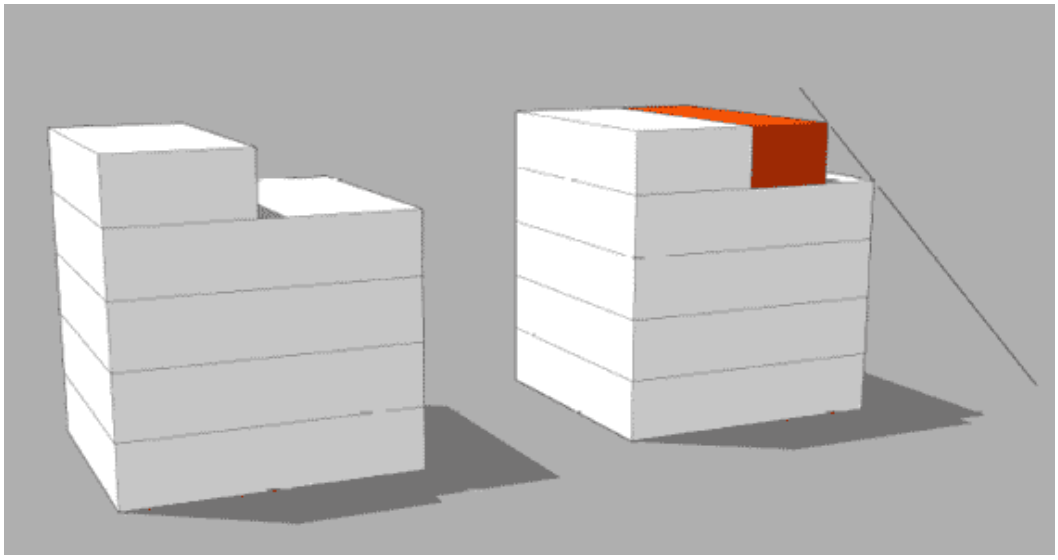


Afbeelding: Uitbouwmogelijkhedenschijnkapvarianten

Plat dak met setback

Een setback is een bovenste bouwlaag die terug ligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlagen. Deze verschijningsvorm van de bovenste bouwlaag komt in beperkte mate voor in het plangebied. Een plat dak met een setback die terug ligt ten opzichte van de onderliggende achtergevel kan worden uitgebouwd bij panden met de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 2 en 3 . Voorwaarde is wel dat uitgebouwde daklaag even hoog is als het platte dak. Hierdoor loopt de setback op een natuurlijke manier door naar achter, zonder dat er een verschil in bouwhoogte ontstaat met het oorspronkelijke platte dak. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd. Bij panden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie 2 mag de (uit te bouwen) daklaag niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

Een setback die terug ligt ten opzichte van de onderliggende voorgevel kan niet worden uitgebouwd. Het uitgangspunt is immers dat het kapprofiel aan de straatzijde intact blijft.



Afbeelding: Plat dak met setback, inclusief uitbouwmogelijkheid

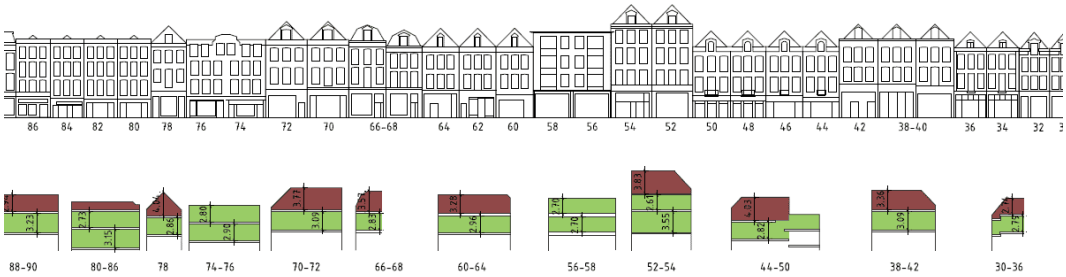
7.4.6 Stedenbouwkundige studie P.C. Hooftstraat

Het huidige welstandskaders geeft geen ruimte om de hele gevel te transformeren. De Welstandscommissie stuurt zo veel mogelijk op behoud van de 19de-eeuwse uitstraling. Specifiek voor de P.C. Hooftstraat is onderzocht hoe de bestaande winkels in de P.C. Hooftstraat hun uitstraling kunnen vergoten, zonder dat het historische straatbeeld verdwijnt en de woonkwaliteit in de bovenlagen afneemt. De volledige studie is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting. Hierbij gaat het vooral om vormgeving en indeling van begane grond en eerste bouwlaag die in deze studie is onderzocht. Het betreft in totaal 59 panden.

Het onderzoeksgebied zijn de panden in de P.C. Hooftstraat tussen van Baerlestraat en Hobbemastraat omdat vooral hier de winkelfunctie in de begane grond gevestigd is. De twee straatzijden van dit gedeelte van de P.C. Hooftstraat zijn erg gelijk qua volumes, hoogte en kapvormen. Het enige verschil zijn de twee straten aan de zuidkant, die loodrecht op de P.C. Hooftstraat staan (van de Veldestraat en Honthorststraat) en de zuidelijke straataanzicht zo in drie onderdelen scheiden.

Advieslijn van de CRK is dat bijzonderen ingrepen alleen in de plint (met uitloop vaan 1e verdieping) wenselijk zijn en de traditionele uitstraling van de verdiepingslagen en kap moet worden behouden.

De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met de gesloten bouwblokken en doorgaande straatwanden met individuele woningen. De detaillering is relatief rijk en verschilt per pand of ensemble. Door de herhaling van gevelelementen als sluitstenen en speklagen krijgen blokken een horizontale eenheid.



Uit de analyse blijkt dat er qua proporties van gevels een range van de hoogte van de plint in relatie met de totale hoogte van het gebouw ligt tussen 0,25 en 0,42 x totale hoogte (gemeten vanaf peil tot dakrand) ruimtelijk aanvaardbaar is. De wenselijke minimale netto verdiepingshoogte voor de bovenlagen voor woningen is zowel voor de kapverdieping als ook voor een gewone verdieping 2,5 m.

Het bestemmingsplan kent voor de P.C. hooftstraat als hoofdregeling dat detailhandel in de tweede bouwlaag is toegestaan als minimaal twee bouwlagen en/of bijzondere bouwlagen gebruikt worden voor wonen. Naast een voldoende verdiepingshoogte van beide woonlagen moet bovendien gewaarborgd blijven dat de verdiepingen (hoogtes van de plafonds) in redelijke overeenstemming zijn met het gevelbeeld (de raamopeningen). Verspringingen van de plafonds zijn niet (meer) toegestaan.

7.5 Natuurbescherming

7.5.1 Kader

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het beschermen van soorten en gebieden is vastgelegd in deze wet, waarbij aansluiting is gezocht van de natuurwetgeving op het omgevingsrecht.

In de Wet natuurbescherming zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, moet worden onderzocht of de ontwikkeling significante effecten heeft op de beschermde habitats in de natuurgebieden.

De Wet natuurbescherming bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.De beschermde soorten zijn onderverdeeld in soorten van de Habitatrichtlijn, soorten van de Vogelrichtlijn en Nationale soorten. Bij ontwikkelingen in een gebied of de sloop van gebouwen dient een natuurscan te worden uitgevoerd om de soorten en gebiedsstatus in kaart te brengen.

Rode lijstsoorten, landelijk beleid

Eens per tien jaar worden er zogenoemde 'Rode Lijsten' opgesteld met soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Voor het Ministerie van EZ zijn de rode lijsten mede richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid. Het Ministerie stimuleert dat bij bescherming en beheer van gebieden rekening wordt gehouden met de Rode-lijst-soorten, en dat zo nodig en zo mogelijk aanvullende soortgerichte maatregelen zullen worden genomen.

Ecologische Hoofdstructuur, landelijk en provinciaal beleid

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingszones vastgelegd. Dit Nationaal Natuurnetwerk (NNN), voormalig Ecologische Hoofdstructuur (EHS), een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. De verbindingen zijn grensoverschrijdend. Als wordt uitgezoomd, is te zien dat de verbindingen in Europa met elkaar zijn verbonden, zodat diersoorten zich vrij kunnen bewegen en vermengen over Europa en de grote natuurgebieden kunnen bereiken.

Hoofdgroenstructuur, Amsterdams beleid

In de structuurvisie van Amsterdam 2040 (vastgesteld in 2011) is de hoofdgroenstructuur opgenomen. Voor functiewijzigingen, die buiten de vastgelegde kaders vallen moet advies worden gevraagd aan de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur. Eventuele wijzigingen kunnen aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

Ecologische structuur, Amsterdams beleid

Een uitwerking van de "Structuurvisie 2040" is de ecologische visie. Deze is in juli 2012 door de Gemeenteraad vastgesteld. De onderstaande kaart laat de ecologische structuur zien, zoals die door (grondgebonden) dieren wordt gebruikt. Er is de afgelopen jaren enorm geïnvesteerd in de ecologische zones, behalve voor de versterking van de biodiversiteit is het voor bewoners een belangrijke mogelijkheid om in de buurt te recreëren of even te bekomen van de bruisende stad.

De ecologische hoofdstructuur is al voor een groot deel ingericht, echter zijn er nog wel een aantal knelpunten in de vorm van infrastructuur of onvoldoende natuurlijke inrichting. Doel is om deze barrières voor dieren weg te nemen en waar mogelijk de kwaliteit van het groen te verbeteren. Het uitgangspunt is om werk met werk te vervolmaken, wanneer projecten in of nabij de ecologische structuur afspelen dient er altijd een stadsecoloog te worden betrokken in het proces om de kansen te benutten.

Gedragscode Gemeente Amsterdam

Voor de gemeente Amsterdam geldt de in 2009 vastgestelde 'Gedragscode Flora- en Faunawet'. De in de gedragscode beschreven voorzorgsmaatregelen zijn er op gericht om bij de uitvoering van werkzaamheden de binnen de gemeente voorkomende beschermde soorten te beschermen en te versterken. De gedragscode is van toepassing op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met anderen werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de gedragscode te onderschrijven en te volgen.

De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- met uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten wordt op grond van de gedragscode rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende

bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

De gedragscode van de gemeente Amsterdam zal worden vervangen door een nieuwe gedragscode die voldoet aan de wet Natuurbescherming. Tot de nieuwe gedragscode in werking treedt, blijft de huidige gedragscode geldig.

7.5.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied vormt geen onderdeel van de Ecologische structuur. Het Museumplein is weliswaar een omvangrijke groene ruimte, maar het wordt niet getypeerd als stadspark, vanwege het gebruik van het plein is het Museumplein benoemd als 'overig recreatief groen'. Binnen het plangebied doen zich in het kader van de Ecologische structuur tevens geen knelpunten voor ten aanzien van ecologische passages of onvoldoende natuurlijke inrichting.

In de (onmiddellijke) omgeving van het plangebied zijn het Vondelpark, het Olympiaplein en delen van de Singelgracht onderdeel van de gemeentelijke Hoofdgroenstructuur.

Afbeelding: uitsnede Ecologische structuur en het plangebied

Gezien de afstand van het plangebied tot het Nationaal Natuurnetwerk en de Natura2000-gebieden, zijn negatieve effecten op deze gebieden op voorhand uit te sluiten.

De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het toepassen van de Gedragscode van de gemeente Amsterdam heeft betrekking op het uitvoeren van werkzaamheden en staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat het toepassen van de gedragscode ook niet in de weg.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenoemde planregels). De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden bezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen et cetera. De volledige en officiële weergave van de verbeelding is digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Alle bestaande vergunde gebouwen in het plangebied zijn op de verbeelding aangeduid met een bouwvlak. In dit bouwvlak is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Gebouwen die onherroepelijk vergund zijn, maar nog niet zijn gebouwd, zijn ook met een bouwvlak aangeduid.

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en nutsvoorzieningen zijn niet op de verbeelding opgenomen. Indien een bijbehorend bouwwerk in het verleden met een vergunning is gebouwd, maar thans vergunningsvrij zou mogen worden gebouwd, is dit bouwwerk evenmin op de verbeelding opgenomen.

Regels

De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. In hoofdstuk 7.2 worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden per bestemming artikelsgewijs toegelicht.

Toelichting

Een bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting. Daarin moet zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze voor de bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;

- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Als er bij voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld, waarin de onderstaande onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting tevens neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik.

8.2 Planregels

8.2.1 Indeling planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat twee artikelen; één artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en één artikel dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat alle functionele bestemmingen en dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. De regels van een dubbelbestemming zijn primair boven die van de onderliggende functionele bestemming en kunnen beperkingen opleggen voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die onderliggende functionele bestemming.

Elk artikel volgt in principe het volgende stramien:

- een omschrijving van de toegelaten bestemmingen;
- de bouwregels: regels omtrent o.a. goot- en bouwhoogtes;
- een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwregels;
- specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
- een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de gebruiksregels;
- een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden (alleen bij dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waterstaat - Waterkering);
- een omgevingsvergunningplicht voor het slopen (alleen bij dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie);
- een wijzigingsbevoegdheid (alleen bij dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Cultuurhistorie).

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat regels die voor alle functionele bestemmingen gelden. De volgende algemene regels

zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:

- een artikel waar de anti-dubbeltelregel in verwoord staat;
- algemene bouwregels, die voor alle gebouwen in het plangebied gelden;
- algemene gebuiksregels, die o.a. bepalen welk gebruik in het gehele bestemmingsplangebied verboden is;
- algemene afwijkingsregels: dit artikel maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur een binnenplanse afwijking verleent voor o.a. ondergeschikte overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven maten;
- algemene wijzigingsregels: dit artikel maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur kleine wijzigingen kan aanbrengen in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door aanduidingen op de verbeelding te verwijderen.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels betrekking hebbende op:

- overgangsrecht ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels;
- overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- de slotregel.

8.2.2 Wijze van bestemmen kavelbestemmingen

Enkelbestemmingen kunnen worden onderverdeeld in kavelbestemmingen en gebiedsbestemmingen. Een kavel is een relatief klein stukje grond dat meestal in privaat eigendom is. Een gebied is meestal eigendom van de gemeente of een ander bestuursorgaan en maakt dus doorgaans onderdeel uit van de openbare ruimte. Een kavel mag worden bebouwd, terwijl de openbare ruimte grotendeels of geheel onbebouwd is. De volgende bestemmingen zijn kavelbestemmingen: Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Gemengd 1 t/m 9, Horeca, Kantoor 1 t/m 3, Maatschappelijk, Sport, Tuin en Wonen. Groen, Verkeer 1 & 2 en Water zijn gebiedsbestemmingen.

In deze paragraaf wordt de wijze van bestemmen van de kavelbestemmingen toegelicht. Voor de meeste kavelbestemmingen geldt dezelfde wijze van bestemmen van gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde en parkeervoorzieningen. Ook een aantal specifieke gebruiksregels komt in veel kavelbestemmingen terug. Daarom is ervoor gekozen om de bouwregels en betreffende specifieke gebruiksregels in deze paragraaf toe te lichten in plaats van bij de artikelsgewijze toelichting van de planregels.

Bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat er alleen gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming en dat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Deze bepalingen zijn echter niet opgenomen in de bestemming Tuin. Bijbehorende bouwwerken in de tuin mogen namelijk ook worden gebruikt ten dienste van het hoofdgebouw. De meeste bijbehorende bouwwerken zijn bovendien vergunningsvrij en worden daarom niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt onder het kopje 'bijbehorende bouwwerken' toegelicht.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen zijn aangeduid met een bouwvlak, waarin de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Hoofdgebouwen zijn conserverend bestemd. In de bouwregels is bepaald dat alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak en dat een bouwvlak 100% bebouwd mag worden. Dit

betekent dat de delen van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen niet bebouwd mogen worden, uitgezonderd vergunningsvrije bijgebouwen.

In de bestemmingsregels is vastgelegd dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Er is een binnenplanse afwijking nodig om een nieuwe kelder of souterrain te bouwen. Daarnaast is bepaald dat de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw in het geval van sloop/nieuwbouw minimaal 3,5 meter hoog moet zijn.

Bijbehorende bouwwerken

Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat bijbehorende bouwwerken in de binnentuinen maximaal 2,5 meter, dan wel 4 meter diep mogen zijn, gemeten vanaf de vlakke achtergevel. Dit is in de verbeelding doorvertaald door de gronden op meer dan 2,5 respectievelijk 4 meter afstand van de vlakke achtergevel de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' te geven. De gronden vanaf de vlakke achtergevel tot aan de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' worden in deze paragraaf de 'erfzone' genoemd. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' worden in deze paragraaf de 'groene binnentuin' genoemd.

Bestaande bijbehorende bouwwerken worden in beginsel niet op de verbeelding aangeduid. In de bouwregels van de bestemming Tuin is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan in de erfzone. De erfzone mag geheel worden bebouwd. In de bouwregels van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap 1' is bepaald dat in de groene binnentuin geen gebouwen mogen worden opgericht, bestaande, legale bijbehorende bouwwerken uitgezonderd. Door deze bepalingen is het niet meer nodig om bestaande bijbehorende bouwwerken op de verbeelding op te nemen. Deze kunnen in beginsel vergunningsvrij worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de bepalingen uit bijlage II, artikel 2 of 3 van het Bor.

In de volgende gevallen zijn bijbehorende bouwwerken wel op de Verbeelding opgenomen:

- Bestaande bijbehorende bouwwerken die hoger zijn dan 5 meter. Voor de herbouw van een bestaand bijbehorend bouwwerk dat hoger is dan 5 meter is namelijk altijd een omgevingsvergunning nodig.
- Indien er een zelfstandige functie is gevestigd in een bijgebouw, bijvoorbeeld een woning, een bedrijf of een maatschappelijke functie.
- Indien het bebouwd grondoppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw waar het onderdeel van uitmaakt. Bijvoorbeeld de autogarage aan de Cornelis Krusemanstraat 58-60.

In deze gevallen krijgt het bijbehorende bouwwerk de bestemming Wonen, Maatschappelijk een Kantoorbestemming of een Gemengde bestemming, afhankelijk van het bestaande, legale gebruik van het betreffende hoofdgebouw.

Regeling erfzone toegelicht

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap 1' worden niet aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. De gronden die als erf in de zin van het Bor worden aangemerkt zijn daarom maar 2,5 of 4 meter diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel. Van de gronden in de erfzone mag maximaal 50 % vergunningsvrij (conform bijlage II, artikel 2 van Bor) worden bebouwd. Het bestemmingsplan laat echter toe dat de erfzone voor 100% mag worden bebouwd. Dit betekent dat als een initiatiefnemer meer dan 50 % van de erfzone wil bebouwen, de bebouwing dient te voldoen aan de bouwregels uit de bestemming Tuin (conform bijlage II, artikel 3 van Bor). Deze bouwregels worden hieronder toegelicht.

- Nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn en mogen

niet hoger dan 5 meter zijn.
- Nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken moeten worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 10 mei 2021. Er is een dynamische verwijzing naar de Hemelwaterverordening opgenomen, zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien de eisen aan een hemelwaterberging gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

De verplichting om een groen dak met een hemelwaterberging aan te leggen, is ook van toepassing op vervangende nieuwbouw en geldt daarom ook voor de bestaande bijbehorende bouwwerken die op de verbeelding zijn opgenomen. De regels voor groene daken staan daarom niet alleen in de bouwregels van de bestemmingen Tuin, maar ook in de bouwregels van de bestemmingen Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk en Wonen.

Groene daken worden niet verplicht gesteld op hoofdgebouwen. De daken van hoofdgebouwen profiteren optimaal van de zon en dienen daarom beschikbaar te blijven voor duurzame energieopwekking (zonnepanelen). De verplichting om een groen dak aan te leggen geldt evenmin voor gebouwen in de openbare ruimtebestemmingen (Groen, Verkeer 1 en 2 en Water) en voor nutsgebouwen (in dit bestemmingsplan bestemd als Bedrijf). Het aandeel bebouwing is in de openbare ruimte meestal zeer laag. Maatregelen die zijn gericht op waterberging kunnen hier beter worden genomen in de onbebouwde ruimte. Hierdoor blijven de daken van de spaarzaam aanwezige gebouwen in de openbare ruimte beschikbaar voor zonnepanelen.

Regeling groene binnentuin toegelicht

Ter plaatse van de groene binnentuin gelden de bouwregels uit de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap 1'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming geen gebouwen mogen worden opgericht, met uitzondering van één vrijstaand bijgebouw. Het grondoppervlak van het vrijstaande bijgebouw mag echter niet meer dan 25 % van de groene binnentuin bedragen en mag maximaal 9 m2 groot zijn. Hiermee wordt voorkomen dat er door de bouw van een vrijstaand bijgebouw in kleine tuinen te weinig onbebouwd oppervlak overblijft. Het grondoppervlak van eventuele bestaande bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin wordt in mindering gebracht op het maximaal toegestane grondoppervlak en bebouwingspercentage voor het vrijstaande bijgebouw.

Bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 10 mei 2021. Er is een dynamische verwijzing naar de Hemelwaterverordening opgenomen, zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien de eisen aan een hemelwaterberging gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

Deze verplichting geldt ook voor vervangende nieuwbouw. Bijlage II, artikel 3 van het Bor van toepassing, omdat de gronden in de groene binnentuin niet zijn aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. Dit betekent dat (al dan niet vervangende) nieuwbouw vergunningsvrij kan worden uitgevoerd, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan.

Niet alleen bebouwing, maar ook tuinverharding belemmert een goede afvoer van hemelwater. Om die reden is het verboden om meer dan 50 % van de groene binnentuin te verharden. Het grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin telt mee bij de berekening van de hoeveelheid verharding. In de hemelwaterverordening zijn geen eisen zijn opgenomen ten aanzien van verharding in de tuinen. Om die reden is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen om onder voorwaarden meer dan 50 % van de groene binnentuin te verharden.

Hoektuinen

Bij hoektuinen wordt geen onderscheid gemaakt tussen de erfzone en de groene binnentuin. De afstand tussen de achtergevel en de erfgrens is bij hoektuinen vaak kleiner dan bij de overige tuinen. Zou dit onderscheid wel worden gemaakt, dan zou het grootste deel van de hoektuin tot de erfzone behoren. Hierdoor zou een groter percentage van de hoektuin kunnen worden bebouwd dan op grond van bijlage II, artikel 2 van het Bor is toegestaan. Daarmee zou de regeling zijn doel voorbij schieten.

Om die reden hebben hoektuinen de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' gekregen. Deze dubbelbestemming ligt op de gehele hoektuinen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' worden niet aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. Er is bij hoektuinen dus geen sprake van een erfzone.

In de regels is bepaald dat maximaal 50 % van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' mag worden bebouwd. Dit is evenveel als op grond van bijlage II, artikel 2 van het Bor is toegestaan.

Daarnaast gelden voor hoektuinen dezelfde regels als voor de overige tuinen. Bijbehorende bouwwerken in hoektuinen dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 10 mei 2021. Daarnaast is het verboden om meer dan 50 % van de hoektuin te verharden. Het grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken in de hoektuin telt mee bij de berekening van de hoeveelheid verharding.

Onderdoorgangen

In een aantal bouwblokken is een onderdoorgang vanaf de straat naar het binnenterrein aanwezig. Deze hebben de bouwaanduiding 'onderdoorgang' gekregen. In de bouwregels is bepaald dat deze onderdoorgangen in stand moeten worden gehouden.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied en het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied die niet aan de openbare weg grenzen, mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde mogen eveneens maximaal 2 meter hoog zijn.

Bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen alleen worden gerealiseerd op onbebouwde gronden. De meeste onbebouwde gronden op kavels hebben de bestemming Tuin-1 of Tuin-2. Maar er zijn ook onbebouwde gronden op kavels die de bestemming Cultuur en Ontspanning, Gemengd-1, Gemengd – 2, Gemengd – 3, Maatschappelijk of Sport hebben. Daarom zijn alleen in deze zes kavelbestemmingen regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen. Regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde zijn daarnaast in alle openbare ruimtebestemmingen opgenomen.

Parkeervoorzieningen

Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen is alleen toegestaan op plaatsen waar dit op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven. Er wordt planologisch onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld (functieaanduiding parkeerterrein), garageboxen (functieaanduiding garage) en parkeergarages (functieaanduiding parkeergarage). Parkeergarages komen in verschillende maten en vormen voor. Het kan bijvoorbeeld gaan om parkeervoorzieningen in de kelder of het souterrain van het hoofdgebouw. Om parkeergarages op het achtererf (bijvoorbeeld de parkeergarage achter het hotel op de hoek Stadhouderskade/ Hobbemastraat) of om ondergrondse parkeergarages in de openbare ruimte

(bijvoorbeeld de autoparkeergarage en de busparkeergarage onder het Museumplein). Maar ook kleine parkeerkelders in de tuin van een woning of kantoor krijgen de functieaanduiding parkeergarage.

Bestaande fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein worden in dit bestemmingsplan niet op de verbeelding weergegeven. Fietsen worden meestal niet in een aparte stallingsgarage geparkeerd, maar in een berging of in een daarvoor bestemde ruimte binnen een stallingsgarage voor auto's. Het is niet doelmatig om dit te reguleren in het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormen de openbare overdekte fietsenstallingen. Deze krijgen de functieaanduiding 'fietsenstalling'. Een voorbeeld hiervan is de fietsenstalling op het binnenterrein van het bouwblok Cornelis Krusemanstraat/ Hendrik Jacobszstraat/ Lomanstraat.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er in beginsel te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein. Daarbij moet er worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen voor het autoparkeren en voor het fietsparkeren zijn in dit bestemmingsplan van toepassing verklaard door in de algemene bouwregels een dynamische verwijzing op te nemen naar de nota parkeenormen auto en de nota parkeernormen fiets en scooter.

Parkeervoorzieningen voor auto's zijn echter alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduidingen. Daarom is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein te realiseren. Op deze manier kan er bij nieuwe ontwikkelingen worden meegewerkt aan het realiseren van het verplichte aantal parkeerplaatsen op grond van de nota parkeernormen auto.

Omdat fietsparkeren op eigen terrein in dit bestemmingsplan niet wordt gereguleerd, is er geen planologische toestemming nodig om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de parkeernormen voor het fietsparkeren. Fietsparkeren is een vorm van functioneel ondergeschikt gebruik en is daarom bij rechte toegestaan in bestaande en nieuw op te richten vergunde bergingen of parkeergarages. Dit laat onverlet dat een eventueel nieuw op te richten fietsenstallingsgebouw wel dient te voldoen aan de bouwregels uit dit bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

Bestaande ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld dakterrassen (incl. toegangshuisjes), liftopbouwen, balkons, galerijen en hijsbalken, hoeven volgens vaste jurisprudentie niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Bestaande, legaal aanwezige ondergeschikte bouwdelen zijn daarom niet bestemd.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels van alle bestemming waarbinnen wonen is toegestaan staan regels over beroep en bedrijf aan huis en bed & breakfeast in woningen. Daarnaast staan er in alle bestemmingen waar niet-woonfuncties zijn toegestaan regels over de vestigingsgrootte van niet-woonfuncties en ondersteunende horeca bij niet-woonfuncties. Tevens zijn er beperkingen opgenomen ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen

Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

Voor alle woningen geldt dat huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m2. Detailhandel en horeca zijn verboden. Een webwinkel is weltoegestaan. De voorwaarden waar een bed & breakfast aan moet voldoen staan in de huisvestingsverordening. Deze zijn daarom niet in het

bestemmingsplan opgenomen.

Niet-woonfuncties op de begane grond

De gemeente streeft ernaar om de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenaanbod te beschermen. Daarom wordt het vloeroppervlak van de meeste niet-woonfuncties beperkt. Het maximum vloeroppervlak varieert daarbij per bestemming. Daarnaast zijn er ook beperkingen aan het aantal panden dat mag worden samengevoegd. Hierdoor wordt voorkomen dat winkels/ voorzieningen een te groot deel van de straatwand in gebruik nemen. Dit gaat ten koste van de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenniveau.

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. Deze worden toegelicht bij de artikelsgewijze toelichting.

Geluidgevoelige objecten

In dit sublid is bepaald dat nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen, scholen, woonzorgcentra en kinderdagverblijven) alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op deze wijze wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Nieuwe scholen, woonzorgcentra en kinderdagverblijven zijn toegestaan binnen alle bestemmingen waarin maatschappelijke voorzieningen bij rechte zijn toegestaan. Daarnaast zijn maatschappelijke bestemmingen toegestaan binnen andere bestemmingen die de aanduiding 'maatschappelijk' hebben. Dit betreft o.a. de bestemming Gemengd - 3. In diverse bestemmingen (onder andere Gemengd - 5 en Kantoor - 3) zijn op de begane grond ook nieuwe woningen toegestaan.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op diverse adressen niet wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor de betreffende wordt een hogere grenswaarde vastgesteld. In de regels is bepaald dat nieuwe geluidsgevoelige objecten alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of indien er een hogere grenswaarde is vastgesteld. De lijst met adressen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld is als bijlage bij het akoestisch onderzoek opgenomen (Bijlage 5 Akoestisch onderzoek).

Op diverse adressen wordt tevens de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor het wegverkeerslawaai overschreden. Voor deze adressen is een hogere grenswaarde van 63 dB vastgesteld. Op de betreffende adressen geldt de verplichting om een dove gevel aan te brengen op het moment dat er een nieuwe school, woonzorgcentrum, kinderdagverblijf of woning wordt gerealiseerd. De betreffende adressen hebben op de Verbeelding de aanduiding 'dove gevel' gekregen. Indien nieuw

akoestisch onderzoek ten tijde van de ontwikkeling aantoond dat de geluidbelasting 63 dB of lager is, dan is het niet verplicht een dove gevel te realiseren. Hiervoor is een binnenplanse afwijking in de regels opgenomen.

8.2.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel toegekende betekenis. Voor zover een begrip niet is gedefinieerd, wordt aangesloten bij het normale taalgebruik.

Artikel 2 - Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de bouwhoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, moeten worden gemeten.

Artikel 3 - Bedrijf

Alle vergunningsplichtige nutsvoorzieningen hebben de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' gekregen. Het tankstation aan de Hobbemakade heeft eveneens de bestemming Bedrijf gekregen met de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG'.

Verder zijn bedrijven in dit bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging beperkt tot de typen bedrijven die in een gemengd stedelijk gebied inpasbaar zijn: bedrijven in categorie A en B. Het gaat hierbij om 'kleinschalige bedrijvigheid'. In dit bestemmingsplan zijn deze toegestane bedrijven geregeld in artikel 42.2. Categorie C-bedrijven worden in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Artikel 4 - 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' gekregen.

House of Bols (Paulus Potterstraat 12-16) heeft eveneens de bestemming Cultuur en Ontspanning gekregen. House of Bols is net als de musea rondom het Museumplein een toeristische attractie. Het verschil met de musea is echter dat bij House of Bols het belevingselement centraal staat, in plaats van het culturele en educatieve element. Daarom krijgt House of Bols de functieaanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1'. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een 'voorziening gericht op entertainment' toegestaan. Op de derde, vierde en vijfde bouwlaag van House of Bols bevinden zich kantoren. Het pand heeft daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 1' gekregen.

Bij het Diamond Museum en Moco museum is het belevingselement weliswaar ook belangrijk. Deze twee instellingen hebben echter de functieaanduiding 'museum' gekregen, in plaats van 'voorziening gericht op entertainment'. Hierdoor blijven beide instellingen bij een eventuele mutatie beschikbaar voor de huisvesting van musea en wordt voorkomen dat zich hier functies vestigen waarbij entertainment centraal staat.

In de panden van het Diamond Museum worden ook diamanten geslepen en vindt ook verkoop van sieraden plaats. Daarom hebben deze panden tevens de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - diamantslijperij' en 'detailhandel' gekregen. De kantoorbestemming uit het vorige bestemmingsplan is

gehandhaafd. Daarom hebben deze panden ook nog de functieaanduiding 'kantoor' gekregen.

Ondergrondse tentoonstellingsruimtes bij musea

Het Rijksmuseum, het Stedelijk Museum en het Van Goghmuseum hebben alle drie ondergrondse tentoonstellingsruimtes die deels buiten de hoofdgebouwen zijn gesitueerd. De betreffende delen van de ondergrondse tentoonstellingsruimtes hebben de 'specifieke bouwaanduiding - 1' gekregen. De ondergrondse tentoonstellingsruimte bevinden zich deels ter plaatse van de bestemming Cultuur en Ontspanning (voor zover op het eigen terrein) en deels ter plaatse van de bestemmingen Groen en Verkeer - 2 (voor zover onder de openbare ruimte).

Zelfstandige horeca in musea en concertgebouw

In het Rijksmuseum zijn twee horecainrichtingen aanwezig. Restaurant 'Rijks' in de Philipsvleugel en 'Het Cafe' in het atrium van het museum. Het terras bij 'Rijks' heeft de functieaanduiding 'terras' gekregen. Daarnaaast bevinden zich verspreid door het museum een aantal espressobars. Deze worden aangemerkt als ondersteunende horecainrichtingen. De espressobar in de museumtuin is vrij toegankelijk en wordt daarom als een zelfstandige horecainrichting aangemerkt.

In het stedelijk Museum is een horecainrichting aanwezig. Op de hoek van de Van Baerlestraat en het Museumplein bevindt zich Cafe Ten. Daarnaast bevindt zich in het museum zelf nog een additionele horecainrichting, die alleen toegankelijk is voor bezoekers van het museum.

In het concertgebouw zijn twee horecainrichtingen aanwezig. Beide horecainrichtingen hebben hun entree aan het Concertgebouwplein. Op de begane grond cafe is cafe Viotta gevestigd. Op de eerste etage is restaurant LIER gevestigd. Daarnaast bevindt zich in het concertgebouw zelf nog additionele horecainrichtingen voor artiesten en bezoekers.

In Van Gogh is geen zelfstandige horeca aanwezig. Het museumcafe is alleen bereikbaar voor bezoekers van het museum. In het vorige bestemmingsplan was echter bepaald dat in het Van Goghmuseum een zelfstandige horecainrichting van categorie 3 of 4 van maximaal 600 m2 is toegestaan. Deze oppervlakte is deels al gebruikt in een naastgelegenpand, behorende bij het museum. In het museum is daarom nog een reseterende oppervlakte van 291 m2 aan horeca toegestaan. Dit is in lijn met een verleende vergunning aan het Van Goghmuseum.

Ondersteunende functies

In alle panden met de bestemming Cultuur en Ontspanning is ondersteunende horeca toegestaan. Het oppervlak van de ondersteunende horeca is gemaximeerd op 10 % van het netto vloeroppervlak van de vestiging. Tevens is ondersteunende detailhandel toegestaan. Het oppervlak van de ondersteunende detailhandel is eveneens gemaximeerd op 10 % van het netto vloeroppervlak van de vestiging. Tenslotte is zaalverhuur toegestaan in alle panden met de bestemming Cultuur en Ontspanning.

Fiets- en voetgangerstunnel Museumstraat

De fiets- en voetgangerstunnel onder het Rijksmuseum heeft de bouwaanduiding 'onderdoorgang' gekregen. In de bouwregels is bepaald dat de onderdoorgang in stand moet worden gehouden.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

De museumtuin bij het Rijksmuseum heeft eveneens de bestemming Cultuur en ontspanning gekregen. Daarom zijn in dit artikel ook bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen.

Erfafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Dit is conform de hoogte van de bestaande erfafscheiding rondom de tuin van het Rijksmuseum.

In de museumtuin staan diverse beeldhouwwerken. Deze mogen maximaal 12 meter hoog zijn. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld pergola's, bewegwijzeringsborden en lichtmasten, mogen maximaal 6 meter hoog zijn.

Artikel 5 - Detailhandel

De kiosken en de museumshop op het Museumplein hebben de bestemming Detailhandel gekregen. Ter plaatse van de kiosken en de museumshop is tevens horeca van categorie 4 toegestaan. Deze panden hebben daarom de functie-aanduiding 'horeca van categorie 4' gekregen. De busparkeergarage loopt deels onder de Museumshop en is aangeduid met de functieaanduiding 'parkeergarage'.

De verkooppunten voor de Blue Boat Company (tegenover de kruising Hobbemastraat - Stadhouderskade) en de Canal Cruises (tegenover de kruising Museumstraat - Stadshouderskade) hebben ook de bestemming detailhandel gekregen. Omdat het toeristische voorzieningen betreft, hebben beide verkooppunten de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' gekregen.

De winkel van Sea Shepherd aan de Alexander Boerstraat 52 heeft eveneens de bestemming detailhandel gekregen. Het kantoor op de eerste etage heeft de functie-aanduiding 'kantoor' gekregen.

Artikel 6 - 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. Het verkoopvloeroppervlak van winkels mag maximaal 750 m2 bedragen. Andere niet-woonfuncties zijn alleen toegestaan met een functieaanduiding. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen. De entree vanaf de straatzijde naar de bovenwoningen dient gehandhaafd te blijven. Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat de trapopgang naar de bovenwoningen wordt verwijderd teneinde meer vierkante meter winkelruimte te kunnen realiseren.

Op het adres P.C. Hooftstraat 30 is een winkel gevestigd op alle bouwlagen. Dit pand krijgt daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1'.

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. Het betreft het pand aan de stadhouderskade 40-41 en de winkels aan de P.C. Hooftstraat 23 en de Van Baerlestraat 74 en 86-88-90.

In het centrale deel van de P.C. Hooftstraat bevinden zich enkele kleine hotels boven winkelpanden. De betreffende panden hebben de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

In de P.C. Hooftstraat 87 is op de begane grond een restaurant gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'horeca van categorie 4' gekregen. Het maximaal toegestaan verkoopvloeroppervlak bedraagt 300 m2. Dit was in het voorgaande bestemmingsplan ook het geval.

In de P.C. Hooftstraat 116 is op de verdiepingen een tandarts gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'maatschappelijk' gekregen.

In de P.C. Hooftstraat 97-99 is op de verdiepingen een kantoor gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'kantoor' gekregen.

Op de P.C. Hooftstraat 33 is op de begane grond een souveniershop gevestigd. Dit pand daarom de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' gekregen. Ter plaatse van deze functieaanduiding is een toeristische voorziening toegestaan.

Op de adressen Hooftstraat 57 en 133 zijn boven de winkelruimtes short-stay appartementen aanwezig. Deze hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gekregen.

Daarnaast geldt dat het stedenbouwkundige beeld van de P.C. Hooftstraat behouden moet blijven. Detailhandel mag onder voorwaarden over meerdere verdiepingen verdeeld worden, maar dat mag alleen als de bovengelegen woonverdiepingen een minimale verdiepingshoogte van 2,5 meter houden. Daarmee wordt het karakteristieke straatbeeld van deze straat behouden.

Artikel 7 - 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.

In de kop van de P.C. Hooftstraat bevindt zich op nummer 24 t/m 28 een hotel boven de winkelpanden. Dit complex heeft de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

De ondergrondse supermarkt aan de Van Baerlestraat 33A die zich deels onder het Museumplein bevindt heeft de 'specifieke bouwaanduiding - 2' gekregen.

Artikel 8 - 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.

Op de Van Baerlestraat 87 is boven het winkelpand een kantoor gevestigd op de tweede bouwlaag. Dit kantoor heeft functieaanduiding 'specifieke vorm van kantoor - 2' gekregen.

Artikel 9 - 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.

Ter plaatse van de Koninginneweg 207/ Hendrik Jacobszstraat 1 en de Cornelis Krusemanlaan 7 zijn sportscholen gevestigd. Deze hebben de functieaanduiding 'sportschool' gekregen.

Artikel 10 - 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 alle bouwlagen.

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.

Aan de Ruysdaelstraat 112 is een galerie gevestigd. Deze heeft de functieaanduiding 'detailhandel' gekregen. Aan de Barthelomeus Ruloffstraat 7-11 en aan de Ruysdaelstraat 88-94 zijn sportscholen gevestigd. Beide adressen hebben de functieaanduiding 'sportschool' gekregen.

Artikel 11 - 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.

Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd in een dubbele benedenwoning hebben de functieaanduiding 'maatschappelijk' gekregen. Ter plaatse van deze functieaanduiding is de tweede bouwlaag eveneens bestemd als maatschappelijke voorziening. De tweede bouwlaag mag niet worden omgezet naar een woning.

Artikel 12 - 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. Ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' zijn tevens woningen op de begane grond toegestaan.

Artikel 13 - 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.

Artikel 14 - 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.

Ook het Ateliergebouw van het Rijksmuseum (Hobbemastraat 22) heeft de bestemming Gemengd-9 gekregen. In dit pand zijn restauratieruimtes gevestigd, maar ook kantoren en onderwijsruimtes. Alle drie de functies zijn bij rechte toegestaan binnen de bestemming Gemengd - 9 (kantoren, maatschappelijk en kleinschalige bedrijvigheid).

Artikel 15 - Groen

De bestemming Groen is toegekend aan alle openbare gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Groen hebben. Ook de pleintjes die in het huidige bestemmingsplan de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied hebben, krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Groen. In deze bestemming zijn parken, plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet en fietspaden en dergelijke toegestaan. Ook zijn vijvers, waterlopen en andere vormen van oppervlaktewater toegestaan. De vijver op het Museumplein valt bijvoorbeeld in de bestemming Groen. Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horecainrichting.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen bovengrondse gebouwen worden gebouwd. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een bebouwd grondoppervlak van maximaal 15 m2 hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, bewegwijzering en speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Beeldhouwwerken in de openbare ruimte mogen echter maximaal 12 meter hoog zijn.

Er bevinden zich een aantal ondergrondse voorzieningen onder het Museumplein. Deze zijn met aanduidingen op de verbeelding weergegeven. Het gaat om de volgende voorzieningen:

- De ondergrondse parkeervoorzieningen onder het Museumplein (autoparkeergarage en busparkeergarage) hebben de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.
- De ondergrondse tentoonstellingsruimte bij het Van Goghmuseum die zich deels onder het Museumplein bevindt, heeft de 'specifieke bouwaanduiding - 1' gekregen.
- De ondergrondse supermarkt aan de Van Baerlestraat 33A die zich deels onder het Museumplein bevindt, heeft de 'specifieke bouwaanduiding - 2 gekregen.

Het Museumplein heeft daarnaast de functieaanduiding 'evenemententerrein' gekregen. De regels voor het houden van evenementen op het Museumplein zijn vastgelegd in het stedelijk evenementenbeleid. Voor zover planologisch relevant (bezoekersaantallen, aantal evenementen, duur van de evenementen en geluidsbelasting) zijn deze regels in de specifieke gebruiksregels doorvertaald. De Museum Market (structurele markt) telt niet mee in het aantal evenementendagen en is daarom niet opgenomen in de gebruiksregels voor evenementen.

Artikel 16 - Horeca

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 horecacategorien zijn toegestaan in de betreffende vestiging.

Een aantal hotels bevindt zich boven een winkel (o.a. het Parkhotel op de hoek van de

Stadhouderskade en de Hobbemakade). De betreffende panden hebben de functie aanduiding detailhandel - 1 gekregen. Ter plaatse van deze functieaanduiding is detailhandel toegestaan op de begane grond. In het Conservatorium hotel aan de Van Baerlestraat 27 zijn winkels op de tweede bouwlaag gevestigd. Deze zijn te bereiken via de hoofdingang van het hotel. De winkels in het Conservatorium hotel hebben de functieaanduiding 'detailhandel - 2' gekregen.

Daarnaast bevindt een aantal hotels zich in een pand waarin ook woningen aanwezig zijn. De betreffende panden hebben de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - 2 t/m 4' gekregen waarmee de betreffende etages zijn bestemd als woning. In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat deze woningen niet mogen worden omgezet naar hotelkamers.

Artikel 17 t/m 19 - Kantoor

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.

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.

In het pand aan de De Lairessestraat 157 is op de eerste bouwlaag een bedrijfsruimte aanwezig en op de tweede bouwlaag is een dansschool gevestigd. Deze functies hebben de functieaanduidingen 'bedrijf' respectievelijk 'dansschool' gekregen.

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.

In het kantoorpand aan de Johannes Verhulststraat 56A is op de begane grond een atelier gevestigd. Dit pand heeft daarom de functieaanduiding 'atelier' gekregen.

Artikel 20 - Maatschappelijk

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. In de voormalige pastorie bij de Obrechtkerk (Jocob Obrechtstraat 26) is op de begane grond een kantoor gevestigd. Deze heeft de functieaanduiding 'kantoor - 1' gekregen. In het pand aan de Vossiusstraat 20 is een kantoor op de 3e, 4e en 5e bouwlaag gevestigd. Dit pand krijgt daarom de functieaanduiding 'kantoor - 2'. Op de Koninginneweg 29-31 en de De Lairessestraat 57 zijn sportscholen gevestigd in panden met een maatschappelijke bestemming. Deze panden krijgen daarom de functieaanduiding 'sportschool'.

Het College hotel aan de Roelof Hartstraat 1 is een opleidingshotel en heeft daarom de bestemming Maatschappelijk gekregen. Omdat het opleidingshotel overnachtingsfaciliteiten biedt, heeft het tevens de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

Artikel 21 - Sport

Het Zuiderbad aan de Hobbemastraat 26 en roei- en zeilvereniging 'De Amstel' aan de Hobbemakade 121 - 123 hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn sportvoorzieningen toegelaten. Het zwembad heeft de functieaanduiding 'zwembad' gekregen. De roei- en zeilvereniging heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - watersportaccomodatie'. Hierdoor zijn de bestaande sportfuncties beschermd.

In beide sportaccommodaties zijn ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel, fitnessruimtes, kinderopvang en buitenschoolse opvang toegestaan. In het Zuiderbad is op de hoek Hobbemastraat - Hobbemakade tevens een zelfstandige horeca inrichting aanwezig. Deze heeft de functieaanduding 'horeca van categorie 4' gekregen. De fietsenstalling op het terrein van het Zuiderbad heeft de functieaanduiding 'fietsenstalling' gekregen. Het terras op het dak van het clubgebouw van De Amstel heeft de functieaanduiding 'terras' gekregen.

Artikel 22 - Tuin 1

Alle achtertuinen en binnentuinen hebben de bestemming Tuin – 1 gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn tuinen toegestaan. Tevens zijn vergunningsplichtige en vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan, met inachtneming van de bouwregels die voor de bestemmingen Tuin – 1 en Waarde - Landschap gelden. Tuinen bij een kinderdagverblijf of een BSO krijgen de functieaanduiding 'kinderdagverblijf'. Horecaterrassen op eigen terrein (o.a. Sophialaan 55, P.C. Hooftstraat 183, Van Baerlestraat 35-37 en Van Baerlestraat 158) krijgen de functieaanduiding 'terras' Parkeertereinen en parkeergarage krijgen de functieaanduiding 'parkeerterrein' resp. 'parkeergarage'. Parkeergarages zijn aangeduid met een bouwvlak, waarbij de maximaal toegestane bouwhoogte op de verbeelding is opgenomen.

Artikel 23 - Tuin 2

Alle voortuinen hebben de bestemming Tuin – 2 gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn tuinen toegestaan. Tevens zijn bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Ter plaatse van deze bestemming zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Artikel 24 - Verkeer 1

Alle wegen waar trams rijden, hebben de bestemming Verkeer - 1 gekregen. In verband met de

geluidsbelasting op de gevels als gevolg van het tramverkeer is in het bestemmingsplan bepaald dat trams alleen zijn toegestaan op wegen met de bestemming Verkeer - 1. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat daarnaast wegen, straten pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen zijn toegestaan.

Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horecainrichting.

De entree van de ondergrondse busparkeergarage onder het Museumplein is gesitueerd aan de Paulus Potterstraat, die de bestemming Verkeer - 1 heeft. Deze entree heeft de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de verkoopkraam tegenover Van Baerlestraat 56-58. De bestaande maatvoering geldt daarbij als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m2 hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

De maximaal toegestane bouwhoogte voor lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregulering, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 12 meter. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter.

Artikel 25 - Verkeer 2

De bestemming Verkeer - 2 is toegekend aan alle wegen waar geen trams rijden. Deze bestemming is in de basis gelijk aan de bestemming Verkeer - 1. Het belangrijkste verschil is dat in deze bestemming geen tramvoorzieningen zijn toegestaan.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een aantal verkoopkramen en verkooppunten voor tickets in de openbare ruimte. Het betreft de volgende verkoopkramen en verkooppunten in de openbare ruimte:

- hoek Roelof Hartplein - Bronkhorststraat
- hoek Alexander Boerstraat/ Van Eeghenstraat
- Willem Sandbergplein (twee staanplaatsen)
- hoek Hobbemastraat - Museumstraat
- tegenover de kruising Stadhouderskade - P.C. Hooftstraat (ticketverkoop voor de hop on hop off bus)

De bestaande maatvoering geldt daarbij als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m2 hebben (bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Enkele delen van het Museumplein hebben eveneens de bestemming Verkeer - 2. Dit betekent dat de ondergrondse voorzieningen die in de bestemming Groen zijn opgenomen ook moeten worden opgenomen in de bestemming Verkeer - 2 (voor zover gelegen onder gronden met deze bestemming). Het gaat om de volgende voorzieningen:

- De ondergrondse parkeervoorzieningen onder het Museumplein (autoparkeergarage en busparkeergarage): deze hebben de functieaanduiding 'parkeergarage' gekregen.
- De ondergrondse tentoonstellingsruimtes bij het Stedelijk Museum en het Van Goghmuseum. Deze

hebben de 'specifieke bouwaanduiding - 1' gekregen.
- De ondergrondse supermarkt aan de Van Baerlestraat 33A die zich deels onder het Museumplein bevindt. Deze heeft de 'specifieke bouwaanduiding - 2' gekregen.

De overkapping boven het Stedelijk museum ligt boven de bestemming Verkeer - 2. Deze heeft daarom de 'speciale bouwaanduiding - overkapping' gekregen.

Onder het voorplein van het Rijksmuseum aan de zijde van de Stadshouderskade ligt een bergbezinkbassin. Deze heeft de 'specifieke bouwaanduiding - bergbezinkbassin' gekregen.

Artikel 26 - Water

Het plangebied wordt aan drie zijden omringd door waterwegen. De Singelgracht aan de noordzijde, de Boerenwetering aan de oostzijde en het Noorder Amstelkanaal aan de zuidzijde. Deze drie waterwegen hebben de bestemming Water gekregen.

Aan de Singelgracht liggen een aantal aanlegsteigers voor rondvaartboten. Deze hebben de functieaanduiding aanlegsteiger gekregen. De locatie waar de rondvaartboten mogen aanleggen hebben de functieaanduiding ligplaats gekregen.

In de Boerenwetering liggen ter hoogte van de Gerard Terborgstraat twee woonboten. Deze hebben de functieaanduiding woonschapenligplaats gekregen. De maximaal toegestane maatvoering voor de woonboten is opgenomen in de bouwregels. De maximale lengte is gebaseerd op de lengte van de langste woonboot (die 24 meter lang is). De maximaal toegestane breedte en hoogte is overgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken'.

Op de hoek van de Boerenwetering en het Noorder Amstelkanaal liggen bij roei- en zeilvereniging De Amstel aanlegsteigers voor roeiboten. Deze hebben de functieaanduiding aanlegsteiger gekregen.

Langs het zuidelijke deel van de Boerenwetering en de openbare oevers van het Noorder Amstelkanaal liggen pleziervaartuigen. Deze zijn echter, conform de gebruikelijke systematiek van bestemmen in Amsterdam, niet bestemd.

Artikel 27 - Wonen

Alle panden waar alleen gewoond wordt hebben de bestemming Wonen gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn woningen bij rechte toegestaan op alle bouwlagen.

Op het adres Nicolaas Maesstraat 72 zijn short-stay appartementen aanwezig. Deze hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' gekregen.

Artikel 28 t/m 32 - Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is bedoeld om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Indien bij een vergunningplichtige bouwactiviteit bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze onderzoeksplicht, ongeacht de omvang van de bodemverstoring. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er is ook een omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden waarbij bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze

vergunningsplicht. Als er sprake is van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het bevoegd bezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er zijn vijf dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie opgenomen.

- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m2. Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m2. Bodemingrepen minder dan 1 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 100 m2. Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m2. Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m2. Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m2. Bodemingrepen minder dan 1 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m2. Tevens geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m2. Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep zijn hiervan uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 geldt een vergunningsplicht voor werken en werkzaamheden bij ingrepen in de waterbodem die groter zijn dan 10.000 m2. Er geldt geen uitzondering op de vergunningplicht bij ondiepe ingrepen in de waterbodem.

Artikel 33 t/m 35 - Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is bedoeld om de cultuurhistorische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming beoogt waar nodig het straatbeeld en het daklandschap te beschermen. Er zijn drie dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie 1

Alle panden die zijn aangemerkt als architectuurorde 1 hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' gekregen. Deze dubbelbestemming richt zich zowel op de bescherming van het straatbeeld als op de bescherming van de architectuur van de individuele panden.

Voor orde 1 panden die als rijks- of gemeentelijk monument zijn geregistreerd geldt een restauratieve aanpak. Door het uitbouwen van eventueel aanwezige kappen en setbacks wordt de oorspronkelijke architectuur gewijzigd. Dit is bij panden met een orde 1 waardering ongewenst. In de bouwregels is daarom bepaald dat het bestaande kapprofiel niet mag worden gewijzigd.

Aan deze dubbelbestemming is een sloopvergunningenstelsel gekoppeld. Er wordt alleen een sloopvergunning verleend indien uit onderzoek naar voren komt dat de cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn dat het behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. Hierdoor kan worden voorkomen dat cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing die niet als monument is geregistreerd wordt afgebroken. Om te voorkomen dat voor alle sloopactiviteiten een vergunning aangevraagd moet worden, is een aantal uitzonderingen opgenomen. Voor sloopactiviteiten die zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht geldt geen verplichting om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie 2

Alle orde 2 panden en orde 3 panden, gelegen in stedenbouwkundige zone A of B hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen. Voor orde 2 panden geldt een restauratieve aanpak van de voorgevels en de kap. In de praktijk richt de beoordeling van bouwinitiatieven bij orde 2 panden zich vooral op dakvlakken die naar de openbare ruimte zijn gericht. Hetzelfde geldt voor orde 3 panden in stedenbouwkundige zone A of B, die in de praktijk als orde 2 panden kunnen worden beschouwd. Daarom richt deze dubbelbestemming zich primair op de bescherming van het straatbeeld en wordt er enige ruimte geboden voor aanpassingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

In de bouwregels is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd. Voor zover het orde 2 en orde 3 panden in zone A en B betreft, mogen deze panden niet zonder meer worden gesloopt. Daarom krijgen deze panden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat het beschermen van het hooggewaardeerde straatbeeld centraal staat, mag de daklaag echter niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daarnaast dient de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel. Hierdoor is de schaduwwerking van de daklaag minimaal en is de daklaag in de meeste gevallen niet zichtbaar vanuit de binnentuin.

Per kapvorm gelden daarnaast specifieke bepalingen over de daklaag:

a. Bij gebouwen met een schijnkap moet de uitgebouwde daklaag tenminste 1 meter lager zijn dan de nok van de kap, zodat de schijnkap als zodanig herkenbaar blijft in het daklandschap. Daarnaast mag de daklaag maximaal 3 meter hoog zijn. Hierdoor kan er maar één bouwlaag worden gerealiseerd en wordt voorkomen dat achter hoge schijnkappen een dubbele daklaag wordt toegevoegd.
b. Bij gebouwen met een setback moet de uitgebouwde daklaag even hoog zijn als de setback zodat deze doorloopt en de eenheid van het daklandschap behouden blijft.
c. Bij gebouwen met een afgeplatte langskap moet de uitgebouwde daklaag even hoog zijn als het afgeplatte dak van de kap, zodat het afgeplatte dak doorloopt en de eenheid van het daklandschap behouden blijft.

Er kan worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoering als er in de betreffende straatwand al daklagen zijn gerealiseerd met een afwijkende maatvoering. In dat geval kan een ruimere, dan wel minder ruime maatvoering worden voorgeschreven, al naar gelang de maatvoering van de betreffende trendsetter. Op die manier wordt voorkomen dat de uitgebouwde daklagen verspringende achtergevels en/of verspringende bouwhoogtes ten opzichte van elkaar hebben waardoor het daklandschap verrommelt.

Voor gebouwen met een dwarskap gelden aangepaste bouwregels. Het toevoegen van een platte daklaag achter de kap is niet toegestaan, omdat het daklandschap hierdoor verrommelt. Een dwarskap mag naar achteren worden verlengd, mits de uitgebouwde dwarskap dezelfde nokrichting en dakvorm heeft als de bestaande dwarskap. Hierdoor loopt de kap op een natuurlijke manier door naar achteren. De nok van de uitgebouwde dwarskap dient met het oog op de schaduwwerking wel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. De uitgebouwde dwarskap mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, mits hierdoor geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Dit dient te worden beoordeeld door de dienst de belast is met erfgoedbescherming.

Aan deze dubbelbestemming is ook een sloopvergunningenstelsel gekoppeld. Er wordt alleen een

sloopvergunning verleend indien uit onderzoek naar voren komt dat de cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn dat het behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. Hierdoor kan worden voorkomen dat cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing wordt afgebroken. Om te voorkomen dat voor alle sloopactiviteiten een vergunning aangevraagd moet worden, is een aantal uitzonderingen opgenomen. Voor sloopactiviteiten die zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht geldt geen verplichting om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie 3

Alle orde 3-panden gelegen in stedenbouwkundige zone C en basisordepanden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' gekregen. Ook bij deze panden richt de bescherming zich primair op het straatbeeld en wordt er enige ruimte geboden voor architectonische aanpassingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

In de bouwregels is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat bij orde 3 en basisordepanden (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn, is het bij deze panden geen bezwaar als de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De voorwaarde dat de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte geldt daarom niet. De andere voorwaarden om een daklaag uit te bouwen zijn gelijk aan de voorwaarden uit de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

Aan deze dubbelbestemming is geen sloopvergunningenstelsel gekoppeld. De cultuurhistorische waarde van orde-3 in zone C en basisordepanden is niet zodanig hoog dat deze panden moeten worden beschermd tegen sloop. Dit laat onverlet dat eventuele nieuwbouw passend dient te zijn in het straatbeeld. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 36 Waarde - Hoofdgroenstructuur

In de punt van het plangebied aan de oostzijde, bevindt zich een heel klein stukje van het Leidse Bosje. Het Leidse bosje is aangewezen als hoofdgroenstructuur. Daarom heeft dit puntje de bestemming groen en dubbelbestemming Waarde - Hoofdgroenstructuur gekregen.

Artikel 37 - Waarde - Landschap 1

De dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 is bedoeld om het groene karakter van de binnentuinen in de gesloten bouwblokken te beschermen. Gronden met deze dubbelbestemming worden niet aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II bij het Bor. Op deze gronden mogen daarom, met uitzondering van één klein vrijstaand bijgebouw, geen vergunningsvrije bijgebouwen worden gerealiseerd. De systematiek van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 in relatie tot de bestemming Tuin is reeds toegelicht in hoofdstuk 8.2.2 onder het kopje 'Bijbehorende bouwwerken' en wordt hier daarom niet herhaald.

Artikel 38 - Waarde - Landschap 2

De dubbelbestemming Waarde - Landschap 2 is speciaal bedoeld voor hoektuinen. De systematiek van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 2 in relatie tot de bestemming Tuin is reeds toegelicht in hoofdstuk 8.2.2 onder het kopje 'Hoektuinen' en wordt hier daarom niet herhaald.

Artikel 39 - Waterstaat - Waterkering

De kades van de Singelgracht en de Boerenwetering en oevers langs het Noorderamstelkanaal fungeren

als waterkeringen. Deze kades en oevers hebben daarom de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. In deze dubbelbestemming zijn, conform vaste jurisprudentie, geen bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen. De bouw- en gebruiksbepalingen voor waterkeringen zijn namelijk al opgenomen in de keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Artikel 40 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is met name van belang bij bestemmings- en/of bouwvlakken die deels mogen worden bebouwd. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

Artikel 41 - Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen die voor alle enkelbestemmingen gelden:

- In lid 1 is bepaald dat de bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte geldt, indien voor een pand geen maximale bouwhoogte is opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat het bestemmingsplan in zo'n situatie toestaat dat er een heel hoog gebouw kan worden gebouwd.
- In lid 2 is bepaald dat gevelelementen, dakoverstekken en dergelijke de bouw- en bestemmingsgrenzen in beperkte mate mogen overschrijden.
- In lid 3 is een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid voor auto's opgenomen. Hierdoor kan de gemeente een bouwplan bij vergunningverlening toetsen aan het parkeerbeleid. De parkeernormen zelf zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het voordeel van een dynamische verwijzing is dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien het parkeerbeleid gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt.
- In lid 4 is een dynamische verwijzing opgenomen naar het geldende parkeerbeleid voor fietsen.

Daarnaast is in dit artikel de regeling voor ondergronds bouwen uit het parplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders overgenomen.

Tot slot kent dit artikel een beschermingsregeling voor stedenbouwkundig waardevolle panden die niet onder de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 3 vallen. Dat betekent dat panden zonder de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 1 t/m 3 en met een goot- én bouwhoogte alsnog een regeling kennen voor besherming van de bestaande kapprofielen.

Artikel 42 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd welk gebruik in ieder geval verboden is in het gehele plangebied. Zo worden in ieder geval bedrijven zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

Naast het ongewenste gebruik van gronden is in dit bestemmingsplan tevens vastgelegd welke vormen van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca ongewenst zijn. Dit zijn toeristische voorzieningen, automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges en smartshops. Deze worden in de algemene gebruiksregels dan ook expliciet uitgesloten. Ook het uitbreiden van het aantal slaapplaatsen bij hotels etc wordt gezien als verboden gebruik. Dit is in lijn met het momenteel geldende overnachtingenbeleid van de gemeente.

Tevens is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan is, indien volgens de regels binnen een bepaalde bestemming kleinschalige bedrijvigheid of een bedrijf aan huis is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen

(lawaai, stank, et cetera) en ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te staan. Daarom is als bijlage een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Enkel kleinschalige bedrijvigheid (bedrijven in categorie A en B) is in dit bestemmingsplan toegestaan. Deze lijst vormt het planologisch toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf.

In het geval van activiteiten die aanpandig aan woningen zijn gevestigd, zijn uitsluitend bedrijven toegesaan die zijn aangemerkt als categorie A in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In het geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A of categorie B in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In hoofdstuk 6.2.2 wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten nader toegelicht.

Artikel 43 - Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn regels opgenomen over gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en ondergronds bouwen. Lid 1 en 2 gaan over gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Lid 3 gaat over ondergronds bouwen. Beide regelingen worden hieronder toegelicht.

Gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

Op de verbeelding hebben de 50 meter-zones langs de stedelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 1' gekregen. In dit artikel is bepaald dat binnen deze zones alleen de reeds bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan. In bijlage 3 bij de regels staan de adressen van de bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit die binnen de zones aanwezig zijn.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit binnen de genoemde zones toe te laten indien de GGD positief adviseert over de vestiging daarvan op de betreffende locatie.

Ondergronds bouwen

In dit lid is een verbodsbepaling opgenomen om kelders te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. De regeling is gebaseerd op het parapluplan 'Grondwaterneutrale kelders gemeente Amsterdam', 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 m^2 en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m^2 of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid 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 afwijkingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken.

Artikel 44 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verleent voor de bouw van vergunningsplichtige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde die niet voldoen aan de regels uit de enkelbestemmingen. Tevens kan het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verlenen voor ondergeschikte overschrijdiingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes. Deze regels zijn opgenomen zodat er enige flexibiliteit ontstaat ten aanzien van het toepassen van de bouwregels. Tenslotte is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bestaande staanplaatsen binnen het plangebied te verplaatsen. Deze regeling is opgenomen omdat twee staanplaatsen (hoek Alexander Boerstraat/ Van Eeghenstraat en tegenover Van Baerlestraat 56-58) mogelijk binnen de planperiode van dit bestemmingsplan verplaatst gaan worden.

Daarnaast kan het bevoegd gezag een afwijking verlenen om onder voorwaarden nieuwe autoparkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Nieuwe parkeervoorzieningen dienen inpandig te worden gerealiseerd en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van één gecombineerde in- en uitrit.

Het realiseren van een in- en uitrit is echter niet toegestaan in de winkelstraten (Gemengd - 1, Gemengd - 2 en Gemengd - 3). In de winkelstraten is het uitgangspunt dat de begane grond gereserveerd is voor publieksgerichte voorzieningen. De aanwezigheid van in- en uitritten naar parkeergarages zorgt voor een ongewenste onderbreking van het voorzieningenlint. Dit laat onverlet dat bestaande in- en uitritten in een winkelstraat (o.a. de in- en uitrit naar de parkeergarage onder het Museumplein aan de Van Baerlestraat) zijn toegestaan.

Het realiseren van een in- en uitrit is evenmin toegestaan in buurtvoorzieningenclusters (Gemengd - 4). Ook in de buurtvoorzieningencluster bevinden zich veel publieksgerichte voorzieningen en zorgt de aanwezigheid van in- en uitritten voor een ongewenste onderbrekingen van het voorzieningenlint. Bijkomend gevolg is dat een in- en uitrit ook niet is toegestaan in solitaire winkelpanden met een Gemengd - 4 bestemming.

Het realiseren van een in- en uitrit in de overige straten en panden is planologisch gezien minder bezwaarlijk. Dit onverlet dat een in- en uitrit om architectonische redenen ongewenst kan zijn. Dit is echter ter beoordeling van de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Indien een bestaande ruimte in een pand wordt omgezet naar een parkeervoorziening dient daarnaast ook te worden aangetoond dat het belang van het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het bestaande gebruik van die ruimte. Op deze manier wordt voorkomen dat bestaande functionele hoofdruimtes (bijvoorbeeld woonruimte, winkelruimte, kantoorruimte enz.) of bestaande nevenruimtes (bijvoorbeeld een berg- of opslagruimte) zonder meer kunnen worden omgezet naar een parkeervoorziening als wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

Het bestemmingslan schrijft niet expliciet voor dat een inpandige parkeervoorziening ondergronds moet worden gerealiseerd en laat daarmee ruimte voor alternatieve ontwerpoplossingen. Dit laat onverlet dat het bij een alternatieve oplossing (bijvoorbeeld parkeren op de begane grond) in de praktijk vaak lastig zal zijn om aan te tonen dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Er is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van dakterrassen, bordessen, balkons en buitentrappen. De regels voor dit soort bouwwerken staan namelijk in het afwijkingenbeleid van stadsdeel Zuid.

Artikel 45 - Overgangsrecht

In dit artikel is bepaald dat bouwwerken mogen worden gehandhaafd en/of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat deze bebouwing en/of dit gebruik afwijkt van het nieuwe bestemmingsplan. Het overgangsrecht krijgt op deze manier zijn plaats in dit bestemmingsplan.

Tevens is in dit artikel persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, conform het besluit van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid. Dit betekent dat de huidige eigenaar het gebruik mag voortzetten, maar een nieuwe eigenaar/bewoner van het pand deze functies niet meer mag uitoefenen.

Artikel 46 - Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd die bij de economische uitvoerbaarheid is betrokken. Mocht er in de toekomst een planschadeverzoek ingediend worden, dan worden de mogelijke kosten die dit met zich meebrengt gedekt in de op dat moment geldende begroting van de gemeente.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet is vereist. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Voortraject

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid heeft op 15 oktober 2019 de definitieve Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 voor dit bestemmingsplan vastgesteld. Met het vaststellen van deze Nota van uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld.

Voorafgaand aan de definitieve Nota van uitgangspunten is ten behoeve van het opstellen ervan het volgende participatietrject doorlopen.

Eind 2018 is een mini-enquête gehouden onder bewoners en ondernemers uit het plangebied. De mini-enquête is ruim 1.200 keer ingevuld. Het dagelijks bestuur heeft daarnaast in het voorjaar van 2019 twee buurtbijeenkomsten gehouden, waarin met buurtbewoners is gesproken over hun wensen voor het nieuwe bestemmingsplan. De resultaten van de mini-enquête en de inbreng uit de buurtbijeenkomsten zijn gebruikt bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. Daarnaast is de concept Nota van uitgangspunten in juli 2019 aan de stadsdeelcommissie van Zuid voorgelegd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen.

10.2 Inspraak

Er wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Om die reden vindt er geen inspraakronde plaats.

10.3 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening pleegt het college bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is eind 2021 worden toegezonden aan de belanghebbende bestuursorganen, instanties en belangengroeperingen. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota vooroverleg (Bijlage 6 Nota van vooroverleg).

Gedurende het vooroverleg is ook advies van de stadsdeelcommissie ontvangen. Dit advies is overwegend positief en de wethouder heeft besloten het plan ter inzage te leggen.

10.4 Zienswijzen

[Volgt na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan]

10.5 Ambtshalve wijzigingen

[Volgt na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan]