

# **Oplegnotitie**

**ten behoeve van het  
ontwerp bestemmingsplan**

**Museumkwartier en Valeriusbuurt**

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Bijgebouwen in tuinen van woonfuncties en niet-woonfuncties .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bouwhoogteregeling Museumkwartier .....</b>	<b>6</b>
2.1	Algemeen.....	6
2.1	Project Banstraat 23 t/m 27 .....	8
<b>3.</b>	<b>Maatschappelijke functies in de plint.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Exploitatieplan .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Horeca.....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Milieu.....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Economie algemeen .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Parkeren .....</b>	<b>14</b>



## 1. Bijgebouwen in tuinen van woonfuncties en niet-woonfuncties

### Regeling voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt

In het voorontwerp is, net als in andere bestemmingsplannen in het stadsdeel, een keuze gemaakt om het gebruik van bijgebouwen in tuinen te beperken tot het gebruik ten dienste van de tuin en wonen. Voorwaarde voor het gebruik voor wonen is dat er geen zelfstandige bewoning plaats vindt. Het gebruik voor wonen is een toevoeging ten opzichte van de meeste bestemmingsplannen in het stadsdeel.

### Oppervlakte bijgebouwen in voorontwerp bestemmingsplan + vigerende bestemmingsplannen:

Het voorontwerp maakt 9 m<sup>2</sup> per tuin mogelijk binnen de bestemming 'wonen' (al dan niet met een bouwvlak aangeduid op de verbeelding). Dit is een uitbreiding van oppervlakte bebouwing in de binnentuinen. In de keuzenotitie is expliciet aangegeven dat nieuwe bebouwing niet is toegestaan. In het bestemmingsplan Museumplein e.o. is vrijstelling opgenomen om tuin in z'n geheel te bebouwen. In het bestemmingsplan Vondelpark-Concertgebouwbuurt is vrijstelling opgenomen voor de bouw van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

### Inspraak

Naar aanleiding van de reactie van Ruys (Pieter Baststraat 19) en naar aanleiding van de vraag of bovenstaande regeling reëel is, is een heroverweging van deze regeling gewenst. Aanleiding is dat grote bijgebouwen vaak functioneel niet te gebruiken zijn als tuinhuis en een andere functie als wenselijk wordt geacht.

Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen bijgebouwen bij woningen en bijgebouwen bij niet-woonfuncties.

### Overwegingen bijgebouwen bij woningen

#### Keuzenotitie:

In de keuzenotitie staat dat er zo veel mogelijk bij de regeling van De Pijp 2005 en Hoofddorpplein – Schinkelbuurt wordt aangesloten. Deze alinea in de Keuzenotitie wordt afgesloten met de conclusie dat nieuwe bebouwing niet wordt toegestaan. Deze twee 'stellingnamen' komen niet direct met elkaar overeen.

Met ingang van 1 oktober treedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking. De regeling voor vergunningvrij bouwen wordt hiermee verruimd. Het is daarom zinvol om met de bijgebouwenregeling voor het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt rekening te houden met de inwerkingtreding van de Wabo. Hieronder een korte samenvatting van de Wabo en het daarbij behorende besluit omgevingsrecht (Bor).

#### Wabo en Bor:

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is omschreven in welke omstandigheden er vergunningvrij gebouwd kan worden. Daarbij is een tweedeling gemaakt: a) vergunningvrij bouwen, in strijd met het bestemmingsplan en b) vergunningvrij bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan. Een belangrijk verschil met het vergunningvrij bouwen, zoals we dat tot op heden kennen in de Woningwet, is dat vergunningvrij bouwen niet meer 'beperkt' wordt tot woningbouw; vergunningvrij bouwen kan ook bij niet-woonfuncties plaats vinden.

#### Vergunningvrij bouwen in strijd met het bestemmingsplan (vergunningsvrij, artikel 2 van bijlage II van de Bor).

Voor de vergunningvrije bouwwerken die in deze categorie vallen, geldt dat er *geen* toetsing plaats vindt aan het bestemmingsplan. Dit komt overeen met het 'vergunningvrij bouwen', zoals we dat nu kennen in het Bblb.

Binnen 2,5 meter van de achtergevel mag er vergunningvrij gebouwd worden. Op een afstand vanaf 2,5 meter van de achtergevel, mag in totaal 30 m<sup>2</sup> vergunningvrij gebouwd worden, waarvan 10 m<sup>2</sup> binnen 1 meter van de perceelsgrenzen mag staan. Deze 30 m<sup>2</sup> mag gebouwd worden aanvullend op de aanbouw (de eerste 2,5 m<sup>1</sup>). Het geheel aan vergunningvrij bouwen is dus afhankelijk van de breedte van de woning (een woning van 6 meter breed kan vergunningsvrij 15 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> bouwen). Het achtererfgebied (= alle gronden vanaf 1 meter van de voorgevel. Dit komt overeen met de achter-/binnentuin) mag voor maximaal 50% bebouwd worden.

### Vergunningvrij bouwen, overeenkomstig het bestemmingsplan (vergunningsvrij, artikel 3 van bijlage II van de Bor).

In artikel 3, van bijlage II van het Bor, worden activiteiten genoemd welke vergunningvrij zijn indien ze passend zijn binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat als het bestemmingsplan bouwactiviteiten mogelijk maakt, deze bouwwerken vergunningsvrij *aanvullend* op de eerste categorie vergunningsvrije bouwwerken, gerealiseerd kunnen worden.

### Monumenten en beschermde stadsgezichten

Het 'nieuwe' vergunningvrij bouwen, conform de Bor, is niet van toepassing in, aan, op of bij een beschermd monument en in een beschermd stadsgezicht. Het betreft hier *uitsluitend* monumenten en beschermde stadsgezichten die aangewezen zijn door het rijk.

Het aanwijzen van een gemeentelijk monument en een gemeentelijk stadsgezicht heeft een ander beschermingsregime. De hiervoor genoemde uitzondering is *niet* van toepassing op gemeentelijke monumenten en – stadsgezichten. Hiermee is vergunningvrij bouwen *wel* mogelijk bij gemeentelijke monumenten en - stadsgezichten.

### Voorstel bijgebouwen bij woningen:

Naar aanleiding van de Wabo, welke ruimere mogelijkheden biedt voor vergunningsvrij bouwen, wordt voorgesteld om de bijgebouwenregeling, zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt, aan te passen. Het volgende wordt voorgesteld:

- Voor woningen, *geen* rijksmonumenten zijnde, is het opnemen van een bijgebouwenregeling (het opnemen van 9 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijgebouwen) niet wenselijk. Hiermee wordt mogelijk, aanvullend op vergunningvrij bouwen, een extra oppervlak van 9 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit is niet gewenst; vergunningvrij kan er al 10 m<sup>2</sup> binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd worden.
- Voor rijksmonumenten heeft het opnemen van een bijgebouwenregeling wel een toegevoegde waarde. Indien de monumentenwet het toelaat, kan er dan op grond van het bestemmingsplan een bouwvergunning verleend worden.

De voorgaande punten leiden ertoe dat de opgenomen bouwvlakken voor vrijstaande bijgebouwen bij woningen van de verbeelding gehaald worden. De aan- en uitbouwen die op de verbeelding staan kunnen behouden blijven (de Bor geeft aan dat binnen een afstand van 2,5 meter van het *oorspronkelijke* hoofdgebouw bouwwerken mogen opgericht. Het opnemen van deze aan- en uitbouwen in een bouwvlak leidt niet tot een toename van oppervlakte van bouwwerken).

De bestaande, legale, grotere bijgebouwen die straks niet vergunningvrij terug gebouwd kunnen worden, worden wel opgenomen met een bouwvlak op de verbeelding. Indien dit niet gebeurt, worden deze opstallen weg bestemd. Weg bestemmen kan alleen indien het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode verdwijnen. Daar is geen sprake van.

### Gebruik bijgebouwen bij niet – woonfuncties

Er is tevens aanleiding om de regeling voor bijgebouwen bij niet-woonfuncties tegen het licht te houden. Voor zowel gebruik als bouwen.

In de gebruiksregels is nader beschreven voor welk gebruik deze bijgebouwen gebruikt mogen worden. De vraag die gesteld kan worden is of het beperken van het gebruik van legale bijgebouwen tot het gebruik als tuinhuis redelijk is.

Het is niet reëel om van een detailhandel of een kantoor te verwachten dat het bijgebouw uitsluitend gebruikt wordt t.b.v. de tuin. Het is aannemelijk dat deze bijgebouwen worden gebruikt voor bv. opslag. Dit betekent dus het gebruik van het vrijstaande bijgebouw ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw. Het gebruik van een vrijstaand bijgebouw, ten behoeve van een zelfstandige functie, is niet wenselijk. Een zelfstandig gebruik van de bijgebouwen leidt mogelijk tot overlast voor de aangrenzende percelen.

Artikel 2 van bijlage II van de Bor geeft als voorwaarde aan dat de, eerder genoemde, 30 m<sup>2</sup> vergunningvrij gebouwd mag worden, indien het functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Op grond van het voorgaande kan gesteld worden dat het onredelijk is dat bijgebouwen van een bepaalde oppervlakte bij niet-woonfuncties alleen voor tuinen en wonen gebruikt mogen worden. De *onbebouwde gronden* mogen uitsluitend ten behoeve van de tuinfunctie gebruikt worden.

### **Bouwen bijgebouwen bij niet – woonfuncties**

Door het opnemen van een bouwvlak voor alle bijgebouwen (ook de grote bijgebouwen) worden deze gelegaliseerd en wordt het bestaande (bouw-)recht behouden.

#### Wabo - bestemmingsplanregeling.

Vergunningsvrij zijn heel wat bouw mogelijkheden mogelijk (zie hiervoor). De bestemmingsplansystematiek tot nu toe is om bestaande bijgebouwen vast te leggen met bouwvlakken. Buiten de bouwvlakken mag niet gebouwd worden; dat is ook niet wenselijk. Met de invoering van de Wabo, nemen de bouw mogelijkheden van niet-woonfuncties toe: vergunningvrij kunnen er een groot aantal bouwwerken opgericht worden. Dit is geen gewenste ontwikkeling.

Om de 'schade' te beperken zou ervoor gekozen kunnen worden om *geen* bijgebouwen in het bestemmingsplan op te nemen. Hiermee vallen de bestaande bebouwing, conform het bestemmingsplan, onder het overgangsrecht en kunnen er met de invoering van de Wabo uitsluitend vergunningvrije bouwwerken gerealiseerd worden.

Met name voor de gemengde bestemmingen in het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt heeft dit gevolgen. Bij deze bestemmingen komt het vaak voor dat de gehele (of het overgrote deel van de) achtertuin bebouwd is. Te denken aan bijvoorbeeld de P.C. Hooftstraat. Daarnaast zijn er ook juist situaties, waarin er een bijgebouw aanwezig is, dat met de invoering van de Wabo vergunningvrij wordt.

#### Voorstel bijgebouwen bij niet-woonfuncties

Voorgesteld wordt om de bijgebouwenregeling voor de niet-woonbestemmingen gelijk te trekken met die van de woonbestemming. Dit betekent concreet: geen bouwvlakken meer voor de kleine bijgebouwen en de grote bijgebouwen (welke met de invoering van de Wabo niet vergunningvrij zijn) vastleggen met een bouwvlak.

## **2. Bouwhoogteregeling Museumkwartier**

### **2.1 Algemeen**

#### **Regeling voorontwerp**

In het voorontwerp is een keuze gemaakt om de bouwhoogte in het gebied waar nu de bouwverordening van kracht is per pand, straatwand of blok te regelen. Om tot een juiste afweging te komen is BMA om advies gevraagd. Het advies van BMA is integraal opgenomen in het voorontwerp en overgenomen in de regels, de toelichting en de verbeelding.

De voorgestelde regeling voor het bepalen van de bouwhoogtes gaat uit van de bestaande rechten op basis van het bestemmingsplan én de bestaande waardevolle stedenbouwkundige en architectonische waarden. Met die opgave heeft BMA een advies opgesteld en per bouwblok aangegeven welke regeling de gewenste is. Daarbij is een onderscheid gemaakt in een regeling per pand, per straatwand, per blok en per architectuureenheid. In het advies van BMA staat per blok aangegeven welke regeling het meest gewenst is. Dit is gebeurd op basis van bestaand (welstand) beleid en een historische analyse waarbij een algemeen advies is gegeven voor de verschillende bouwblokken in het gebied.

#### **Inspraak, naar aanleiding van**

Omdat er zeer veel reacties zijn gekomen op de regeling (ander andere voor het 'Banblok') is BMA gevraagd het eerder gegeven advies nader te motiveren.

Inmiddels heeft BMA een nadere onderbouwing van het eerder gegeven advies opgesteld. Op punten leidt dit tot wijzigingen van het eerder gegeven advies. Voor de volgende panden heeft BMA, in *aanvulling* op het eerdere advies, geadviseerd om een bouwhoogteregeling per pand op te nemen:

- Voor orde 1 en orde 2 panden;

- Voor orde 3 panden, liggend aan stedenbouwkundige zone A: de hoogte wordt per pand geregeld;
- Voor orde 3 panden en basisorde panden, liggend aan stedenbouwkundige zone B: de hoogte wordt, afhankelijk van de architectuur, per pand.

#### Hoe gaat het stadsdeel om met het BMA advies?

- Gezien het karakter van de orde 1 en orde 2 panden wordt voorgesteld deze per pand te regelen. Het advies van BMA wordt voor deze panden overgenomen.
- Orde 3 panden, liggend aan stedenbouwkundige zone A, worden per pand geregeld. Het advies van BMA wordt ook voor deze panden overgenomen. Orde 3 panden zijn karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Een orde 3 pand kan daarom op zijn directe omgeving dan ook van groot belang zijn. Dit geldt met name voor bouwwerken die in een stedenbouwkundige zone A liggen. Onder stedenbouwkundige zone wordt het openbaar gebied verstaan d.w.z. straten en pleinen, dan wel combinaties of gedeelten daarvan, in samenhang met de flankerende bebouwing, groen, water en privé tuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Bij de stedenbouwkundige zone gaat het om de ruimtelijke samenhang van al die elementen. Daarbij is de stedenbouwkundige zone A de hoogste in waardering. Deze zone is te beschouwen als een dragende structuur van een potentieel beschermd stadsgezicht. Het wordt daarom van belang geacht dat ook voor orde 3 panden, gelegen in een stedenbouwkundige zone A, de maximale bouwhoogte per pand wordt geregeld.
- Orde 3 panden en basisordepanden, liggend aan stedenbouwkundige zone B, C of basiszone, worden per blok geregeld. Voor andere orde 3 bouwwerken die liggen in een zone B, C of basiszone wordt voorgesteld de maximale bouwhoogte per blok te regelen. Deze zones zijn immers van minder belang. Ook voor panden met een basisorde wordt dit voorgesteld. Op deze manier wordt voor de meest van belang zijnde panden voor wat betreft de maximale bouwhoogte maatwerk geleverd maar kan daarnaast bij de overige bouwwerken ook enige flexibiliteit worden verwezenlijkt in het bestemmingsplan.

De waardevolle panden, waarvan de bouwhoogte per pand wordt vastgelegd, krijgen in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'waarde – cultuurhistorie'. Voor deze panden geldt dat in de regeling wordt opgenomen dat *feitelijke, bestaande* hoogten bestemd worden. Dit wordt in de regels verwoord. Daarbij wordt er een ontheffing opgenomen, waarmee de bouwhoogte vergroot kan worden.

Daarnaast wordt er een algemene regeling opgenomen die er op ziet dat bestaande panden, welke hoger zijn dan de opgenomen bouwhoogte op de verbeelding, deze hoogte ook mogen behouden. Deze panden worden dus niet onder het overgangsrecht geplaatst.

#### De voorgestelde aanpassing heeft de volgende voordelen:

- Er wordt tegemoet gekomen aan het advies van BMA, waarmee meer recht gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. De regeling beschermt de cultuurhistorisch waardevolle panden en behoudt de afwisselende bouwhoogten, welke kenmerkend is voor het gebied (en maakt afwisselende hoogten mogelijk). Hiermee wordt tevens gehoor gegeven aan de inspraakreacties. Voor de cultuur-historisch belangrijke panden is onder voorwaarden (met ontheffing) een verhoging van de bouwhoogte mogelijk.
- Voor de niet cultuur-historisch belangrijke panden is er bij recht flexibiliteit in de bouwmogelijkheden aanwezig tot een hoogte die op de verbeelding is aangegeven (= hoogst voorkomende pand binnen een blok of architectuureenheid).

## 2.1 Project Banstraat 23 t/m 27

Hierover wordt het Dagelijks Bestuur via een andere memo geïnformeerd, aangezien de oplegnotitie voor het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt niet ter kennisname aan de Commissie Ruimte & Wonen wordt gezonden. Teneinde de ontwikkeling op de locatie Banstraat 23 t/m 27 in ontwerpbestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt op te kunnen nemen, is het van belang dat de raadscommissie geïnformeerd wordt over de stand van zaken alvorens zij kennis nemen van een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan.

## 3. Maatschappelijke functies in de plint

### Regeling voorontwerp

In het geldende bestemmingsplan Museumplein e.o. hebben panden met in de plint (dus niet het gehele pand) een maatschappelijke functie de bestemming Woondoeleinden. Met een nadere aanduiding is op de plankaart aangegeven welk gebruik op de eerste bouwlaag is toegestaan. De eerste bouwlaag van deze panden mag, op grond van de plankaart en de bijbehorende voorschriften, gebruikt worden voor o.a.: sociaal culturele medische maatschappelijke voorzieningen, kantoren, bedrijven en logeerinrichtingen. De maximale vloeroppervlakte per vestiging bedraagt 200 m<sup>2</sup> en met ontheffing 500 m<sup>2</sup>.

In het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt is voor panden met een verschillende functies (wonen op de verdiepingen en niet-woonfuncties op de begane grond) een gemengde bestemming opgenomen.

De genoemde panden hebben, conform dit algemene uitgangspunt, een gemengde bestemming, waarbij op de begane grond in ieder geval detailhandel is toegestaan. Ander gebruik, bv dienstverlening (maatschappelijke dienstverlening maakt hier onderdeel van uit) is nader aangeduid op de kaart, indien het pand ook daadwerkelijk zo gebruikt wordt. Op de daarboven gelegen bouwlagen zijn alleen woningen toegestaan. Omdat het *niet* wenselijk is dat *nieuwe* kantoren worden gevestigd, is dit gebruik uitgesloten binnen deze bestemming. Bestaande kantoren zijn specifiek aangeduid op de kaart / verbeelding.

Alleen panden die volledig voor maatschappelijke voorzieningen worden gebruikt hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk' gekregen in het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

### Inspraak

Er is weerstand tegen de bestemming Gemengd-1 van de panden van het voormalige postkantoor aan de Gerard Terborgstraat, de Bibliotheek aan het Roelof Hartplein, MFC De Coenen aan de J.M. Coenenstraat en het pand aan de Ruysdaelstraat 49. Er wordt door omwonenden en instanties gepleit voor behoud van de maatschappelijke functie in deze panden en geen mogelijkheid voor commerciële functies op te nemen. Voorstel is feitelijk om de bestaande gebruiksmogelijkheden te beperken tot maatschappelijke dienstverlening.

### Voorstel ontwerp

Het algemene uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat panden met een niet-woonfunctie in de plint een gemengde bestemming krijgen. Het DB heeft zich in de beantwoording van schriftelijke vragen over de bovenstaande maatschappelijke panden op het standpunt gesteld dat zij een maatschappelijke invulling van de panden goed vinden. Er is geen uitspraak gedaan over de (on)wenselijkheid van commerciële functies.

De genoemde maatschappelijke functies (met uitzondering van het voormalige postkantoor) vervullen een belangrijke rol voor de buurt. Het geldende bestemmingsplan laat meer toe dan alleen de maatschappelijke functies. Bedrijven zijn zonder meer toegestaan. Detailhandel is op basis van het geldende bestemmingsplan *niet* toegestaan. Detailhandel wordt in het voorontwerp daarentegen, bij recht toegestaan.

De bedoelde panden, met een maatschappelijke functie, zijn vaak veel groter dan 300 m<sup>2</sup> waardoor detailhandel niet de meeste geschikte functie is in dit soort panden omdat juist de beperking in vloeroppervlakte leidt tot een zekere mate van menging en kleinschaligheid en diversiteit in aanbod. Er zal een nadere keus gemaakt moeten worden hoe met dit type maatschappelijke functies wordt omgegaan.



De panden die in de inspraakreacties worden genoemd kunnen niet geheel met elkaar vergeleken worden. Er zit verschil in ligging, grootte en uitstraling naar buiten. Daarnaast is er een verschil tussen de verschillende functies in de gebouwen, zodat niet een beleidslijn voor alle gebouwen wenselijk is. Hieronder worden de gebouwen beschreven:

Bij een combinatie van twee functies in één pand zal er, conform de landelijke richtlijn Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), overgegaan worden tot een 'gemengde bestemming'.

#### *Openbare bibliotheek (Roelof Hartplein)*

De openbare bibliotheek heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor de buurt, met daarboven woningen. Het is van belang dat deze maatschappelijke functie behouden blijft.

Voorstel is om deze locatie als volgt te bestemmen:

- GD 6: maatschappelijke dienstverlening in de plint en wonen op de verdiepingen;

#### *MFC Coenen Lydia*

Het Multi Functioneel Centrum Coenen Lydia heeft een belangrijke maatschappelijke functie voor de buurt. Het is belangrijk dat dit pand voor commerciële functie beschermd wordt. Een bestemming die op de begane grond slechts maatschappelijke dienstverlening mogelijk maakt kan deze bescherming bieden.

Voorstel is om deze locatie als volgt te bestemmen:

- GD 6: maatschappelijke dienstverlening in de plint en wonen op de verdiepingen.

#### *Voormalig postkantoor*

Het voormalige postkantoor aan de Gerard Terborgstraat was gehuisvest in een redelijk groot pand dat uitermate geschikt is voor dienstverlening. De bereikbaarheid is optimaal, het is niet gelegen in een winkellint waardoor er geen noodzaak is om dit pand geschikt te maken voor detailhandel. Een dienstverlenend bedrijf zou beter passen in zo'n pand.

Voorstel is om deze locatie als volgt te bestemmen:

- GD 6: maatschappelijke dienstverlening in de plint en wonen op de verdiepingen.

#### *Ruysdaelstraat 49 (stichting Thuiszorg)*

In het pand aan de Ruysdaelstraat 49 is/was stichting thuiszorg gevestigd. In een deel van het pand zijn op de verdiepingen woningen aanwezig, in een ander deel kantoor t.b.v. de thuiszorg. De begane grond wordt gebruikt door de stichting. In vigerend bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'kantoor'. Aandachtspunt is het bestaande (legale) gebruik in relatie tot de nieuwe bestemming.

Voorstel is om deze locatie als volgt te bestemmen:

- GD 6: maatschappelijke dienstverlening in de plint en wonen op de verdiepingen.

Het voorstel is om in de panden met een belangrijke maatschappelijke of culturele buurtfunctie (zoals Huize Lydia en de Openbare Bibliotheek) geen detailhandel toe te staan en het gebruik te beperken tot maatschappelijke dienstverlening. Hiermee wordt maximaal aangesloten bij de wens om de maatschappelijke functies te behouden. Hiermee wordt wonen in de plint, kantoren, bedrijven en logeerinrichtingen ter plaatse niet meer mogelijk gemaakt.

## **4. Exploitatieplan**

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. In afwijking van het eerste lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Bij elke ontwikkeling waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt en bij de actualisatie van de bestemmingsplannen moet bepaald worden óf een exploitatieplan als vastgesteld moet worden.

Kostenverhaal volgens de Grondexploitatiewet zal alleen kunnen worden toegepast, indien er sprake is van een nieuw planologisch besluit waarin voor het eerst een bouwmogelijkheid wordt gecreëerd. Ingeval op grond van een bestaand planologisch besluit al een bouwvergunning kon worden verleend, is het nieuwe stelsel voor kostenverhaal dus niet van toepassing. Als het gaat om de bouwhoogtes in het Museumkwartier is dus sprake van bestaande bouwmogelijkheden waarbij geen sprake is van nieuwe bouwmogelijkheden.

Het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt maakt geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk (de bouw van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

## 5. Horeca

### Horecabeleid

Op 26 november 2009 is het Horecabeleid Stadsdeel Oud-Zuid vastgesteld door de Stadsdeelraad. Het beleid treedt in werking na vaststelling door de burgemeester van Amsterdam. De burgemeester van de stad Amsterdam heeft ingestemd met het horecabeleid Oud-Zuid 2009. De voorstellen uit het Horecabeleid worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

De uitbreidingsvoorstellen uit de horecanota zijn gerelateerd aan straatwanden. Binnen één straatwand komen vaak meerdere bestemmingen voor: bv GD-2, Wonen en Maatschappelijk.

#### Overweging – argumentatie:

- Het is niet wenselijk dat panden met de bestemming ‘maatschappelijk’ omgezet worden in horeca. Dit betreffen panden die gezien hun omvang, zich niet lenen om omgezet te worden.
- Het omzetten van woningen in de plint tbv horeca is ook niet wenselijk.
- Alleen binnen de verschillende GD –bestemmingen een wijzigingsbevoegdheid opnemen om horeca uit te breiden.

#### Voorstel:

1. alle voorgestelde horeca uitbreidingen via een wijzigingsbevoegdheid opnemen in het bestemmingsplan; *alleen* binnen de gemengde bestemmingen. DUS NIET binnen de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’.
2. de categorisering in het bestemmingsplan aanpassen aan de categorieën, zoals opgenomen in het horecabeleid;
3. de voorstellen vanuit het horecabeleid ten aanzien van ondersteunende horeca worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Dit houdt in dat bij detailhandel 30% (max 30 m<sup>2</sup>) gebruikt mag worden t.b.v. ondersteunende (= niet zelfstandige) horeca.
4. bij culturele functies: max. 20% mogelijk maken t.b.v. zelfstandige horeca.

### Terrassen

In het horecabeleid is het volgende voorstel gedaan ten aanzien van het Museumplein:

*Museumplein (oostzijde): Uitbreiding: maximaal één horeca IV tussen de Gabriel Metsustraat en de Tenierstraat en maximaal één horeca IV tussen de Tenierstraat en de Honthorststraat. Maximaal één van deze twee uitbreidingslocaties mag horeca III zijn.*

Het museumplein wordt momenteel voornamelijk aan de westkant gebruikt en bezocht door bezoekers. De geldende bestemmingsplannen maken de vestiging van horeca aan deze zijde van het Museumplein momenteel niet mogelijk. Om het plein echt als plein tot ontwikkeling te laten komen is het wenselijk dat aan de oostzijde van het Museumplein ook een aantal interessante trekkers zich vestigen om te bezichtigen en te verblijven. Deze vestigingen kunnen bijdragen aan de gastvrijheid en aantrekkelijkheid van de stad Amsterdam op één van de belangrijkste culturele locaties van Nederland.

In het voorontwerp bestemmingsplan is daarom, binnen de bestemming GD-3, musea toegestaan. Onderdeel van een museum is dat max. 20% van het bruto oppervlak gebruikt mag worden t.b.v. zelfstandige horeca.

Om het plein ook aan de oostzijde aantrekkelijk te maken zijn terrassen in de voortuinen van deze toekomstige horecapanden wenselijk. De realisatie van horeca en terrassen hoeft niet te wachten op de vaststelling van het masterplan voor het Museumplein. Het ontwerpbestemmingsplan zal daarom de terrassen aan de oostzijde van het plein reeds mogelijk maken.

#### Gewenst:

- Museum bij recht toegestaan binnen GD-3, indien er deels zelfstandige horeca aanwezig is (indien het pand gebruikt wordt tbv cultuur – ontspanning / museum is zelfstandige horeca mogelijk). Een terras is dan we/ wenselijk.
- Met een wijzigingsbevoegdheid kan het gebruik van de plint + eerste verdieping gewijzigd worden tbv '100%' zelfstandige horeca. Dan is er zeker een terras gewenst.
- Terrassen ALLEEN in voortuinen (voor de voorgevellijn) mogelijk maken, indien het pand tbv een zelfstandige horeca gebruikt wordt (of in hele plint + eerste verdieping, of indien er een museum gevestigd is).
- Alle gronden voor de voorgevellijn, binnen bestemming tuin, behorende bij het perceel mag gebruikt worden tbv terras.

#### Mogelijkheden voor bestemming:

Op grond van de hiervoor geformuleerde wensen, stelt Van Riezen een regeling op.

#### **Regeling musea:**

- 600 m<sup>2</sup> aan zelfstandige horeca toegestaan + 10% niet zelfstandige ondersteunende horeca;
- het rijksmuseum: 2 x 600 m<sup>2</sup> zelfstandige horeca.

#### **Regeling Concertgebouw:**

20% zelfstandige horeca (*geen* ondersteunende horeca dus!)

## **6. Milieu**

### **Akoestisch onderzoek**

Akoestisch onderzoek ivm nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen in de zin van de Wet geluidhinder.

#### Actie:

Er is overleg geweest met DRO over het uit te voeren akoestische onderzoek. Het stadsdeel heeft in beeld gebracht welke locaties onderzocht moeten worden. Er dient akoestisch onderzoek verricht te worden, indien:

1. het nieuwe bestemmingsplan nieuwe woningen (of andere geluidsgevoelige functies) mogelijk maakt;
2. zowel het vigerend als het nieuwe bestemmingsplan een woning (of andere geluidsgevoelige functie) mogelijk maakt, maar deze feitelijk NIET aanwezig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er toch akoestisch onderzoek verricht.

Een voorbeeld hiervan vormen bv. de kantoren, die momenteel over alle bouwlagen aanwezig zijn. Op grond van het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt kan deze functie op de verdiepingen vervangen worden door woningen.

Voor de huidige hotels wordt er een aangepaste regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Het is, op grond van het hotelbeleid, niet gewenst dat bestaande hotels omgezet worden in woningen.

Daarom wordt er voor hotels in het ontwerpbestemmingsplan een regeling opgenomen, waarmee omzetting naar een ander gebruik niet direct mogelijk wordt gemaakt.

### **Luchtkwaliteit**

#### **Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam**

In de raadscommissie ROW van 27 januari 2010 is de nieuwe richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam besproken. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven.

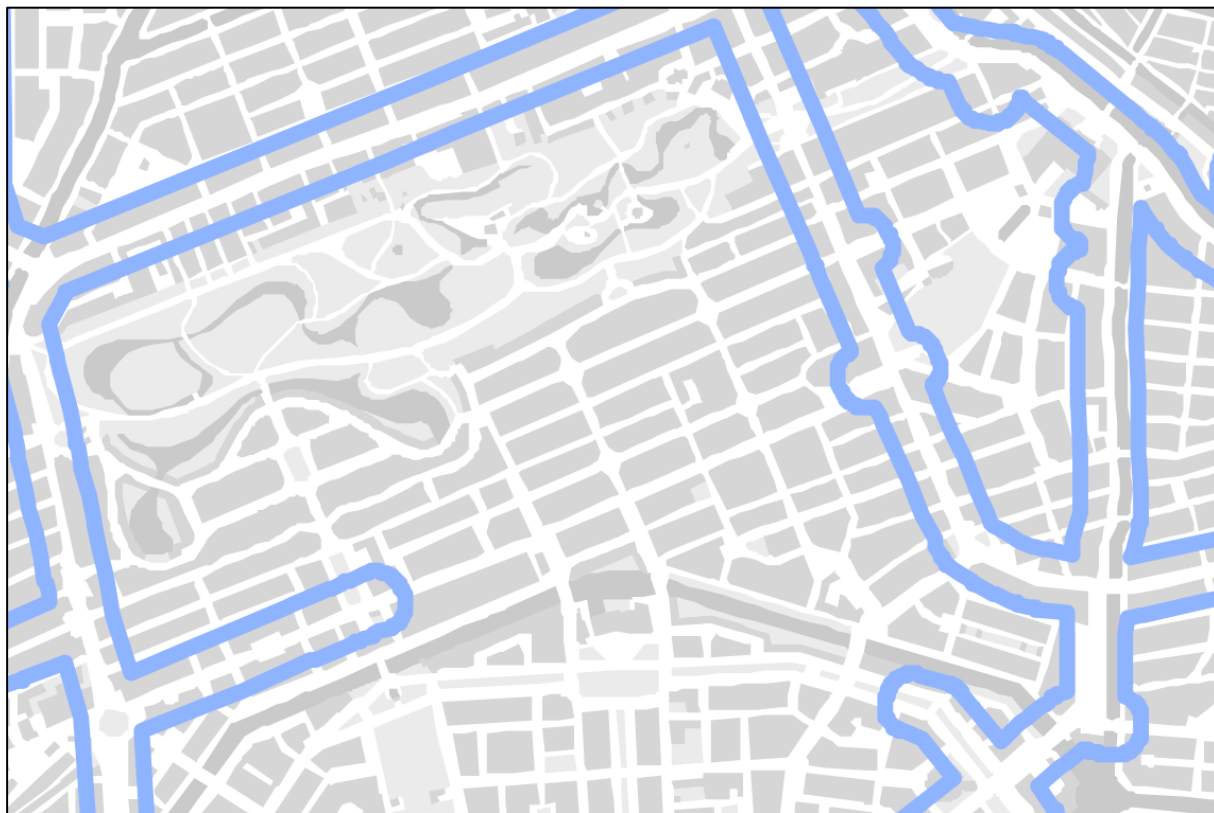
Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft. De Amsterdamse richtlijn heeft evenals het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit in beginsel alleen betrekking op nieuwe situaties. Hierbij moet worden gedacht aan zowel nieuw te bouwen gevoelige bestemmingen als 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.

Evenals bij het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit geldt voor een uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming dat deze uitbreiding alleen mag worden gerealiseerd indien de toename eenmalig ten hoogste 10% van het aantal daar reeds verblijvende personen bedraagt.

Er is sprake van een gevoelige bestemming indien een gebouw geheel of gedeeltelijk gebruikt (of bestemd) wordt ten behoeve van basisonderwijs, voortgezet onderwijs, overig onderwijs aan minderjarige, kinderopvang, verzorgingshuis, verpleegtehuis of bejaardentehuis. Deze functies vallen binnen het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt onder 'maatschappelijke dienstverlening'.

De gevoelige functies worden in het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en binnen de bestemming 'Gemengd-2' mogelijk gemaakt. Binnen de andere gemengde bestemmingen worden bestaande dienstverlenende functies nader aangeduid op de kaart als 'dienstverlening'. Dienstverlening wordt onderverdeeld in consumentverzorgende-, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening. Uitbreiding van het aantal gevoelige functies (maatschappelijke dienstverlening) is binnen deze bestemmingen dus wel mogelijk.

Op onderstaande afbeelding is te zien welke wegen onder de nieuwe richtlijn vallen in het plangebied van bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.



*Zonering rondom wegen in het kader van gevoelige bestemmingen (50 meter buffer rondom hoofdnet auto bij wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal).*

### *Gevolgen bestemmingsplan*

Op basis van bovenstaande afbeelding kan geconcludeerd worden dat er vijf wegen zijn die onder de nieuwe richtlijn vallen. Dit zijn de Stadhouderskade, de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat, de Hobbemakade, de Amstelveenseweg en de Cornelis Krusemanstraat.

Het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt maakt nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk binnen de aangegeven zone vanuit de richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam. De richtlijn *levert hiermee* een beperking op voor de uitvoerbaarheid van het opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. De centrale stad heeft inmiddels ingestemd met de richtlijn. Het is een richtlijn. We kunnen hier als stadsdeel van afwijken.

### **Keuzen:**

1. De Amsterdamse richtlijn niet van toepassing verklaren voor dit plangebied (voor het stadsdeel). De richtlijn levert een verdergaande beperking op van de gebruiksmogelijkheden van panden, dan de Wet luchtkwaliteit wettelijk voorschrijft.
  - a. Voordelen hiervan:
    - Er komen meer locaties in aanmerking om gevoelige functies te realiseren.
    - Meer flexibiliteit in gebruik binnen diverse bestemmingen (bijvoorbeeld de bestemming GD-2 en ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijke dienstverlening').
    - Er wordt voldaan aan de Wet Luchtkwaliteit.
  - b. Nadelen hiervan:
    - Geen consistente beleidslijn met de centrale stad.
    - Indien het een kernpunt van beleid wordt, voldoet het bestemmingsplan hier niet aan. Pas bij een volgende bestemmingsplanherziening zal dit dan verwerkt worden.
    - Er wordt voorbij gegaan aan de gestelde doelstelling van de centrale stad.
2. Om de consistentie binnen de stad te vergroten, wordt de Amsterdamse richtlijn wel van toepassing verklaard. De centrale stad heeft de wettelijke normen verder aangescherpt.
  - a. Voordelen hiervan:
    - Dit vormt een consistente beleidslijn met de centrale stad.
    - Indien het een kernpunt van beleid wordt, voldoet het bestemmingsplan hier al aan.
    - De doelstelling van de centrale stad wordt onderschreven.
  - b. Nadelen hiervan:
    - Er komen minder locaties in aanmerking om gevoelige functies te realiseren. Functies, waar een maatschappelijke vraag naar is.
    - Minder flexibiliteit in gebruik binnen diverse bestemmingen.
3. De Amsterdamse richtlijn wordt wel van toepassing verklaard voor dit plangebied, maar er wordt ook gebruik gemaakt van een ontheffingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt maakt nieuwe gevoelige functie niet *bij recht* mogelijk. De gevoelige functies zijn functies, waar een grote vraag naar is vanuit de maatschappij. Het helemaal uitsluiten van deze functies aan de hiervoor genoemde straten is niet wenselijk. Het opnemen van een binnenplanse ontheffing, teneinde deze functies onder voorwaarden mogelijk te maken (of een uitbreiding van meer dan 10% mogelijk te maken), biedt dan uitkomst. Hoe dit exact wordt vorm gegeven wordt nader uitgewerkt.
  - a. Voordelen hiervan:
    - Dit vormt een consistente beleidslijn met de centrale stad.
    - Indien het een kernpunt van beleid wordt, hoeft het plan (de plannen) niet meer aangepast te worden.
    - De doelstelling van de centrale stad wordt onderschreven.
    - Onder voorwaarde kan er een gevoelige functie mogelijk worden gemaakt, zodat er een afwegingsmoment ontstaat. Zo kan er maatwerk geleverd worden.

b. Nadelen hiervan:

- Er komen minder locaties, bij recht, in aanmerking om gevoelige functies te realiseren. Hierdoor zal er altijd een aanvullende procedure gevolgd moeten worden, voordat er een nieuwe gevoelige functie gerealiseerd wordt.

**Voorstel:**

De Amsterdamse richtlijn ook van toepassing verklaren voor het stadsdeel Zuid. Dit betekent dat voor de panden aan de Stadhouderskade, de Van Baerlestraat/Roelof Hartstraat, de Hobbemakade, de Amstelveenseweg en de Cornelis Krusemanstraat geen nieuwe gevoelige functies worden mogelijk gemaakt. Gezien de maatschappelijke vraag naar deze functies, wordt voorgesteld om deze functies met een binnenplanse ontheffing mogelijk te maken. Zo kan er, onder voorwaarden, maatwerk geleverd worden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

## **7. Economie algemeen**

### **Bedrijvenlijst**

Nog geen Amsterdamse bedrijvenlijst (van DRO). Voorstel is om daarom de VNG-lijst op te nemen in het bestemmingsplan. De VNG-lijst voor gebieden met functiemenging is goed toepasbaar.

## **8. Parkeren**

Met de nieuwe Wro was beoogd dat bestemmingsplannen een uitputtende planologische regeling zouden gaan geven voor onder meer het bouwen. Ook was beoogd dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, inclusief de regeling inzake het parkeren, geleidelijk zijn werkingskracht zou verliezen.

Vanwege onvolkomenheden in het overgangsrecht van de Wro is besloten enkele onderdelen van de Invoeringswet Wro niet in werking te laten treden. Dat betreft onder meer het voorgenomen schrappen van de regeling in artikel 8 van de Woningwet inzake de stedenbouwkundige voorschriften van de bouwverordening (artikel 8.17 onder B, Invoeringswet Wro). Het voornemen bestaat om nieuwe wetgeving in procedure te brengen waarmee alsnog zal worden bewerkstelligd dat de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening, net als andere delen van de bouwverordening, geleidelijk via overgangsrecht zullen 'uitsterven'.

Daarmee zal de bouwverordening als instrument op termijn gaan verdwijnen. Uitgangspunt hiervoor is voornamelijk 1 juli 2013. De bedoeling is dat het bestemmingsplan een uitputtende regeling kan geven voor de planologisch-stedenbouwkundige bouwvoorschriften, zonder aanvullingen vanuit bijvoorbeeld de bouwverordening. Het is thans reeds mogelijk parkeernormen in bestemmingsplannen op te nemen. Er bestaan echter nog wel de nodige vragen over de precieze wijze waarop dit mogelijk is.

Het voornemen bestaat om een wijziging van het Bro in procedure te brengen om expliciet in de mogelijkheid te voorzien dat een algemene parkeerbepaling in het bestemmingsplan opgenomen kan worden. In de praktijk bestaat de wens om de in een bestemmingsplan op te nemen parkeernorm, gelijk aan de regeling in de bouwverordening, via beleidsregels verder uit te werken. Ook bestaat de wens om te kunnen werken met een parkeerfonds. Samen met onder meer de VNG zal worden bezien of en hoe het Bro hierop kan worden aangepast en verduidelijkt.

Tot die tijd blijft het onverminderd mogelijk om via de bouwverordening te blijven werken met parkeernormen.

### **Keuzenotitie:**

In de keuzenotitie is aangegeven dat parkeerkelders onder hoofdbebouwing direct mogelijk worden gemaakt en dat parkeerkelders in de achtertuinen met een binnenplanse ontheffing/wijzigingsbevoegdheid.

Bestaande legale ongebouwde en gebouwde parkeervoorzieningen, die ook daadwerkelijk worden gebruikt, worden met een aanduiding opgenomen op de kaart.

Binnen de diverse bestemmingen zijn parkeervoorzieningen uitsluitend mogelijk ter plaatse van de aanduidingen. Dit betekent dat parkeren niet bij recht overal mogelijk wordt gemaakt! Binnen de bestemming wonen wordt ondergronds parkeren met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Dit is strijdig met het bepaalde in de keuzenotitie!

De regeling in het ontwerpbestemmingsplan wordt als volgt aangescherpt:

Bestemming 'wonen':

- Parkeergarages onder hoofdbebouwing worden bij recht toestaan (op grond van de parkeernota dient bij sloop en nieuwbouw, parkeren op eigen terrein gerealiseerd te worden).
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid om ondergrondse bouwwerken buiten het bouwvlak te realiseren tbv parkeergarage (en evt. een uitbreiding van de woonfunctie).