

Keuzenotitie

**Bestemmingsplan
Museumkwartier en Valeriusbuurt**

Vastgesteld in de stadsdeelraad op 26 november 2008

Inhoud

Inhoud	2
Inleiding.....	3
Doelstelling	3
Vigerende bestemmingsplannen	3
Plangrenzen bestemmingsplan	3
Enquête.....	4
Uitgangspunten bestemmingsplan	5
Algemeen.....	5
Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)	5
Beleid bestemmingsplan	5
Visievorming	6
Keuzevoorstellen	6
1. Bouw- en goothoogte	6
2. Tuinen.....	8
3. Gebruik panden niet-woonfuncties.....	9
4. Horeca	11
5. Parkeren	12
6. Hotels.....	13
7. Ondergronds bouwen	14
Algemene uitgangspunten	16
Groen.....	16
Water	16
Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven	16
Seksinrichtingen, belwinkel, automatenhallen e.d.....	16
Evenementen.....	16
Verkoopstallen (bloemenstal, visverkoop, enz).....	17
Woonboten	17
Grondeigendom	18
Bestemmingsplan	19
Hoe nu verder?	19
Planning.....	20

Inleiding

De stadsdeelraad heeft in 2003 de startnotitie vastgesteld voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het Museumkwartier. In 2007 is een informatiedag georganiseerd waarbij de uitgangspunten en het doel van het bestemmingsplan zijn toegelicht. De bezoekers is middels een enquête gevraagd naar hun mening over een aantal onderwerpen. In deze keuzenotitie zijn de resultaten van de enquête verwerkt.

Doelstelling

Opstellen van een bestemmingsplan dat helder, eenduidig interpreteerbaar, handhaafbaar en toetsbaar is.

Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt vervangt de volgende bestemmingsplannen inclusief de wijzigingsplannen en de bestemmingsplanherzieningen (niet opgenomen in de tabel):

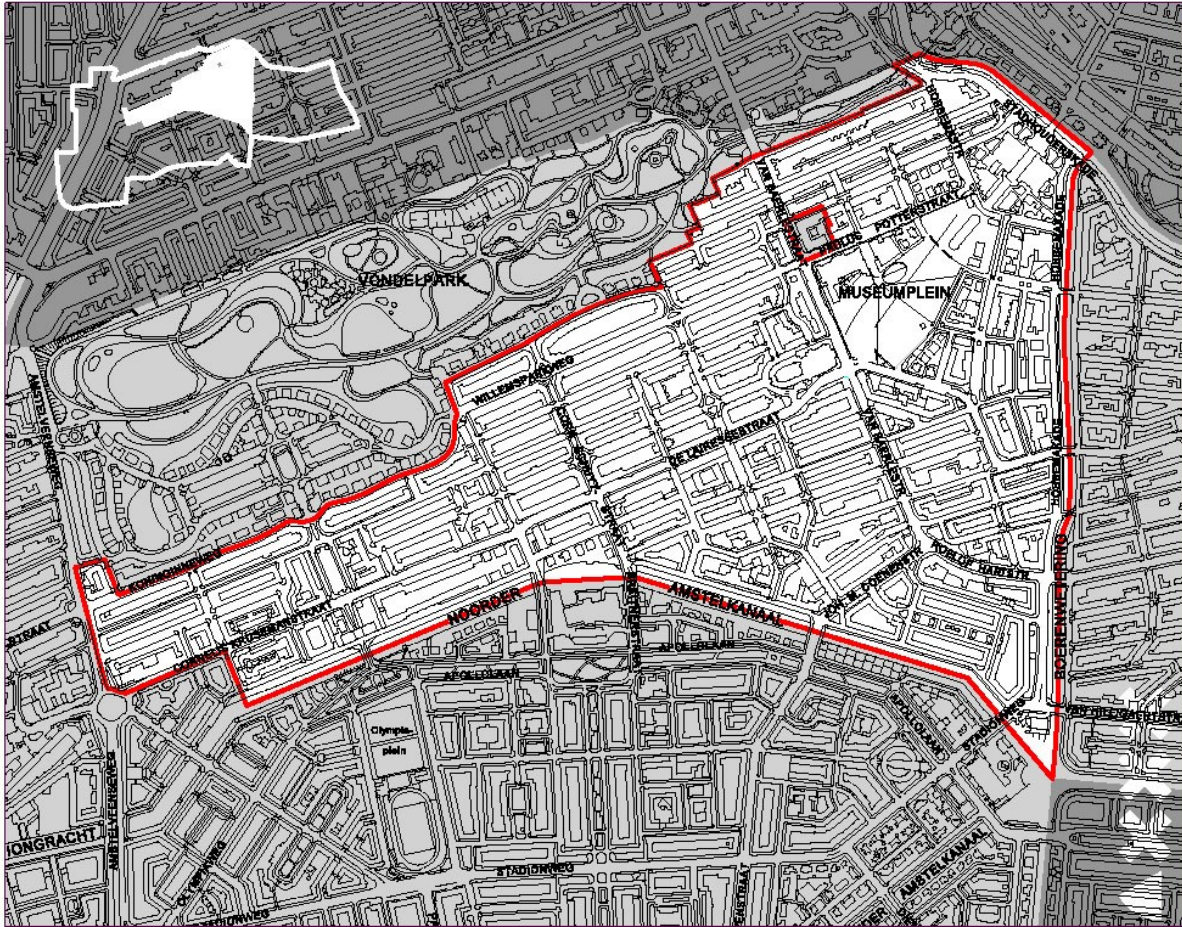
Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	Koninklijk Besluit
Museumplein e.o.	19 oktober 1988	6 juni 1989	21 augustus 1990
Museumplein 1995	20 september 1995	1 mei 1996	23 september 1999 (RvS)
Vondelpark-Concertgebouwboulevard (deels)	16 november 1983	19 maart 1985	14 juni 1989
Noorder-Amstelkanaal (deels)	6 juli 1994	7 februari 1995	10 juli 1997
Jan-Willem Brouwersstraat	5 november 1980	22 december 1981	3 maart 1983
Vossiusstraat 52-53	28 juni 2000	27 september 2000	
Richard Holstraat	17 september 1986	28 april 1987	13 december 1988
Vondelpark (deels)	22 december 2004	19 juli 2005	7 juni 2006 (RvS)
Amsterdams Lyceum	18 juni 2003	23 september 2003	
Voormalige Boerhaavekliniek	16 april 1997	6 juni 1997	

Meer dan de helft van deze bestemmingplannen is langer dan 10 jaar geleden onherroepelijk geworden. Conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen deze plannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn (=vastgesteld te zijn).

Plangrenzen bestemmingsplan

In onderstaande figuur staan de voorgestelde plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Het plangebied van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt wordt in het noorden begrensd door de Sophialaan, de Saxen-Weimarlaan, de Koninginneweg, de Van Eeghenstraat, het Vondelpark en de Singelgracht, aan de oostkant door de Boerenwetering, aan de zuidkant door het Noorder Amstelkanaal, de Hendrik Jacobszstraat, de Cornelis Krusemanstraat en aan de westkant door de Amstelveenseweg.

Voorgesteld wordt de rederij Noord-Zuid, die nu deels binnen het bestemmingsplan Vondelpark valt, in zijn geheel binnen de grenzen van bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt te laten vallen. Het gebouw van de Rijkspostspaarbank wordt buiten het bestemmingsplan gelaten omdat hiervoor zeer recentelijk een bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van het gebouw.



Enquête

Op 8 september 2007 heeft stadsdeel Oud-Zuid op een informatiemarkt voorlopige keuzes en voorstellen gepresenteerd voor de herziening van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. De bezoekers van deze tentoonstelling is gevraagd een schriftelijke vragenlijst over deze voorlopige keuzes en voorstellen in te vullen.

De vragenlijst heeft daarnaast ook twee weken op de website van het stadsdeel gestaan (van 8 september tot 24 september 2007), samen met dezelfde informatie die op de tentoonstelling is gepresenteerd.

Het doel van de enquête was het in een vroeg stadium indicatief toetsen van voornemens en ideeën bij mensen die met het bestemmingsplan te maken krijgen. In totaal hebben 193 mensen de enquête ingevuld.

Van de 193 reacties zijn er 181 afkomstig van mensen die aangeven te wonen en/of te werken in het plangebied. De enquête-uitslag kan door het beperkte aantal reacties daarmee niet representatief worden genoemd voor bewoners of ondernemers in het plangebied maar biedt wel aanknopingspunten voor het formuleren van de keuzes voor het nieuwe bestemmingsplan.

Uitgangspunten bestemmingsplan

Algemeen

De volgende uitgangspunten zijn te formuleren voor het bestemmingsplan:

1. Het plan houdt rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
2. Behoud van bestaande rechten. Op grond van beleid (of andere overwegingen) kan eventueel besloten worden voor een juridisch-planologische regeling die bestaande rechten beperkt.
3. Het plan heeft overwegend een beheerskarakter. Behalve de ontwikkelingen die samenhangen met de visie Museumplein, die momenteel wordt opgesteld, heeft het bestemmingsplan niet tot doel nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden meegenomen in het bestemmingsplan.
4. Daar waar mogelijk flexibiliteit in bouwmogelijkheden.
5. Daar waar gewenst flexibiliteit aanbrengen in gebruikmogelijkheden. Tevens beschermen van belangrijke functies.
6. Ontwikkelingen waar bestuurlijke besluitvorming over heeft plaatsgevonden worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. Uitgangspunten en maatregelen van de wet zijn onder andere:

1. Het bestemmingsplan moet weer centraal komen te staan en wordt verplicht voor het gehele gemeentelijke grondgebied;
2. Bestemmingsplannen moeten binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, opnieuw worden vastgesteld. Gebeurt dit niet, dan kan de gemeente geen rechten meer heffen voor verleende diensten verband houdend met het desbetreffende bestemmingsplan;
3. 'Centraal wat moet, decentraal wat kan'.
4. Kortere procedures.
5. Opstellen van uniforme, digitale plannen die onderling uitwisselbaar zijn.

Het veel gebruikte instrument 'vrijstelling ex. Artikel 19, lid 1 en 2 WRO' verdwijnt. Deze vrijstelling wordt opgevolgd door een projectbesluit, waarmee ontheffing verleend kan worden van het bestemmingsplan. Het onherroepelijke projectbesluit dient binnen een jaar opgevolgd te worden door een ontwerpbestemmingsplan. Indien dit niet tijdig gebeurt, vervalt de kans op het innen van leges. Bovendien volgen twee vergelijkbare juridische procedures elkaar in korte tijd op (voor meer informatie over de Wro wordt verwezen naar 'Implementatie nieuwe Wet ruimtelijke ordening'). De stadsdeelraad heeft daarom een beleidsregel vastgesteld, waarmee besloten is om in beginsel geen projectbesluiten te nemen.

De 'kruiemelgevallen-regeling' blijft in gewijzigde vorm bestaan. Een belangrijke wijziging is dat er uitsluitend een buitenplanse ontheffing verleend kan worden, indien het bouwwerk niet hoger is dan 5 meter. In aanvulling hierop zijn (apart) de dakkapellen, de dakopbouwen en gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw opgenomen.

Eind april 2008 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd (zie ook paragraaf 'opbouw bestemmingsplannen').

Beleid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar juridisch vastgelegd. De gemeenteraad van Amsterdam heeft in april 2003 het structuurplan 'Kiezen voor Stedelijkheid' vastgesteld. Het beleid uit dit structuurplan (waarin het grootste deel van het bestemmingsplangebied is aangewezen voor 'stedelijk wonen/werken' en het overige gebied, ten oosten van de Van Baerlestraat en Roelof Hartstraat is aangewezen voor 'grootstedelijk kerngebied') vormt in principe de basis voor het opstellen van het bestemmingsplan. Per 1 juli 2008 heeft het structuurplan de status

van "structuurvisie". De gemeente Amsterdam is op dit moment een nieuwe structuurvisie aan het opstellen. De aanleiding voor een nieuwe structuurvisie ligt onder andere in:

1. De ambitie van de gemeente Amsterdam om een impuls te geven aan de verdere ontwikkeling van de stad tot de kernstad van een metropoolregio. De gemeente Amsterdam doet dit samen met de regio die ook de ambitie heeft uitgesproken zich als Metropoolregio Amsterdam te profileren. Dit is verwoord in het samen met de regio opgestelde Ontwikkelingsbeeld Metropoolregio Amsterdam 2040. Besloten is het Ontwikkelingsbeeld te gebruiken als vertrekpunt voor de structuurvisies van de partijen binnen de Metropoolregio. De structuurvisie is het document om de ruimtelijke ambities voor de stad in goede banen te leiden.
2. Het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 met een nieuw ruimtelijk instrumentarium. De wet verplicht gemeenten om een structuurvisie voor hun grondgebied op te stellen waarin de hoofdlijnen van de ontwikkeling en het beleid en een daaraan gekoppelde uitvoeringsstrategie op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen staan beschreven
3. De actualisatie van het huidige structuurplan Kiezen voor stedelijkheid, aangezien de visie op de stad is gewijzigd

Het huidige beleid op diverse gebieden vormt een belangrijke basis voor het bestemmingsplan. Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld zal, voor zover niet afhankelijk van de visie Museumplein, een standpunt ingenomen moeten worden over een aantal aspecten die een ruimtelijke consequentie hebben. Hoe wordt er omgegaan met aspecten als goot- en bouwhoogten, het gebruik van panden, flexibiliteit in gebruiksbepalingen, binnentuinen, enz.

Visievorming

Dialogvisie Midden

Het stadsdeel is bezig met het opstellen van een dialogvisie Midden waarin het plangebied ligt. Naar verwachting wordt deze visie in oktober 2008 stadsdeelraad behandeld. Het op te stellen bestemmingsplan zal aansluiten bij de doelen zoals die in de gebiedsvisie worden geformuleerd.

Visie Museumplein

Voor het Museumplein (en omgeving) wordt er een visie opgesteld. Na de zomer 2008 is er een eerste aanzet voor de visie gereed. Naar verwachting wordt de visie in november of december 2008 door het DB vastgesteld. Voor een aantal beleidsmatige keuzes is het van belang dat de visie Museumplein is vastgesteld. Zo gaat de visie onder andere in op het voorzieningenniveau in dit gebied. Dat kan van invloed kan zijn op de keuzes ten aanzien van de gewenste flexibiliteit in het bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik.

Bouwiniciatieven die wenselijk zijn en die hun basis vinden in de visie worden, wanneer deze concreet genoeg zijn, meegenomen in het bestemmingsplan.

Keuzevoorstellen

Voor een aantal beleidsonderwerpen wordt in deze keuzenotitie een concreet voorstel gedaan. Er wordt ingegaan op algemene uitgangspunten en beleidsmatige keuzemogelijkheden waar geen vastgesteld beleid voor is. Wanneer er nog een keuze gemaakt kan worden, worden de verschillende opties beschreven en toegelicht en wordt voor ieder onderwerp een concreet voorstel gedaan. Er zal ingegaan worden op bouw- en goothoogten, tuinen, het gebruik van panden met niet-woonfuncties, horeca, parkeren, hotels en ondergronds bouwen. Daarnaast worden enkele algemene uitgangspunten genoemd die van belang zijn bij het nieuwe bestemmingsplan en wordt ingegaan op het grondeigendom, de opbouw van het bestemmingsplan, het vervolgtraject en de planning.

1. **Bouw- en goothoogte**

Bij onder andere de bestemmingsplannen Willemspark/Van Eeghenstraat, De Pijp 2005 en Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de bouw mogelijkheden per bouwblok en/of per pand vastgelegd. Hiermee wordt het huidige karakter van een straatwand 'bevroren'. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden, is het van belang dat er goed nagedacht wordt over de toegevoegde waarde/noodzaak van een flexibel bestemmingsplan.

Eén van de mogelijkheden om meer flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen is een flexibele regeling voor wat betreft de bouw- en goothoogten. Het gedetailleerd vastleggen van deze hoogtes per pand leidt tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden maar kan aan de andere kant bestaande architectonische en stedenbouwkundige waarden beschermen. Een belangrijke keuze die gemaakt dient te worden is welke bouw- en goothoogten worden opgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Uit de praktijk blijkt dat, als er een (ver)nieuwbouwplan wordt ingediend, de bestaande hoogten vaak niet toereikend zijn. Het komt regelmatig voor dat er behoefte is aan een goot- of bouwhoogte van 0,5 meter tot één meter meer. Aangezien het stadsdeel meestal aan deze initiatieven wil meewerken, wordt er een ontheffingsprocedure opgestart. Dit kost tijd, capaciteit en geld. In de meeste bestemmingsplannen is een algemene vrijstellingsbepaling (nu: ontheffing) opgenomen, waarmee de maximale bouwhoogte met maximaal 1,2 meter overschreden mag worden. Met deze bepaling is het niet mogelijk om vrijstelling te verlenen van de goothoogte. Deze bepaling is met name bedoeld voor het mogelijk maken van dakterrassen (en de daarvoor noodzakelijke hekwerken). Er wordt veel gebruik gemaakt van deze bepaling.

Onder het regiem van de WRO was het verhogen van de goot- en/of bouwhoogte van het hoofdgebouw mogelijk met artikel 19, lid 3 (=kruimelgevallen). Onder de nieuwe Wro beschrijft artikel 4.1.1 van het nieuwe Bro de gevallen waarvoor een buitenplanse ontheffing (kruimelgevallen) gevoerd kan worden (voor welke gevallen artikel 3.23 van de Wro van toepassing is). Artikel 4.1.1, eerste lid, onder e van het Bro bepaalt dat in aanmerking komt: *'een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw'*.

Het is niet met zekerheid te zeggen of het beperkt verhogen van de goot- en/of bouwhoogte (niet zijnde een hele bouwlaag) mogelijk is met de buitenplanse ontheffing als bedoeld in artikel 4.1.1 van het Bro. Indien voor bepaalde gebieden een beperkte verhoging van hoofdgebouwen mogelijk (gewenst) is, kan dit direct opgenomen worden in het bestemmingsplan. Hiermee wordt direct een juridisch kader gecreëerd.

Uitgangspunten

Een belangrijk uitgangspunt is dat bestaande rechten niet worden beperkt. In het bestemmingsplan Vondelpark- en Concertgebouw is de bouwhoogte in bouwhoogtecategorieën verdeeld en per pand geregeld. In bestemmingsplan Museumplein e.o. is de maximale goot- en bouwhoogte bepaald middels de bouwverordening. De maximale bouwhoogte op grond van de bouwverordening is 25 meter, maar of dit haalbaar is, is afhankelijk van onder andere de breedte van de straat en de diepte van het bouwvlak van het hoofdgebouw. Het is echter onduidelijk of in de praktijk deze maximale bouwhoogte van 25 meter haalbaar is en aansluit bij de bestaande situatie.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden zo veel mogelijk behouden blijven. Er dient daarbij nader bepaald worden waar een regeling goot- en bouwhoogte per pand gewenst is en waar een goot- en bouwhoogte per straatwand/bouwblok gewenst is. Op deze manier worden bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden maximaal beschermd en wordt bij minder beeldbepalende panden/blokken enige flexibiliteit in bouw mogelijkheden aangebracht. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat de keuze voor grotere flexibiliteit van goot- en bouwhoogten alsook het mogelijk maken van hoogbouw op plekken waar dit volgens het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is, op gespannen voet kan komen te staan met belangen van omwonenden en de leefbaarheid in de wijk. Het uitgangspunt om waardevolle panden en stedenbouwkundige structuren maximaal te beschermen wordt tevens gedeeld door een grote meerderheid van de respondenten die de enquête hebben ingevuld. Het uitgangspunt is om de bepalingen ten aanzien van het aantal bouwlagen vanuit geldende regelingen los te laten en alleen een maximum bouw- en (eventueel) goothoogte op te nemen.

Opties:

- 1. Bouwhoogte per pand en/of per blok vastleggen conform bestaande rechten, hogere bouwwerken conform bestaande feitelijke situatie vastleggen en een algemene binnenplanse ontheffing opnemen.*
- 2. Bestaande rechten over nemen, een algemene binnenplanse ontheffing opnemen en voor Orde 3 en Basisorde panden:*

- a. de goot- en bouwhoogten van panden 'gelijk trekken'. Hiermee wordt beperkte, maar zeer gewenste, uitbreiding mogelijk gemaakt en;
- b. goot- en bouwhoogten naar boven afronden op 'hele' meters;
- c. de gevolgen van de grotere flexibiliteit in goot- en bouwhoogten nauwlettend monitoren.

Voor Orde 1 en Orde 2 panden de goot- en bouwhoogten per pand differentiëren zonder bestaande rechten te beperken.

Voorstel

Binnen beide opties wordt de algemene vrijstellingsbepaling die (onder de WRO) in bestemmingsplannen is opgenomen verbreedt, waardoor het DB de bevoegdheid heeft om ontheffing te verlenen om een (beperkte) hogere goot- en bouwhoogte toe te staan. De regeling vanuit optie 1 biedt met een afwegingsmoment flexibiliteit in bouwmogelijkheden en biedt voor alle panden maximale bescherming. Optie 2 biedt voor panden en blokken die niet heel beeldbepalend zijn flexibiliteit in bouwmogelijkheden door één bouwhoogte vast te stellen voor meerdere panden. Voor de panden waar de wisselende goot- en bouwhoogten wel heel bepalend zijn wordt in beide opties een regeling per pand voorgesteld.

Optie 1 wordt uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan

2. Tuinen

In de binnentuinen van de geldende bestemmingsplannen mag, m.u.v. een kleine berging, niet worden gebouwd. Een uitzondering geldt voor de panden met een niet-woonfunctie aan de P.C. Hoofdstraat (hier mag het achterliggende bedrijfserf volledig worden bebouwd) en het westelijke deel van de Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat (hier mag 50 m² van het bedrijfserf bebouwd worden voor opslag). Van deze uitbreidingsmogelijkheden is volop gebruik gemaakt. Overigens betrekken veel winkeliers in het westelijke deel van de Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat de opslagruimte achter hun panden bij de winkel. Aan het handhaven van deze situatie is tot op heden geen prioriteit gegeven. Bestaande grotere bouwwerken in de binnentuinen zijn, in bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Museumplein e.o.', ingepast. In de bestemmingsplannen Vondelpark-Concertgebouwuurt en Noorder Amstelkanaal vallen de bouwwerken onder de werking van de overgangsbepalingen, indien zij al voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig waren.

Uitgangspunten

Belangrijk uitgangspunt is dat het open en groene karakter van de binnentuinen behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt; uitbreiding van bebouwing in de binnentuinen is niet wenselijk. In de nu geldende bestemmingsplannen zit wel een flexibiliteitsbepaling waarmee, onder voorwaarden, een uitbreiding van bebouwing (zowel hoofd- als bijgebouwen) aan de achterzijde van gebouwen in de bestemming tuinen mogelijk is. Hierbij moet vooral gedacht worden aan geringe afwijkingen van de bouwmogelijkheden, welke noodzakelijk zijn uit technisch of ruimtelijk oogpunt. Voorstel is deze flexibiliteitsbepaling op te nemen in het bestemmingsplan.

Woonfunctie

Uitbreiding van bebouwing aan de achterzijde bij woongebouwen is een ontwikkeling die het open karakter van tuinen in de weg staat. De respondenten die de enquête hebben ingevuld is gevraagd in hoeverre zij het met dit uitgangspunt eens zijn. Een grote meerderheid wil dat de tuinen zo veel mogelijk onbebouwd blijven. Het voorstel is alle binnentuinen te bestemmen ten behoeve van het gebruik als tuin en zo veel mogelijk aan te sluiten bij de regeling zoals die is opgenomen in de bestemmingsplannen de Pijp 2005 en Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Dit betekent dat alle binnentuinen moeten worden geïnventariseerd. De in de binnentuinen staande bebouwing wordt in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt ingepast. Het gebruik van vrijstaande bebouwing in de tuinen moet ten dienste staan van de tuin en aan- en uitbouwen mogen gebruikt worden in overeenstemming met het gebruik van de hoofdbebouwing waaraan is gebouwd danwel ten dienste van de tuin. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan.

Niet-woonfuncties

Ondernemers hebben nu (geringe) uitbreidingsmogelijkheden. Zij willen deze mogelijkheden graag behouden. Deze uitbreidingsmogelijkheden kunnen ten koste gaan van het groen in de tuinen. De in de binnentuinen staande bebouwing wordt in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt ingepast. Er moet een keuze worden gemaakt om de bestaande uitbreidingsmogelijkheden te

behouden, uit te breiden of af te schaffen. Ongeveer de helft van de respondenten die de enquête heeft ingevuld ziet helemaal geen mogelijkheden tot uitbreiding in tuinen voor ondernemers. Als reden wordt vaak het behoud van groen en leefklimaat voor bewoners genoemd. Ongeveer een kwart ziet alleen mogelijkheden in de PC Hoofdstraat. 17% van de respondenten wil alle uitbreidingsmogelijkheden behouden.

Voorstel

Uitgangspunt is dat bestaande bebouwing wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande uitbreidingsmogelijkheden zijn bijna volledig benut. Van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden in de P.C. Hoofdstraat, Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat is volop gebruik gemaakt.

Voorstel is om de bestaande (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden in de P.C. Hoofdstraat, Van Baerlestraat en de Cornelis Schuytstraat te behouden waarbij het gebruik gelijk is aan dat van de hoofdbebouwing.

3. Gebruik panden niet-woonfuncties

De Zuidas-ontwikkeling en de toenemende druk vanuit de binnenstad zorgen voor dynamiek in Oud-Zuid. Zo ook rond het Museumplein en de Willemsparkbuurt. Nu al vindt een proces plaats van uitrol van het binnenstadsmilieu richting Oud-Zuid en met de ontwikkeling van een nieuw hoog stedelijk centrum met internationale allure. Op de Zuidas ontstaan er kansen voor een verdere 'uitrol' van de vrijetijdsmilieus (milieus met een hoge mate van functiemenging, waar mensen elkaar ontmoeten om te eten, te drinken en te winkelen). Gebieden met goede verblijfsmilieus zijn aantrekkelijk om te wonen, om een bedrijf te vestigen, en te bezoeken. Het nieuwe bestemmingplan zou deze stedelijke ontwikkeling mogelijk moeten maken, daar waar dat wenselijk en mogelijk is.

Uitgangspunten

In het plangebied zijn veel niet-woonfuncties aanwezig. Er zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar bepaalde niet-woonfuncties in meerdere en mindere mate domineren dan wel bedreigd worden. In de Valeriusbuurt bijvoorbeeld verdwijnen momenteel veel buurtwinkels. Sommige zijn omgezet naar een kantoor of een woning. Deze trend zou moeten worden ontmoedigd, omdat hierdoor de functiemenging in het gedrang komt. In verband met het hoge voorzieningenniveau dat het bestuur nastreeft is het aanbevelingswaardig om winkels in de plint, uitsluitend tot detailhandel te bestemmen. Vanuit de enquête komt dit signaal tevens naar voren. Er wordt in de reacties vaak aandacht gevraagd voor een benadering van functiemenging die juist de bescherming van gewenste functies nastreeft, waarbij vooral buurtwinkels worden genoemd. De problematiek met de buurtwinkels is in de Cornelis Schuytstraat goed zichtbaar omdat daar veel buurtwinkels verdwijnen. Ook andere winkelstraten dienen beschermd te worden. Woningen en niet-woonfuncties zoals kantoren en bedrijven op de begane grond passen niet goed in een winkelstraat. Iets meer dan de helft van de respondenten die de enquête heeft ingevuld is het eens met dit uitgangspunt. Ongeveer eenderde is het er deels mee eens, 12% is het er niet mee eens. Om de winkelstraten te behouden, blijft detailhandel de belangrijkste functie. De respondenten die de enquête hebben ingevuld is gevraagd of zij deze visie delen. Dat blijkt voor driekwart het geval te zijn. In gebieden waar de kantoorfunctie dominant aanwezig is, is een verdere groei van kantoren ongewenst.

Er zal een keus moeten worden gemaakt in hoeverre menging van functies mogelijk wordt gemaakt met het nieuwe bestemmingsplan. De helft van de respondenten die de enquête heeft ingevuld geeft aan geen uitbreiding van de 'gemengde' bestemming te wensen, eenderde geeft aan dit alleen langs de belangrijkste straten toe te willen staan. Vaak wordt aangevoerd dat de buurt al heel gemengd is. Ook staat het behoud van de woonfunctie voor veel mensen voorop. Er zijn een aantal opties mogelijk ten aanzien van de mate van menging van niet-woonfuncties.

Opties:

1. *Het opnemen van een "gemengde" bestemming voor alle niet-woonfuncties in het gebied.*
2. *Het gebruik van alle panden met een niet-woonfunctie specifiek bestemmen (kantoor, detailhandel, bedrijf enz.)*
3. *Gebiedsspecifieke regelingen opnemen voor de volgende gebieden:*
 - a. *Museumplein en omgeving (grenzen: Stadhouderkade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat, Van Baerlestraat, Vossiusstraat);*
 - b. *Omgeving Roelof hartplein (grenzen: Lairessestraat, Cornelis Schuytstraat, Reinier Vinkeleskade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat, Van Baerlestraat);*

- c. *Omgeving Cornelis Schuytstraat en Valeriusplein (Van Baerlestraat, Vondelpark, Koninginneweg, Amstelveenseweg, Noorder Amstelkanaal, Cornelis Schuytstraat, De Laressestraat.*

Voorstel

Bij optie 1 wordt maximale flexibiliteit aangebracht in het bestemmingsplan voor wat betreft gebruik. Deze flexibiliteit staat echter op gespannen voet met de wens meer te sturen op bijvoorbeeld kantoorontwikkeling en detailhandel. Bij optie 2 wordt elk pand met een niet-woonfunctie specifiek bestemd. Dit biedt geen flexibiliteit en bevriest de bestaande feitelijke situatie. Optie 3 gaat uit van een benadering waarbij per gebied wordt gekeken in welke mate flexibiliteit gewenst is en in hoeverre bepaalde niet-woonfuncties specifiek bestemd dienen te worden.

Voorstel is optie 3 als uitgangspunt te nemen voor het nieuwe bestemmingsplan en de volgende uitgangspunten uit te werken:

- ***Functiemenging daar waar gewenst behouden en versterken;***
- ***Detailhandel daar waar gewenst behouden en mogelijk uitbreiden (niet op bovenliggende verdiepingen);***
- ***Kantoren niet uitbreiden en functiewijziging mogelijk maken;***
- ***Horeca specifiek bestemmen en daar waar gewenst uitbreiden (dit komt terug in het Horecabeleid van het stadsdeel);***
- ***Geen niet-woonfuncties omzetten naar wonen op de begane grond.***

Toelichting

In het plangebied zijn drie verschillende wijken te onderscheiden m.b.t. de ontwikkeling van de functiemix van voorzieningen.

- a. *Museumplein en omgeving (grenzen: Stadhouderkade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat, , Van Baerlestraat, Vossiusstraat)*

Dit gebied heeft een grootstedelijke en bovennationale toeristische allure. De toeristische trekkers en de chique winkelstraat vragen extra horecatrekkers (in de richting van het topsegment) rond het museumplein, en eventueel langs de Stadhouderskade. Deze extra horecatrekkers rond het museumplein en eventuele extra culturele voorzieningen moeten voortkomen uit de visieontwikkeling voor het museumplein en het horecabeleid van het stadsdeel. Voor de Van Baerlestraat zijn centrumfuncties met een sterk horecasegment (horeca 3 en 4) gewenst, voor de Roelof Hartstraat dient de winkelfunctie beschermd te worden.

- b. *Omgeving Roelof hartplein (grenzen: Laressestraat, Cornelis Schuytstraat, Reinier Vinkeleskade, Hobbemakade, Ruysdaelstraat)*

Van de vier buurten is hier de woonfunctie het sterkst ontwikkeld. Om geen afbreuk te doen aan het woonkarakter worden functies specifiek bestemd. In de Ruysdaelstraat die detailhandel in de plint als zodanig bestemmen, en de plinten in de overige woonstraten bestemmen als detailhandel dan wel creatieve bedrijfsruimte. Er moet gekeken worden naar de bestemming van strategische gebouwen zoals de openbare bibliotheek. Deze gebouwen kunnen meer dan nu het geval is een bijdrage leveren aan het vrijetijdsmilieu. Binnen de mogelijkheid van een maatschappelijke bestemming is dat mogelijk.

- c. *Omgeving Cornelis Schuytstraat en Valeriusplein (Van Baerlestraat, Vondelpark, Koninginneweg, Amstelveenseweg, Noorder Amstelkanaal, Cornelis Schuytstraat, De Laressestraat).* Een stedelijk milieu gedomineerd door detailhandel in het bovensegment. Het bovensegment detailhandel dreigt de traditionele buurtwinkel weg te drukken. De mogelijkheden om het brancheringsinstrument in te zetten om buurtwinkels te beschermen wordt hieronder beschreven. Er zijn veel kantoren aanwezig in deze buurt en rond het Valeriusplein leidt dit tot een vraag voor horeca IV (lunch en restaurants) Bijzonder aantrekkelijk aan de wijk zijn de kleine restaurants en lunchgelegenheden in woonstraten m.n. op hoekpunten. Binnen het horecabeleid zal een keuze moeten worden gemaakt of op een aantal hoekpunten in woonstraten en rond pleintjes deze horeca (IV) wenselijk is ter versterking van de verblijfskwaliteit van de omgeving.

Brancheringsinstrument Wro

Met het opnemen van een branchering neemt de kans op planschadeclaims toe. De gebruiksmogelijkheden worden beperkt: in plaats van detailhandel in brede zin is uitsluitend een specifieke branche mogelijk. Hierdoor worden bestaande gebruiksrechten aangetast, waardoor een pand bij verkoop minder waard wordt.

Gebruiksmogelijkheden mogen alleen weg bestemd worden, indien het aannemelijk is dat het huidige gebruik binnen de 10 jaar verdwijnt. Indien het stadsdeel actief wil sturen, betekent dit dat ze een alternatief moet bieden voor de huidige gebruiker: of een financiële schadeloosstelling of door een alternatieve locatie aan te bieden voor het ongewenste gebruik.

Om de kans op planschade te verminderen, kan er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden. Een wijzigingsbevoegdheid waarvan gebruik gemaakt wordt, indien het daadwerkelijke gebruik al gewijzigd is. Een wijzigingsbevoegdheid volgt hiermee de marktwerking en biedt geen garantie dat er een gebruiksverandering plaats vindt binnen de planperiode (10 jaar). Bovendien kan de markt veranderen, waardoor een pand na een beperking van mogelijke gebruiksfuncties, leeg komt te staan. Het opnemen (en gebruiken) van een wijzigingsbevoegdheid heeft als voordeel dat:

- De kans op planschade afneemt, aangezien het gebruik al gewijzigd is. Wel blijft er een kans op planschade bij verkoop van het pand. Het pand is tenslotte met een bredere bestemming gekocht dan dat het verweer verkocht kan worden.
- er op langere termijn sturing kan plaatsvinden.

Conclusie

Het opnemen van een branchering van detailhandel in een bestemmingsplan, met als doel om te sturen op gewenste ontwikkelingen, is uit financieel oogpunt niet gewenst (uitkopen of planschade). Het opnemen van branchering kan, in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid, ook ingezet worden als *volgend* instrument. Gezien de nadelen die hieraan verbonden zijn, is het voorstel om voor het plangebied 'Museumkwartier en Valeriusbuurt', geen gebruik te maken van de nieuwe mogelijkheid die de Wro biedt om branchering op te nemen in bestemmingsplannen.

Leegstand boven winkels

In de P.C. Hoofdstraat, Van Baerlestraat, Jan Luijkenstraat en Willemsparkweg bevinden zich boven de winkels woningen. Tegenwoordig komt het regelmatig voor dat de verdiepingen gebruikt worden voor opslag of leegstaan. Dit is een ongewenste ontwikkeling en komt vaker voor in winkelstraten. Dit probleem is niet met een bestemmingsplan alleen op te lossen. In veel situaties is de kern van het probleem 'het niet toegankelijk zijn van de woningen boven winkels'. De woningen zijn uitsluitend bereikbaar via de onderliggende winkel. Dit is niet simpel op te lossen; hier ligt een uitgebreid proces van samenwerking aan ten grondslag. Een samenwerking tussen het stadsdeel en de winkeliers(vereniging), zodat het de winkeliers duidelijk wordt dat leegstand een ongewenste situatie is. Uitgangspunt vanuit het stadsdeel is dat boven de winkels altijd gewoond dient te worden. Het voorstel is dit als beleidsuitgangspunt van dit bestemmingsplan op te nemen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet geïnventariseerd worden waar en in welke mate er sprake is van leegstand/opslag boven winkelpanden en in hoeverre daar iets aan veranderd kan worden met behulp van het bestemmingsplan.

4. Horeca

In de vorige paragraaf (gebruik panden niet-woonfuncties) is al aangegeven wat de stadsdeelvisie in de verschillende gebieden is met betrekking tot horeca. Deze visie wordt tijdens de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan verder uitgewerkt in Horecabeleid. Wanneer de keuzes die in het Horecabeleid worden gemaakt concreet genoeg zijn, zullen deze worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Tevens wordt er tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan een visie opgesteld voor het Museumkwartier waar uitspraken worden gedaan over het voorzieningenniveau in deze omgeving.

Uitgangspunten

Algemeen uitgangspunt is om de horeca in verschillende categorieën onder te verdelen, waarbij horeca IV (restaurants) de minste overlast veroorzaakt. Alle legale horecaondernemingen mogen blijven. In het Horecabeleid van het stadsdeel moeten nog keuzes worden gemaakt over de vraag waar uitbreiding van horeca gewenst is en in welke categorie(ën).

In de enquête is de respondenten gevraagd of zij in het plangebied uitbreiding van (bijvoorbeeld) horeca IV gewenst vinden. Een kleine meerderheid vindt dat ongewenst, eenderde vindt dat goed. Ook is respondenten gevraagd welke categorieën van horeca in het oostelijke deel van de wijk

eventueel uit kunnen breiden. Het oostelijke deel van de wijk behoort tot het grootstedelijke kerngebied. Weinigen kiezen hier voor het toestaan van alle vormen van horeca. Eenvijfde kiest voor horeca III en IV, iets meer dan eenderde voor alleen horeca IV. Ook ongeveer een derde geeft aan geen van de genoemde opties te prefereren. Een groot deel van de laatste groep geeft aan helemaal geen uitbreiding van horeca te willen.

Categorieën:

Horeca I: een inrichting die geheel of in overwegende mate gefrituurde dan wel gegrilde etenswaren verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden; daaronder worden begrepen: fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken.

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; daaronder worden begrepen: dancings/discotheken, nachtcafé, zaalverhuurbedrijven en een sociëteit

Horeca III: een inrichting die geheel of gedeeltelijk is gericht op het verstrekken van dranken, waaronder alcoholische, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden. Daaronder worden begrepen: bars, cafés en eetcafés.

Horeca IV: een inrichting die 1) 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. Daaronder worden begrepen: restaurants of lunchrooms en 2) Overwegend gericht is op het verstrekken van uitsluitend alcoholvrije dranken, 'kleine etenswaren' en ijswaren. Daaronder worden begrepen koffie-/theehuizen, juicebars of ijssalons.

Horeca I veroorzaakt de meeste overlast en Horeca IV de minste. In de visie van het stadsdeel mogen alle legale horecaondernemingen blijven. Per gebied zal vanuit het Horecabeleid aangegeven worden welke categorieën van horeca wel en niet uit mogen breiden.

Voorstel is om de Visie voor het Museumkwartier en het Horecabeleid van het stadsdeel het uitgangspunt te laten zijn voor wat betreft de keuzes voor de locaties en de mate van uitbreiding van horeca. De vraag waar uitbreiding gewenst is en in welke mate uitbreiding gewenst is sterk afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt in de Visie voor het Museumplein en het Horecabeleid.

5. Parkeren

Parkeren op eigen terrein (zowel gebouwde als ongebouwde voorzieningen) komt veelvuldig voor in het plangebied. In de verschillende vigerende bestemmingsplannen wordt parkeren (in meer en mindere mate) in tuinen met een nadere aanduiding mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan "Museumplein e.o." biedt bijvoorbeeld parkeermogelijkheden in zowel de bestemming "Tuinen I" als de bestemming "Tuinen II" die voorzien zijn met een nadere aanduiding. Het betreft in beide gevallen zowel mogelijkheden voor gebouwde als ongebouwde parkeervoorzieningen. Hieromtrent zijn geen nadere voorschriften opgenomen in het bestemmingsplan. In de overige bestemmingsplannen worden over het algemeen wel nadere voorschriften genoemd voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen.

Uitgangspunten

De Nota Parkeren geeft aan dat bij herontwikkeling voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Ongebouwde parkeervoorzieningen zijn daarbij niet gewenst. Tegelijkertijd heeft het stadsdeel een lijn ingezet om het open en groene karakter van tuinen te behouden. Voor het oplossen van de parkeervraag bij (ver)nieuwbouw betekent dit dat het parkeren ondergronds opgelost dient te worden. Hierbij kan het voorkomen dat het noodzakelijk is dat de garage (deels) onder de tuin komt te liggen. Aan de wens vanuit de Nota Parkeren kan, onder bepaalde voorwaarden, worden voldaan zonder dat dit ten koste gaat van het open en groene karakter van tuinen.

Vanuit deze twee beleidsdoelstellingen worden de volgende twee algemene uitgangspunten geformuleerd:

1. Parkeerkelders onder de hoofdbebouwing worden direct mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan;

2. Parkeerkelders in de achtertuinen worden, daar waar mogelijk, met een binnenplanse ontheffing onder bepaalde voorwaarden mogelijk gemaakt. Dit is afhankelijk van o.a. de notitie die opgesteld wordt m.b.t. ondergronds bouwen (zie ook paragraaf 'ondergronds bouwen').

Opties

Met betrekking tot de bestaande gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen in relatie tot de vigerende bestemmingsplanregelingen zijn de volgende opties mogelijk:

1. *Bestaande rechten uit de vigerende regelingen overnemen in het bestemmingsplan.*
2. *Bestaande feitelijke legale gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen opnemen in het bestemmingsplan.*
3. *Bestaande feitelijke legale gebouwde parkeervoorzieningen opnemen in het bestemmingsplan en bestaande feitelijke legale ongebouwde parkeervoorzieningen niet opnemen in het bestemmingsplan.*

Voorstel

Bij optie 1 worden de bestaande vigerende regelingen overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Ook de terreinen waar geparkeerd mag worden en die nu niet als zodanig gebruikt worden krijgen dan een aanduiding dat parkeren mogelijk is. Het is vooralsnog onduidelijk of dit voorkomt. Dit is ongewenst gezien het uitgangspunt om de tuinen zo open mogelijk te houden van bebouwing en 'blik'. Binnen optie 2 worden alle bestaande legale gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij deze optie worden bestaande rechten, met uitzondering van eventueel niet gebruikte rechten, niet aangetast. Het bestaande feitelijke legale gebruik wordt vastgelegd. Uitbreiding van het gebruik is niet gewenst en niet mogelijk. De ongebouwde legale parkeervoorzieningen worden met optie 3 'weg bestemd'. Dit kan alleen maar als het aannemelijk is dat deze parkeervoorzieningen gedurende de looptijd van het bestemmingsplan verdwijnen. Hier kunnen twee redenen aan ten grondslag liggen, namelijk:

1. bedrijven en/of bewoners geven zelf aan dat de ongebouwde parkeervoorzieningen verdwijnen;
2. het stadsdeel wil met het bestemmingsplan 'sturen'. Consequentie hiervan is dat het stadsdeel hiervoor een compensatie moet regelen (een financiële vergoeding of het aanbieden van een alternatieve locatie waar geparkeerd mag worden). Het beperken van bestaande rechten kan leiden tot (zeer reële) planschadeclaims. Het wegbestemmen biedt geen garantie dat de parkeervoorzieningen binnen de looptijd van het bestemmingsplan verdwijnt; het gebruik mag volgens het overgangrecht worden voortgezet.

Bij deze optie vallen de bestaande legale ongebouwde parkeervoorzieningen onder het overgangsrecht. Om te bepalen wanneer een ongebouwde parkeervoorziening onder het overgangsrecht valt moet inzichtelijk zijn of het gebruik als parkeervoorziening al bestond ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan. Deze vraag is achteraf moeilijk te beantwoorden en kan leiden tot procedures. Zowel bij optie 2 als optie 3 blijven de bestaande parkeervoorzieningen (waarschijnlijk) nog lange tijd bestaan. Geen van beide opties geeft de mogelijkheid op minder "blik in de tuin". De optie 3 kan dit echter leiden tot procedures waardoor de voorkeur uitgaat naar optie 2.

Voorstel is om alle bestaande legale ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan middels een nadere aanduiding op de plankaart. Eventueel niet gebruikte rechten komen daarmee te vervallen en worden niet opgenomen in het bestemmingsplan.

6. Hotels

De meeste hotels in dit stadsdeel liggen binnen het plangebied, waarbij er twee concentratiegebieden zijn aan te wijzen. Het gaat om het gebied tussen de Van Baerlestraat, Nicolaas Maesstraat, Jacob Obrechtstraat en Van Breestraat, en de driehoek tussen Vondelpark, Van Baerlestraat, Museumplein en Stadhouderskade. De gemeente Amsterdam heeft behoefte aan nieuwe hotels. In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 (Vastgesteld door het College van B&W op 20 november 2007) is aangegeven dat voldoende hotelcapaciteit voor Amsterdam een basisvoorwaarde is om haar economische doelstelling te bereiken. Deze doelstelling is: versterking van de positie als vestigingsstad (Topstad), toeristische stads en congresbestemming. Op 17 oktober 2007 heeft het Dagelijks Bestuur zich geconformeerd aan de Nota Hotelbeleid 2007-2010. Verwacht wordt dat de vraag naar hotelovernachtingen tot 2015 zal blijven groeien. De verwachte groei in de periode 2006-2015 vertaalt zich naar een behoefte van 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam.

Uitgangspunten

Het Museumkwartier heeft veel hotels, en is aantrekkelijk voor hoteluitbreiding. Het algemene uitgangspunt van het stadsdeel is dat uitbreiding van hotels gewenst is. Bestaande kantoorpanden kunnen ruimte bieden voor hotelontwikkeling zonder dat dit ten koste gaat van bestaande woningen. Belangrijke algemene uitgangspunten voor de vestiging van nieuwe hotels of de uitbreiding van bestaande hotels in het plangebied zijn onder andere het behoud van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse, de ruimtelijke inpasbaarheid en de verkeers- en parkeersituatie. Andere factoren die een belangrijke rol spelen bij de beoordeling of hotelontwikkeling inpasbaar is, zijn het huidige gebruik, het voorkomen van monocultuur, het intact blijven van bestaande winkellinten e.d. De vestiging van een hotel is daarmee maatwerk en zal per geval moeten worden beoordeeld. De respondenten die de enquête hebben ingevuld is gevraagd of zij ruimte voor uitbreiding van het aantal hotels in het gebied zien. De meningen zijn verdeeld: ongeveer de helft van de respondenten wil geen nieuwe hotels in het Museumkwartier, circa 40% wil onder voorwaarden nieuwe hotels toestaan. Een aantal mensen geeft aan dat een en ander niet ten koste mag gaan van de woonfunctie, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hotels zouden het woongenot volgens sommigen bederven omdat ze overlast veroorzaken en verkeer aantrekken. Daarom willen zij geen nieuwe hotels. Volgens anderen mogen die er wel komen, mits dit niet ten koste gaat van het aantal woningen. Hotels zouden bijvoorbeeld alleen in leegstaande kantoorpanden mogen komen. Een aantal mensen noemt ook een parkeergarage als voorwaarde.

Voorstel is om bestaande hotels specifiek te bestemmen en nieuwe hotels niet zonder voorwaarden toe te staan in het nieuwe bestemmingsplan. Er zal per aanvraag voor een nieuw hotel of een uitbreiding van een bestaand hotel, binnen het algemene uitgangspunt dat de vestiging en uitbreiding van hotels gewenst is, een afweging moeten worden gemaakt tussen het gewenste zoals geformuleerd in de algemene uitgangspunten en het belang van het behoud van de leefbaarheid.

7. Ondergronds bouwen

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Volgens jurisprudentie dient het oppervlak dat ondergronds gebouwd wordt, meegerekend te worden in het maximaal toelaatbare oppervlak wat boven de grond geldt.

In de Nota Parkeren (vastgesteld 31 oktober 2007) is de ambitie geformuleerd om de komende 10 jaar 1000 garageplaatsen te realiseren in het stadsdeel en op die manier een deel van de parkeerplekken in de openbare ruimte op te heffen. Met deze ambitie moet het mogelijk zijn om parkeerplaatsen in de openbare ruimte op te heffen zonder de totale parkeercapaciteit aan te tasten.

In de Nota Parkeren wordt onder andere de eis gesteld dat bij (ver)nieuwbouw de parkeerbehoefte van de bewoners en/of de werknemers van het betreffende gebouw of complex in een garage moet worden opgevangen. In sommige gevallen geldt dit ook voor de parkeerbehoefte van bezoekers. Het stadsdeel hanteert ten aanzien van parkeren bij (ver)nieuwbouwprojecten per gebruik verschillende parkeernormen. Bij de realisatie van een parkeerkelder bij (ver)nieuwbouw dient aan de desbetreffende parkeernorm te worden voldaan. Om deze parkeerkelders bij (ver)nieuwbouwprojecten te kunnen realiseren is het noodzakelijk om heldere randvoorwaarden te formuleren ten aanzien van ondergronds bouwen. Het stadsdeel bereidt op dit moment besluitvorming voor om een beleid voor ondergronds bouwen op te stellen waarbij tevens wordt aangegeven onder welke voorwaarden de realisatie van parkeerkelders mogelijk is. Aspecten die daarbij een belangrijke rol spelen zijn onder andere de Nota Parkeren, grondwater, archeologie en de leeflaag. Onder de juiste voorwaarden kan zowel aan de doelstelling vanuit de Nota Parkeren worden voldaan als aan de algemene doelstelling om het open karakter van tuinen te behouden en verdere verdichting van de tuinen tegen te gaan.

Uitgangspunten

De realisatie van een parkeerkelder onder tuinen en erven is maatwerk en dient aan een aantal eisen te voldoen. Er wordt voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van parkeerkelders onder tuinen en erven niet zonder voorwaarden direct mogelijk te maken. Wanneer de beleidsregel ten aanzien van ondergronds bouwen is vastgesteld zal deze, voor zover dit mogelijk is, over worden genomen in het nieuwe bestemmingsplan. Binnen de genoemde beleidsregel zal ook worden ingegaan op de mogelijkheden van ondergronds bouwen ten behoeve van woningen en andere

gebouwen. Ook hiervoor geldt dat wanneer de beleidsregel is vastgesteld deze, voor zover mogelijk, over wordt genomen in het bestemmingsplan.

Binnen het stadsdeel is er, naast de behoefte aan parkeerkelders en kelders bij woningen en andere gebouwen, ook behoefte aan ondergrondse voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling. Voor het mogelijk maken van afvalinzamelpunten is het niet nodig om juridisch-planologische procedure te doorlopen. Deze zijn op basis van artikel 3, lid 1 sub g Bblb namelijk vergunningvrij. Daarom worden deze ondergrondse bouwwerken direct mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer – verblijf' en 'verkeer'.

Voorstel is om ondergrondse parkeerkelders onder bebouwing (zowel bij woonfuncties als de niet-woonfuncties) mogelijk te maken binnen het bouwvlak. Ook worden vuilafvalbakken ondergronds direct mogelijk maken in de openbare ruimte. Voor wat betreft de realisatie van parkeerkelders, de uitbreidingen van woningen en uitbreiding van andere gebouwen onder de tuinen en erven, wordt aansluiting gezocht bij uitgangspunten die in het kader van de notitie ondergronds bouwen worden opgesteld.

Algemene uitgangspunten

Groen

Alleen structuurbepalend groen wordt bestemd als groen. Het 'snippergroen' is niet bepalend voor het karakter van het gebied en valt binnen een de bestemming die wordt gegeven aan de openbare ruimte. De Visie Groen en Blauw 2020 (vastgesteld op 26 januari 2006) is voor wat betreft het groen het geldende beleidskader op stadsdeelniveau.

Water

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan het Noorder Amstelkanaal, en aan de oostkant aan de Boerenwetering en aan de noordzijde aan de Singelgracht. Daarnaast is er alleen een waterpartij (vijver) op het museumplein. De vijver op het museumplein krijgt de bestemming 'groen', waarbinnen 'water' mogelijk is. Het Noorder Amstelkanaal, de Boerenwetering en de Singelgracht worden als 'water' bestemd. De Visie Groen en Blauw 2020 is tevens voor wat betreft het water het geldende beleidskader op stadsdeelniveau.

Aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven

Mede onder invloed van de sociaal-economische omstandigheden ontstaat er een zekere druk om in de directe woonomgeving beperkte bedrijfsmatige activiteiten te ontwikkelen. Onderscheid is daarbij gemaakt tussen de beroepsmatige activiteiten en de bedrijfsmatige activiteiten. Een dergelijke ontwikkeling is gezien de relatief intensieve bebouwing wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden betreffende aard en omvang, gebonden. Een aan-huis-gebonden beroep en aan-huis-gebonden bedrijf mogen *niet* plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen, maar slechts in de hoofdbebouwing en eventuele aan- en uitbouwen die aan de hoofdbebouwing zijn gerealiseerd. Recent opgestelde bestemmingsplannen (o.a. De Pijp) maken aan huis gebonden beroepen- en bedrijven direct mogelijk binnen de bestemming wonen. Dit heeft tot op heden geen problemen opgeleverd. Wel ontstaat er steeds meer onduidelijkheid over wat er verstaan wordt onder een 'aan huis verbonden beroep of bedrijf'. Een heldere begripsomschrijving is hierbij van belang om dit onderscheid helder te krijgen.

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen aan huis gebonden beroepen en bedrijven, maar beiden worden van belang geacht voor de levendigheid. Bovendien wordt er een 'ontplooingsruimte' voor de bevolking gecreëerd, waarmee voldaan wordt aan de behoefte van de samenleving). Daarom worden beiden gelijk behandeld. De juridische regeling in het bestemmingsplan maakt beiden mogelijk onder dezelfde voorwaarden. Zowel aan huis verbonden beroepen als – bedrijven worden direct mogelijk maken binnen de bestemming wonen. Er worden in het bestemmingsplan voorwaarden opgenomen met betrekking tot o.a. het percentage van het vloeroppervlak dat gebruikt mag worden ten behoeve de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Seksinrichtingen, belwinkel, automatenhallen e.d.

Woongebieden zijn niet geschikt om seksinrichtingen, belwinkel, automatenhallen e.d. toe te staan. De overlast van de aanwezigheid van zo een functie zou vooral in de avonduren toenemen en leiden tot geluidsoverlast. Voorstel is om aanwezige ongewenste bedrijven specifiek in het bestemmingsplan te bestemmen. Indien de bedrijfsvoering wordt beëindigd voor een bepaalde termijn (en niet direct door derden wordt voortgezet) wordt functiewijziging mogelijk gemaakt door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Nieuwe seksinrichtingen, belwinkel, automatenhallen e.d. worden niet mogelijk gemaakt/toegestaan.

Evenementen

Evenementen worden aangemerkt als een één- of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak. Voor het houden van een evenement is altijd een vergunning noodzakelijk op grond van de APV. In het kader van deze vergunningverlening zullen eisen gesteld worden aan de maximale toegestane geluidsbelasting, de openingstijden, etc.

Indien het wenselijk is dat evenementen 'breed' mogelijk worden gemaakt (zonder verlenen van ontheffing) is het raadzaam om evenementen mogelijk te maken in bestemmingsplannen. Evenementen welke zeer incidenteel van aard zijn, worden niet als strijdig gebruik aangemerkt (zoals bedoeld in een bestemmingsplan. Grootschalige evenementen, welke veel verstoring met zich meebrengen (veel mensen geconcentreerd aanwezig, grote verkeersaantrekkende werking, geluidsoverlast) worden wel als strijdig gebruik aangemerkt zodra de locatie in het bestemmingsplan niet (mede) als evenemententerrein is aangewezen.

Het stadsdeel is momenteel bezig met het opstellen van evenementenbeleid. Naar verwachting wordt dit beleid in het najaar van 2008 door de burgemeester vastgesteld (stadsdeel stelt evenementenbeleid op en burgemeester stelt vast).

Regeling in vigerende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen in het plangebied staan met uitzondering van het Museumplein geen evenementen toe. Voor het Museumplein zijn binnen de bestemming 'Openbare ruimte' ruimte gebruiksmogelijkheden opgenomen voor evenementen en manifestaties. Deze gronden mogen tijdelijk worden bebouwd en worden gebruikt voor publieke activiteiten zoals kermissen, tentoonstellingen, manifestaties, circussen en markten. In de rest van het plangebied zijn op basis van de geldende bestemmingsplannen geen evenementen toegestaan.

Nota Evenementenbeleid

Het stadsdeel werkt momenteel aan de Nota Evenementenbeleid. Doel van de nota is een aanvullend kader te formuleren, toegespitst op de specifieke situatie in het stadsdeel, waaraan aanvragen voor een evenementenvergunning getoetst kunnen worden. In de nota worden voor de grote evenemententerreinen in het stadsdeel (o.a. het Museumplein) locatieprofielen geschetst waarin per locatie zal worden aangegeven wat er mogelijk is voor het type evenement, het aantal evenementen en de duur ervan. Het nieuwe bestemmingsplan zal aansluiten bij de beleidsuitgangspunten uit de Nota Evenementenbeleid.

Voorstel

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is het mogelijk om voor 3 evenementen per jaar (met een maximale duur van 15 dagen inclusief op- en afbouw van de voorzieningen voor het evenement) een buitenplanse ontheffing te verlenen (onder de noemer van kruimelgevallen). Het Bro is niet duidelijk over de interpretatie van deze regeling.

Aanbevolen wordt om de evenementen direct mogelijk te maken in nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt om:

1. Het organiseren van evenementen mogelijk te maken op alle openbare locaties binnen het plangebied. Dit betekent, dat evenementen worden opgenomen in de doeleinden van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer en verblijf'.
2. Na te gaan of er in (bv.) een sporthal regelmatig evenementen worden gehouden. Indien dit het geval is, dan evenementen mogelijk maken voor specifieke adressen. Voorgesteld wordt om dit middels een aanduiding 'evenementen toegestaan' op te nemen op de plankaart en in de voorschriften.
3. Op het Museumplein evenementen mogelijk te maken.

Verkoopstallen (bloemenstal, visverkoop, enz)

Binnen het plangebied komen mobiele verkooppunten (niet zijnde marktkramen) voor. Uit de inventarisatie van het gebied zal blijken hoeveel verkooppunten er zijn en waar ze staan. Gezien de aard van het gebied is het niet wenselijk dat het aantal verkooppunten wordt uitgebreid. Dit soort verkooppunten wordt daarom niet algemeen mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Er zijn ideeën om een dagmarkt in de Cornelis Schuytstraat (op het pleintje) te starten voor 1 of 2 dagen in de week. Wanneer de plannen voor de realisatie van de dagmarkt concreet zijn geworden, zal deze mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan.

Woonboten

Binnen het plangebied liggen een aantal woonboten. Deze woonboten worden ingepast in het bestemmingsplan. Deze krijgen de bestemming 'water' met de nadere aanduiding woonschepenligplaats (wl), conform het SVBP 2008.

Beleid woonboten (januari 1998) geeft aan dat de aanwezige woonschepen aan de Hobbemakade in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het gebruik van de openbare ruimte op de walkant als tuin is verboden. Walkantgebruik wordt daarom ook niet mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan. Het 'Beleid woonboten' geeft de maximale maatvoering aan van de beide boten:

1. het noordelijk gelegen woonschip: 20 meter lang, 5,5 meter breed en 2,75 meter hoog (gemeten vanaf de waterspiegel);
2. Het zuidelijk gelegen woonschip: 21,50 meter lang, 5 meter breed en 2,75 meter hoog (gemeten vanaf de waterspiegel).

Uitgangspunt is dat de onderlinge afstand dient minimaal 2 meter te bedragen. De hoogte mag niet hoger zijn dan 2,75 meter in verband met de doorvaarthoogte van bruggen in de omgeving. Het Dagelijks Bestuur krijgt in het bestemmingsplan dus geen bevoegdheid om ontheffing te verlenen van de hoogte.

Grondeigendom

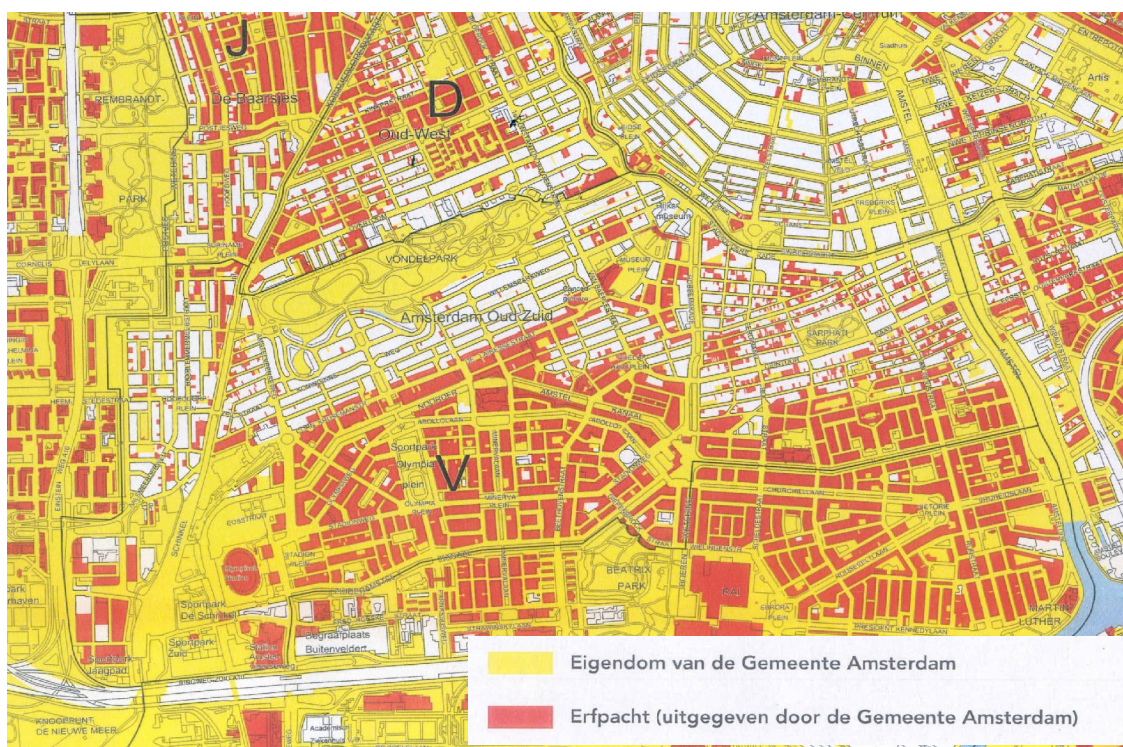
Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet krijgen gemeenten en provincies de mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden van private partijen. De Grondexploitatiewet legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen. Gemeenten krijgen verder een stok achter de deur om de zogenaamde 'free riders' aan te pakken. Dat zijn private grondeigenaren die wel profiteren van algemene voorzieningen, maar hieraan niet meebetalen. Daarnaast krijgen gemeenten meer ruimte om locaties voor sociale woningbouw en vrije kavels aan te wijzen.

Een exploitatieplan maakt deel uit van het bestemmingsplan en gaat mee in het besluitvormingstraject van een bestemmingplan (of een projectbesluit). Een bestemmingsplan kan één of meerdere exploitatieplannen omvatten. Het exploitatieplan voor een te wijzigen bestemming is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en moet dus gelijk met de wijziging worden vastgesteld.

In principe moet er altijd een exploitatieplan worden vastgesteld maar de raad kan beslissen dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd (= besluit). De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Achteraf een exploitatieplan vaststellen is niet mogelijk.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom van belang te weten:

1. of er private grondeigenaren zijn en;
2. of er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.



Het plan heeft overwegend een beheer karakter. Behalve de ontwikkelingen die samenhangen met de visie Museumplein en ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uit de kaart is af te leiden dat er veel private grondeigenaren zijn binnen het plangebied van het op te stellen bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Indien er ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, plaatsvinden op particuliere gronden en het is niet via een overeenkomst geregeld, dan zal er een grondexploitatieplan opgesteld moeten worden.

Bestemmingsplan

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 treedt de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro) in werking. De nieuwe Wro stelt het bestemmingsplan weer centraal. Indien er bouwvergunningen verleend worden, welke niet in het vigerende bestemmingsplan passen, zal dit in een bestemmingsplan verankerd moeten worden (al dan niet direct). De stadsdeelraad heeft op 26 juni 2008 besloten dat het stadsdeel in beginsel geen projectbesluiten neemt, maar direct bestemmingsplannen gaat herzien/opstellen indien medewerking aan het bouwplan wenselijk is. Het niet nemen van een projectbesluiten is vastgelegd als beleidsregel. Een belangrijke doelstelling van deze wet is het opstellen van uniforme en digitale bestemmingsplannen. Deze onderdelen zijn pas per 1 juli 2009 verplicht. Dit wordt vorm gegeven door het nieuwe Bro en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)'.

Een gevolg van de nieuwe wet is dat er veel bestemmingsplannen worden opgesteld. De verplichting van het SVBP is tot 1 juli 2009 uitgesteld. Dit betekent dat er in de periode tot 1 juli 2009 (deels) een wettelijke verplichting is voor het vorm geven van bestemmingsplannen.

Bro

Op 29 april 2008 is het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, behorende bij de Wro, gepubliceerd. Het Bro geeft aan wanneer er voor kruimelgevallen een buitenplanse ontheffing verleend kan worden. Daarnaast schrijft het Bro ook een tweetal standaard regelingen voor, die in bestemmingsplannen opgenomen dienen te worden: de overgangsbepaling en de anti-dubbeltelbepaling.

DURP

Om bestanden digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar te maken, zijn er landelijk afspraken gemaakt over de wijze waarop een bestemmingsplan technisch en inhoudelijk moet worden uitgewisseld. Bij nieuwe bestemmingsplannen wordt daarom aangesloten bij de durp-standaarden. Door volgens de geldende standaarden te werken is het mogelijk om het bestemmingsplan straks in en uit te lezen en te raadplegen in alle gangbare bestemmingsplanapplicaties en raadpleegsystemen.

SVBP

De richtlijn 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)' schrijft (deels) bindend voor hoe bestemmingsplannen opgesteld moeten worden. Hierdoor wordt de digitale uitwisselbaarheid vergroot. Het SVBP is, samen met de digitale verplichting, tot 1 juli 2009 uitgesteld. Het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt wordt op basis van de laatste versie van het SVBP 2008 opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de verplichtingen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Hoe nu verder?

Vorig jaar (8 september 2007) heeft er een informatiedag plaats gevonden, waarbij belangstellenden is uitgelegd wat een bestemmingsplan is. Daarbij is de mening gevraagd over diverse onderwerpen. De keuzenotitie is naar aanleiding van de resultaten vanuit deze informatiedag, ambtshalve wijzigingen, nieuwe en toekomstige beleidskaders en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening aangepast.

Planning

(indicatief en onder voorbehoud ontwikkelingen, visievorming en op te stellen beleidskaders)

Actie	Wanneer?
Vaststellen keuzenotitie door stadsdeelraad	24 september 2008
Inventarisatie bestemmingsplan	Vanaf oktober 2008
Visie Museumplein + Horecabeleid	Oktober 2008 – december 2008
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	Januari – mei 2009
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	Mei - juni 2009
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	Augustus – december 2009
Ontwerp ter visie	Januari – februari 2010
Vaststelling bestemmingsplan	April 2010