

Actie-overzicht aanpassing regels tbv ontwerp BP Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022

16 februari 2022

5.1, 2, e

1. Aanpassen regels n.a.v. het vergunningenoverzicht, waaronder:

- Opmerking vooraf: waar hieronder aanpassingen van de regels worden beschreven, houdt dit tevens in dat de toelichting (algemene toelichting en de juridische plantoelichting) moet worden gecheckt of de aanpassing van de regels ook een aanpassing van de toelichting vraagt.
- Artikel 21.1 onder b bevat de aanduiding 'specifieke vorm van sport - watersportaccomodatie' - geldend voor de locatie Hobbemakade 122-123 - maar de verbeelding spreekt over 'specifieke vorm van water - 1 (swa-1)'. De term van de verbeelding moet in de regels worden overgenomen.
- toevoegen aan artikel 22.2.2:
'd. de bouw van een zwembad is niet toegestaan, bestaande zwembaden uitgezonderd.'

Dit ook opnemen in de toelichting in paragraaf 3.2 onder de subparagraaf 'Doorvertaling in het bestemmingsplan' en in 8.2.2 in de subparagraaf 'Bouwwerken geen gebouw zijnde'.

- Om planologische ruimte voor het gebruik als hotel weg te bestemmen (vaak één of meerdere bouwlagen van een pand dat overwegend als hotel wordt gebruikt) is in artikel 16.3.4 bepaald dat wanneer er een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen' is toegekend (2, 3 of 4), de woonfunctie dan moet worden gehandhaafd. Voor bijv. 5.1, 2, e ontbreekt (ontbrak; wellicht nu aangepast) deze aanduiding. Wèl is (was?) hier de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' opgenomen, maar die is niet juist. Er dient een check plaats te vinden van de weg te bestemmen planologische ruimte voor hotels, waarbij tevens gecheckt dient te worden of de aanduiding op de verbeelding overeenstemt met de gebruikte term in de regels. 5.1, 2, e zou inventariseren om welke adressen het hier gaat.

B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Straat	Huisnr.	Best. BPL 20	Aand. BPL 2011	Best. BPL 20	Aand. BPL 2021	deels of geheel	wijziging		
Concertgebouwplein	5.1, 2, e	GD-2	sh-ho	K-2	-	geheel vervallen	hotelrechten zijn geheel komen te vervallen		
Vossiusstraat		GD-1	sh-ho	GD-5	-	geheel vervallen	hotelrechten zijn geheel komen te vervallen		
Jan Luykenstraat		GD-1	sh-ho	HOR	sw-2	deels vervallen	hotelrechten in kelder, souterrain en begane grond en eerste etage komen te vervallen		
Nicolaas Maesstraat		GD-1	sh-ho	Wonen		geheel vervallen	hotelrechten zijn geheel komen te vervallen		
P.C. Hoofstraat		GD-2	sh-ho	GD-2	hot	deels vervallen	hotelrechten in kelder, souterrain en begane grond komen te vervallen		
P.C. Hoofstraat		GD-4	sh-ho	GD-1	hot	deels vervallen	hotelrechten in kelder, souterrain en begane grond komen te vervallen		
P.C. Hoofstraat		GD-4	sh-ho	GD-1	hot	deels vervallen	hotelrechten in kelder, souterrain en begane grond komen te vervallen		

- Bestemming, verbeelding en regels (afstemming op elkaar) voor Museumplein 4 uitzoeken. Zie toelichting uit vergunningenoverzicht.
- De bestemming Cultuur en ontspanning (artikel 4) bevat nu enkele inconsistenties/ onduidelijkheden. In art. 4.1 onder a staat:
 - a. een museum ter plaatse van de functieaanduiding 'museum' en de 'specifieke bouwaanduiding - 1';
 Waarom hier twee soorten aanduidingen voor museum bestaan is nu niet duidelijk en lijkt dubbelop. De laatste aanduiding komt in de regels terug in art. 4.2.5 waarin is bepaald dat bij deze aanduiding een ondergronds museum is toegestaan. Maar dit lijkt (ook) overbodig, omdat al in 4.2.22 onder c. is bepaald dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan (en meer dan bestaand willen we ook niet toestaan binnen het BP).

Daarnaast bevat de verbeelding voor het Stedelijk museum en het Van Gogh museum de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -2', die niet in de regels voorkomt van dit artikel.

- De hotdogkar ter hoogte van 5.1, 2, e moet worden toegevoegd in de opsomming van standplaatsen in artikel 25.1.
- in artikel 25.3.1 (bestemming Verkeer 2) moet 'speciale bouwaanduiding - ondergronds museum' worden vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - 2', zoals het op de verbeelding is aangegeven;
- in artikel 25.3.2 moet 'speciale bouwaanduiding - ondergrondse detailhandel' worden vervangen door 'specifieke bouwaanduiding 1';
- Voor het adres Van Baerlestraat 27 (complex Conservatoriumhotel + winkels, horeca en wonen) geldt nu een maatwerkregeling in het huidige BP, die niet terugkeert in het nieuwe BP. Het handhaven van deze huidige maatwerkbestemming is echter veel wenselijk. Is dit nog in te passen in de nieuwe systematiek? Zie verder het vergunningenoverzicht.
- Voor het adres Van 5.1, 2, e dient een persoonsgebonden overgangsrecht te worden aan de regels uit de bestemming Wonen. Zie verder het vergunningenoverzicht en ook de daarin genoemde map waarin hier meer over te vinden is.
- Naar aanleiding van het al jaren lopende project Bartholomeus Ruloffsstraat 5 moet de GD-8-bestemming worden aangepast naar GD-7, maar met aanduiding 'wonen uitgesloten'. Dat laatste moet ook in de regels worden opgenomen.
- In het binnenterrein van het bouwblok dat inligt tussen De Lairessestraat, Jacob Obrechtstraat, Nicolaas Maesstraat en Hondercoeterstraat ligt een tennisveld met de bestemming Sport. Maar tennis was hier nog niet mogelijk gemaakt door het ontbreken van een aanduiding op de verbeelding en het ontbreken in de regels. Dat laatste is inmiddels wel gebeurd. Eigenlijk is de bestemming nu te breed voor dit privéterrein (want ook ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel, kinderopvang, buitenschoolse opvang en fitnessruimtes toegestaan, hoewel dat hier niet wenselijk is). Maar dat laten we nu zitten. Mogelijk dat hier zienswijzen over worden ingediend en dan zou alsnog een beperking van het gebruik kunnen worden opgenomen.

2. Aanpassen van de regels naar aanleiding van voortschrijdend inzicht, leemten in de regels of nieuwe wensen

- a. Opnemen *minimale verdiepingshoogte van de bovenwoningen in de PC Hooftstraat* naar aanleiding van de stedenbouwkundige studie van 5.1, 2, e en op verzoek van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zie mails 5.1, 2, e hierover van 18, 19 en 25 januari. Dit moet ook nog onderbouwd worden in de toelichting en de studie van 5.1, 2, e moet als bijlage worden toegevoegd aan de toelichting. 5.1, 2, e is hier eerder - wat schoorvoetend - mee akkoord gegaan. In de studie stelt 5.1, 2, e voor om voor om voor de bovenwoningen een minimale netto verdiepingshoogte aan te houden van 2,5 m. Dit zou n.m. in de regels als volgt moeten worden opgenomen (aanvulling in rood):

6.3.1 *Detailhandel*

Voor detailhandel gelden de volgende regels:

- a. het maximale verkoopvloeroppervlak per vestiging bedraagt 750 m²;
- b. de maximale gevelbreedte van een vestiging bedraagt 15 meter;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak en/of een bredere gevel toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de tweede bouwlaag voor detailhandel is alleen toegestaan als minimaal twee bouwlagen boven de detailhandelsvestiging in gebruik blijven als woning, **waarbij voor de bovenwoningen een minimale netto verdiepingshoogte moet worden aangehouden van 2,5 m.**
- b. De *regeling voor het bouwen van kelders* is grotendeels afgestemd met de projectgroep die het parapluplan Grondwaterneutrale kelders heeft opgesteld. Maar op enkele punten lijkt die regeling niet waterdicht en bestond een verschil van inzicht tussen **5.1, 2, e** en de projectgroep. Zie hiervoor het document 'Tekstvoorstel_kelderregeling_10nov2021_MKVB' in de map . G: \SDDGGW\SDZ\SO\Bestemmingsplannen\Werkmappen BP's\0105 Museumkwartier - Valeriusbuurt 2022\5 - Ontwerpbestemmingsplan\1. AANDACHTSPUNTEN\aanbachtspunten al verwerkt in overzicht Het ging hier over het volgende:
We hebben nu in de bestemmingsregels bij de bouwregels overal opgenomen: 'uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan.' Daarnaast regelt artikel 42.3 de rest. In dat artikel zit (ook) een verbod om kelders te bouwen, dan wel om bestaande kelders te vergroten. Het is helemaal duidelijk of we dit zo naast elkaar moeten laten blijven bestaan. Er lijken hierbij twee smaken:
1. Of we halen uit alle bestemmingsregels bij de bouwregels de tekst 'uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan' weg;
2. Of we laten dit staan en voegen aan art. 39.3.2 onder a toe dat de afwijking van artikel 39.3.1 sub a mede geacht wordt te zijn een afwijking van de bouwregel 'uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan' uit de bestemmingsregels van de artikelen 3 t/m 22 en 35.

Daarnaast is ook nog de vraag hoe we een goede juridische koppeling vastleggen tussen de bouw van de kelder en het toegestane gebruik ervan. Die lijkt nu niet te zijn geborgd in de regeling uit artikel 42.3. Bedenk hierbij dat we niet alleen de grondwaterneutraliteit van kelders willen borgen, maar ook het gebruik van die kelders. Het zonder meer gebruiken van kelders voor bijv. horeca en hotels, is namelijk niet wenselijk vanuit bestaand beleid. Maar soms geldt ook een maximum oppervlakte voor een bepaald gebruik vanuit de bestemmingsregels.

- c. Binnenplanse afwijkingen t.a.v. wegbestemde functies (ivm beperking planschade). Het gaat hier om
- de wegbestemde functies uit de 'vertaallijst' zoals voorgelegd aan SAOZ tbv de planschaderisicoanalyse
 - wegbestemde planologische ruimte voor hotels
 - wegbestemde ongewenste functies: automatenhal, belwinkel, eetwinkel, geldwisselkantoor, massagesalon, seksinrichting, shishalounge, smartshop en toeristische voorziening;

Hiervan hebben we nu slechts twee voorbeelden uit plannen die zijn vastgesteld, nl. uit De Pijp 2018 en Winkeldiversiteit:

Uit BP De Pijp 2018: 'Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

- a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de

Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

.....

12. het gebruiken van bestaande grotere vestigingen als bedoeld in artikelen 5.3.5 onder a en 6.3.5 onder a ten behoeve van supermarkten, met dien verstande dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast en er geen sprake is zal zijn van een duurzame ontwrichting van het winkelaanbod;
13. het gebruiken van gronden als bedoeld in artikelen 5.1 onder e en 6.1 onder d ten behoeve van detailhandel, kantoor, dienstverlening, bedrijf als bedoeld in artikel 27.2 of woning, met dien verstande dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.'

Uit BP Winkeldiversiteit (dit is een parapluplan waarbij o.a. allerlei toeristische voorzieningen of andere ongewenste functie zijn wegbestemd). Het plan heeft o.m. het BP Oostelijke binnenstad als volgt gewijzigd:

'Aan artikel 33 (Algemene regels bij omgevingsvergunning af te wijken) wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

33.9

gebruiksvormen die verboden zijn op basis van de artikelen 29A.1.1 en 29A.1.2. De vergunning kan worden verleend indien dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet leidt tot een onevenwichtig aanbod in een straal van 500 meter. Beoordeeld wordt het reeds aanwezige aantal growshop, headshop, seedshop, smartshop, souvenirwinkel, minisupermarkt, telefonterminrichting, automatenhallen, geldwisselkantoren, en massagesalons, toeristenwinkel, toeristische dienstverlening, kantoor met baliefunctie gericht op toeristen, eetwinkel en een voorziening gericht op entertainment, alsmede het aandeel horeca en hotels, ten opzichte van het totale aanbod van detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, voorzieningen, horeca en hotels.'

- d. Verwerken/uitwerken van de aanpassingsvoorstellen uit de notitie planschade + bijlage voor de daarin genoemde categorieën:

Cat.	Voorstellen
5	Het gaat hier om het Moco Museum, waarbij wordt voorgesteld om kantoor weer mogelijk te maken in alle bouwlagen en wonen weer mogelijk te maken op de tweede bouwlaag en hoger.
15	Het gaat hier om twee panden: een kantoorpand aan de Tenierstraat en een kantoor aan de Johannes Vermeerstraat. Hierbij wordt voorgesteld om wonen (weer) mogelijk te maken op de tweede en hoger gelegen bouwlagen.
23	Het gaat hier om de vestiging van House of Bols, waarbij wordt voorgesteld om kantoor weer mogelijk maken in alle bouwlagen en wonen op de tweede bouwlaag en hoger.
24	Het gaat hier om twee panden van Coster Diamonds waar in het conceptontwerp wordt toegestaan museum/ detailhandel/ diamantslijperij/ kantoren, waarbij deze functies nu niet beperkte zijn in gebruik naar de verschillende bouwlagen. Dat drukt het risico op planschade, maar maakt nu bijv. ook detailhandel mogelijk op alle bouwlagen waarmee - in theorie - een grote supermarkt mogelijk is. Het handhaven van de mogelijkheid tot detailhandel op de tweede en hogere bouwlagen is ongewenst. Het alleen schrappen van die

	mogelijkheid, verhoogt het risico op planschade. Daarom wordt daarnaast voorgesteld om hier de functie wonen toe te voegen aan beide panden in plaats van short stay.
25	Ook voor dit pand van Coster Diamonds geldt hetgeen hiervoor bij de vorige categorie is vermeld. Verschil met de vorige categorie is dat voor dit pand in het geldende BP wonen is toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger. Voorgesteld wordt wonen hier weer toe te voegen.
33	Het gaat hier om een exclusief kantorencomplex aan De Lairessestraat waarbij wordt voorgesteld om wonen alsnog weer mogelijk te maken op de tweede en hogere bouwlagen.
39	Het gaat hier om de consulaten van de VS en Turkije aan het Museumplein waarbij wordt voorgesteld om wonen mogelijk te maken op de tweede en hoger gelegen bouwlagen.

Hieraan moeten worden toegevoegd de panden 1, 3 en 4 (zie mail ^{5.1, 2, e} 15 febr. 'nagekomen check wegbestemmen short stay irt planschaderisico én akoestisch onderzoek'). Hier moeten we alsnog wonen mogelijk maken in de tweede bouwlaag en hoger, net als bij 'categorie 39' uit het onderzoek van SAOZ. Hierbij is dezelfde redenering van toepassing: niet bestuurlijk of maatschappelijk gevoelig én een hoog financieel risico planschade (planschadebedrag).

- e. Checken of de regels vestiging van nieuwe ongewenste functies (automatenhal, belwinkel, eetwinkel, geldwisselkantoor, massagesalon, seksinrichting, shishalounge, smartshop en toeristische voorziening) en toeristische voorzieningen nu goed in de regels – in combinatie met de verbeelding – staan. Zie mijn mail aan ^{5.1, 2, e} hierover van 9 februari j.l.
- f. Het is de bedoeling van dit bestemmingsplan streng conserverend de bestaande bebouwing vast te leggen. Dit is nog lang niet overal gelukt op de verbeelding, doordat bouwvlakken vaak groter getekend zijn dan de bestaande bebouwing. Dit ligt waarschijnlijk aan de ondergrond die de tekenaar gebruikt en dat lijkt moeilijk of niet te herstellen. Het lijkt ondoenlijk dit nog aan te passen (alleen met heel veel capaciteitsinzet) op de verbeelding. Het is nu de vraag of we dit alsnog met de regels kunnen rechtzetten.

Een gedachte hierover: zouden we in de bouwregels bij alle bestemmingsregels bijvoorbeeld als bouwregel kunnen toevoegen (eerst volgen hieronder de nu veelal gehanteerde regels voor hoofdgebouwen; daarna in rood de voorgestelde regel):

Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
- c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
- d. voor bestaande – eenlaagse of meerlaagse - aanbouwen (binnen het bouwvlak) achter de oorspronkelijke achtergevel geldt dat deze niet mogen worden vergroot of verhoogd.

- g. Voor kappen op panden met de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie (daar zijn er drie van) is vastgelegd of en zo ja, onder welke voorwaarden, deze mogen worden uitgebouwd door middel van een zogenoemde 'daklaag'. Voor panden zonder deze dubbelbestemming is nu echter geen regeling en dat is gek (M&A heeft hier ook op gewezen in de vooroverlegreactie).

Zouden we hiervoor de volgende regeling kunnen opnemen door aan de hiervoor onder f genoemde hoofdregeling voor gebouwen het volgende toe te voegen:
'd/e. het kapprofiel van hoofdgebouwen die worden afgedekt met een kap en die niet de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie (1, 2 of 3) hebben, mag alleen worden gewijzigd wanneer wordt voldaan aan de regels zoals opgenomen in artikel 33.3.1 t/m 33.3.4.'