



Uitvoeringsrichtlijnen bouwlagen Museumkwartier en Valeriusbuurt

Vastgesteld door dagelijks bestuur stadsdeel Zuid d.d. 21 april 2020

Aanleiding

Het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt (vastgesteld op 25 mei 2011) kent een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor het – onder enkele voorwaarden - overschrijden van de toegestane maximum bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag of het verbouwen van een bijzondere bouwlaag (hiermee wordt in dit geval de kap bedoeld) tot een bouwlaag met ten hoogste 3 meter.

Deze mogelijkheid, vervat in artikel 25 van het bestemmingsplan, bevat onder sub a. onder 6 enkele begrippen (hierna **vet** en **onderstreept**) die voor interpretatie vatbaar zijn.

Dit is de aanleiding voor het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid tot het opstellen van uitvoeringsrichtlijnen die meer concreet richting geven aan de vraag wanneer deze afwijkmogelijkheid wel of niet kan worden toegepast.

Artikel 25 Algemene afwijkmogelijkheden

a. Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

[....]

6. de in de regels toegestane maximum bouwhoogten ten behoeve van een extra bouwlaag of het verbouwen van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag met ten hoogste 3 meter, onder voorwaarden dat:

- *door de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam een positief advies is gegeven en;*
- *de bouwlaag ten dienste is van de functie wonen en;*
- *de bouwlaag niet leidt tot een toename van het aantal woningen en;*
- *de bouwlaag geen **onevenredige afbreuk** doet aan het **straat- en bebouwingsbeeld**;*
- *[....]*

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel kan worden verleend, mits de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Hieronder worden de uitvoeringsrichtlijnen geformuleerd en toegelicht.

Werking uitvoeringsrichtlijnen

Nu zowel de binnenplanse afwijkmogelijkheid als de toelichting hierop in het bestemmingsplan te weinig inzichtelijk maken hoe de voorwaarde - dat de extra bouwlaag of het verbouwen van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag geen onevenredige afbreuk mag doen aan het straat- en bebouwingsbeeld – dient te worden begrepen, is het wenselijk nadere uitvoeringsrichtlijnen te formuleren die richtinggevende handvaten geven voor de uitvoering van deze voorwaarde. De richtlijnen zijn ervoor bedoeld om in onderlinge samenhang een meer inzichtelijke belangenafweging te maken bij de beoordeling of de afwijkmogelijkheid kan worden toegepast. Het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel beoordeelt de vergunningaanvraag op basis van de uitvoeringsrichtlijnen en maakt daarbij een afweging tussen het belang van het behoud van het bestaande straat- en bebouwingsbeeld en het belang van de aanvrager.

Met de hieronder geformuleerde uitvoeringsrichtlijnen wordt een nadere invulling gegeven aan:

- het begrip 'straat- en bebouwingsbeeld';
- de beantwoording van de vraag wanneer een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag, onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beantwoording van de vraag aan welke uitgangspunten ten minste moet worden voldaan, bij toevoeging van een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag, om niet te worden beschouwd als een 'onevenredige afbreuk' van het straat- en bebouwingsbeeld.

De uitvoeringsrichtlijnen geven geen uitputtend antwoord op de vraag of de afwijkingsbevoegdheid uit artikel 25, sub a onder 6, van het bestemmingsplan ook daadwerkelijk zal worden toegepast. Daarvoor is namelijk ook noodzakelijk dat aan de overige voorwaarden uit deze bepaling wordt voldaan.

Van belang is dat de tekst van lid 6 van artikel 25 een afwijkingsmogelijkheid bevat voor een extra bouwlaag, dat is "een doorlopend gedeelte van een gebouw". Daarbij geldt dat een bijzondere bouwlaag, zoals een kap, geen bouwlaag is in de zin van dit artikel. Het artikel biedt wel een mogelijkheid om een bijzondere bouwlaag met kap te verbouwen tot een "gewone" (platte) bouwlaag.

Uitvoeringsrichtlijn 1 Straat- en bebouwingsbeeld (als bedoeld in artikel 25 onder a, sub 6 van de planregels)

Het straat- en bebouwingsbeeld wordt bepaald door de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving van de panden afzonderlijk en van hun onderlinge samenhang binnen een architectuureenheid en/of bouwblok.

Daarbij speelt een rol dat de architectuur van de panden door al dan niet wisselende bouwhoogten, verloop van de rooilijn en vormgeving van de gevels een relatie aangaat met de architectuur van de er tegenover liggende straatwand, waardoor een straatbeeld ontstaat dat typerend is voor een bepaalde periode.

Toelichting

Een architectuureenheid beslaat één of meerdere panden of een bouwblok als geheel. Een architectuureenheid die uit meerdere panden bestaat kan als een symmetrisch ensemble zijn vormgegeven.

De regel benadrukt dat straatbeeld en de bebouwing die daar deel van uitmaakt in onderlinge samenhang moeten worden gezien. Relevante beoordelingsaspecten zijn in elk geval:

- de verhouding tussen de bouwmassa (bouwhoogte, rooilijnverloop. enz.) en de onbebouwde, openbare ruimte,
- de cultuurhistorische samenhang tussen individuele panden en de omgeving, waaronder de toegekende orde- en zonewaarderingen als aangegeven in de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit die behoort bij de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam".

Over de waardering zegt de welstandnota dat deze wordt bepaald door de kwaliteit van het onderliggende stedenbouwkundige plan, het profiel, de kwaliteit van de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorziening en de aanwezigheid van bijvoorbeeld zichtlijnen.

Uitvoeringsrichtlijn 2. Onevenredige afbreuk

Als een 'onevenredige afbreuk' van het straat- en bebouwingsbeeld in de zin van artikel 25, sub a onder 6 van het bestemmingsplan wordt bedoeld de toevoeging van een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag, op een pand dat op de Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit is aangeduid als een:

- a. orde 1 pand;
- b. orde 2 pand;
- c. orde 3 pand, gelegen binnen de stedenbouwkundige zone A of B.

Toelichting

De bouwhoogte van orde 1 en orde 2 panden is overeenkomstig het advies van M en A per pand geregeld. Bij orde 3 panden is dat alleen gebeurd bij panden die gelegen zijn in gebieden met de hoogste stedenbouwkundige waardering, de zones A.

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. De bebouwing en/of het groen en/of het water zijn van uitzonderlijke kwaliteit en/of gaafheid en het gebied is gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp of maakt deel uit van een bijzondere ruimtelijke structuur. Voor deze zone geldt een restauratieve aanpak van de ruimtelijke structuur en architectuur. Uitgangspunt is handhaving en indien nodig herstel van de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing.

Voor zone B geldt dat het hier gaat om een beschermingswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan. In zone B wordt de stedenbouwkundige meerwaarde versterkt door een architectonische of ruimtelijke verbijzondering. Dit kan gebeuren door een kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing, of doordat de zone deel uitmaakt van een bijzondere, al dan niet volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerde ruimtelijke structuur. Voor deze zone geldt als uitgangspunt: handhaving van de ruimtelijke structuur, van het historische straatbeeld, groenvoorziening en waterpartij(en).

Orde 1 panden zijn gemeentelijke en Rijksmonumenten óf monumentwaardige panden en Orde 2 panden zijn monumentwaardige bouwwerken met nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis.

Bij de beschrijving van deze ordewaarderingen is verder aangegeven dat ten aanzien van gevels en kappen grenzend aan openbaar gebied geldt, dat hierbij moet worden nagestreefd het

handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Het toevoegen van een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag, verdraagt zich niet met dit belangrijke uitgangspunt.

Orde 3 panden zijn karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Voor de aanpak van voorgevels en gevels grenzend aan openbaar gebied geldt als uitgangspunt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Veranderingen hierin zijn in geringe mate denkbaar als deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek. Wanneer deze panden in een stedenbouwkundige zone A of B zijn gelegen, vraagt dit om extra aandacht voor de ruimtelijke structuur en architectuur.

Het toevoegen van een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag in de hier aangegeven gevallen, doet geen recht aan de hiervoor benoemde essentiële waarden waardoor onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld optreedt.

Uitvoeringsrichtlijn 3. Geen onevenredige afbreuk

Indien de toevoeging van een extra bouwlaag of een verbouwing van een bijzondere bouwlaag tot een bouwlaag aan ten minste de hieronder opgenomen uitgangspunten voldoet, wordt dit niet beschouwd als een 'onevenredige afbreuk' van het straat- en bebouwingsbeeld in de zin van artikel 25, sub a onder 6 van het bestemmingsplan:

1. Algemeen:

Voor alle gevallen geldt het volgende:

- a. De bouw leidt niet tot meer dan vijf bovengrondse bouwlagen;
- b. Op een kap kan geen extra bouwlaag worden gemaakt;
- c. De extra bouwlaag moet dezelfde breedte hebben als het pand waarop hij wordt gebouwd;
- d. De extra bouwlaag mag de lijn, die vanuit het maaiveld van het achtererf de bestaande achtergevel aan de bovenkant onder een hoek van 45° snijdt, niet overschrijden.
- e. Een extra bouwlaag binnen een architectuureenheid waarvoor geldt dat:
 1. de naastgelegen architectuureenheid of –eenheden binnen een straatwand een bouwlaag hoger is of zijn dan het pand waarvoor de aanvraag is ingediend en
 2. de onder 1 genoemde bouwlaag is opgetrokken vanuit de voorgevel is alleen toelaatbaar als deze extra bouwlaag ook vanuit de voorgevel wordt opgetrokken.

2. Specifiek per ordecategorie geldt het volgende:

- 2.1 bij **orde 3** panden binnen stedenbouwkundige **zone C** en **basisordepanden** in stedenbouwkundige **zone A of B** waar sprake is van een gevarieerde hoogte in de desbetreffende straatwand (als onderdeel van het desbetreffende bouwblok),
 - a. is de meest voorkomende planologisch maximale bouwhoogte¹ maatgevend;

¹ Zie toelichting voor uitleg

- b. geldt voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als behorend tot een architectuureenheid, alleen als eenheid mogen worden verhoogd;
 - c. geldt voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als deel van een spiegeling of symmetrie, dat de spiegeling en/of symmetrie moet worden behouden.
- 2.2 bij **basisordepanden** in stedenbouwkundige **zone C** waar sprake is van een gevarieerde hoogte in de desbetreffende straatwand (als onderdeel van het desbetreffende bouwblok),
- a. is de meest voorkomende planologisch maximale bouwhoogte maatgevend;
 - b. geldt voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als behorend tot een architectuureenheid, dat de eenheid moet worden nagestreefd. De eerste wijziging binnen een eenheid geldt daarom als trendsetter;
 - c. geldt voor panden die op de waarderingskaart zijn aangeduid als deel van een spiegeling of symmetrie, dat de spiegeling en/of symmetrie moet worden nagestreefd. De eerste wijziging binnen een eenheid geldt daarom als trendsetter.

Toelichting

Bij de richtlijnen per orde/zone is rekening gehouden met de keuzen die in het geldende bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt zijn gemaakt, zoals beschreven in de Toelichting van het bestemmingsplan, pagina's 44/45 en 58/60. Deze gedeelten zijn opgenomen in Bijlage A.

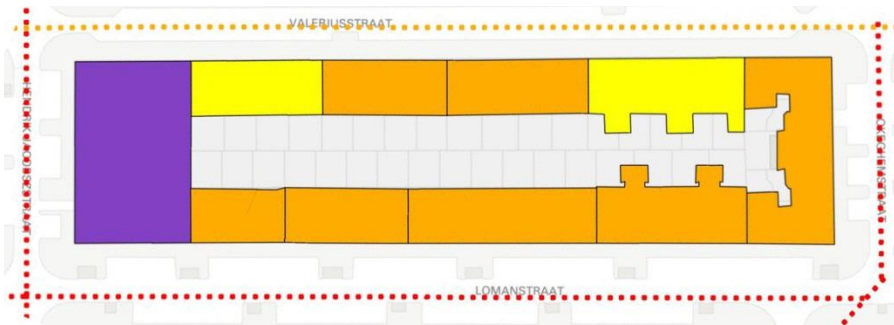
Hierin staat onder andere dat, wanneer binnen een bouwblok aan een bepaalde zijde hogere goothoogtes zijn toegestaan dan bijvoorbeeld 15 meter, voor die zijde een hogere maximale goothoogte wordt opgenomen. Uit deze toelichting wordt afgeleid dat de afwijkingsregeling alleen in beeld kan komen in de hier bedoelde categorie, waar een regeling per blok is opgenomen voor panden die iets lager zijn dan de voor het blok voorgeschreven maximum hoogte, die na toepassing van de afwijking hierboven uitkomen. Bij de panden die al op de maximumhoogte zitten of daar zelfs al boven uitsteken, levert de afwijking een onevenredige afbreuk op van het straat- en bebouwingsbeeld.

De "planologische bouwhoogte" is de bouwhoogte die het bestemmingsplan voor het desbetreffende pand bij recht toelaat. Daarbij is de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan uitgangspunt. Later met een afwijkingsvergunning gerealiseerde verhogingen tellen dus niet mee.

De "meest voorkomende bouwhoogte" in een straatwand, als deel van een bouwblok, wordt bepaald door het tellen van het aantal panden in de straatwand waar volgens het bestemmingsplan dezelfde maximale bouwhoogte geldt. Het grootste getal panden met dezelfde bouwhoogte is de meest voorkomende bouwhoogte in de desbetreffende straatwand.

Als voorbeeld een blok aan de Valeriusstraat:

De Waarderingskaart: het bebouwingsblok Valeriusstraat 153 – 187 ligt in Zone C, de panden zijn gewaardeerd als basisorde respectievelijk orde 3.



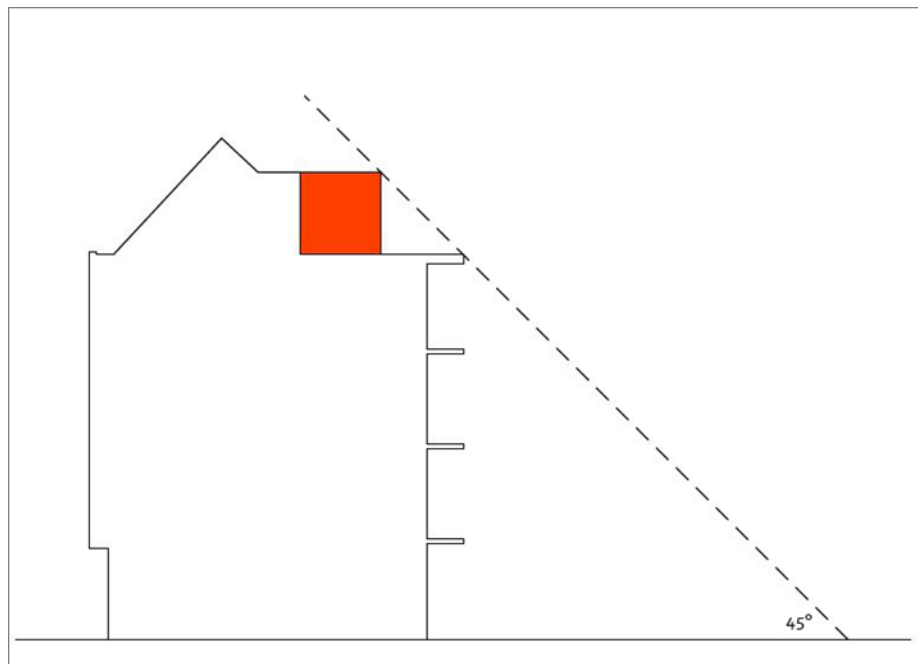
Het bestemmingsplan: de rood gepijlde delen hebben een maximale planologische goothoogte van 15 en bouwhoogte van 17,5 m.

Het blauw gepijlde deel heeft een planologische bouwhoogte van maximaal 15 m.



In dit blok is dus 17,5 m de meest voorkomende bouwhoogte.

Door de eis dat aan de achterzijde niet buiten de 45°-lijn wordt gebouwd wordt voorkomen dat het optoppen van woningen leidt tot vermindering van inval van zonlicht in de achtertuinen.



Op het plaatje de aanduiding van de 45° lijn. Een vijfde bouwlaag moet binnen deze lijn blijven. Dat betekent dat een daklaag zover van de achtergevel moet blijven als deze daklaag hoog is.

Lid 2 heeft tot doel te regelen dat de meest voorkomende bouwhoogte de norm is. Als een blok overwegend panden in vier lagen telt, is het gewoon "af". Heeft een blok overwegend panden van vijf lagen, dan kunnen panden van vier lagen binnen dat blok worden opgetopt.

De waarderingskaart geeft architectuureenheden en spiegelingen/symmetrieën aan. De instandhouding daarvan moet worden nagestreefd. Dat impliceert dat afwijkingen alleen toelaatbaar zijn als ze kunnen worden doorgevoerd op alle panden die tot de architectuureenheid behoren, respectievelijk die de symmetrie/spiegeling bepalen.

Bij orde 3 panden binnen stedenbouwkundige zone C en basisordepanden in stedenbouwkundige zone A of B geldt daarom, dat verhoging alleen aanvaardbaar is als deze voor alle panden die tot de eenheid of spiegeling/symmetrie behoren daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Voor basisordepanden in stedenbouwkundige zone C geldt dat handhaving van de eenheid of symmetrie/spiegeling moet worden nagestreefd. Daarom wordt in deze gevallen steeds de eerste als trendsetter beschouwd.

De interpretaties van de uitvoeringsrichtlijnen 2 en 3 leiden tezamen tot de volgende matrix:

X = geen afwijkmogelijkheid

O = afwijkmogelijkheid (met aangegeven voorschriften)

Zone → Orde ↓	A	B	C
Orde 1	X	X	X
Orde 2	X	X	X
Orde 3	X	X	O
Basisorde	O	O	O

Inwerkingtreding uitvoeringsrichtlijnen

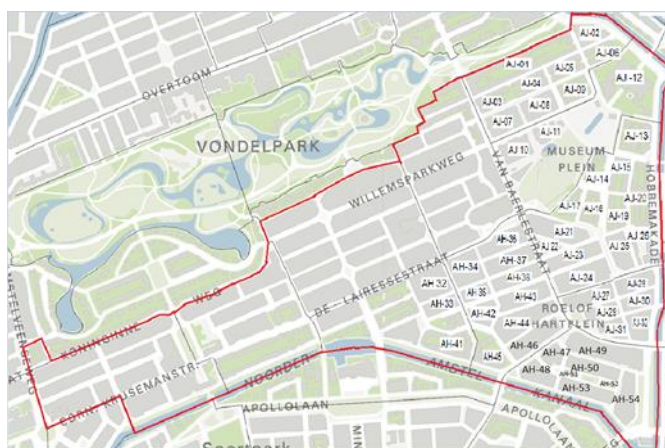
De werkwijze treedt in werking de dag nadat deze op de gebruikelijke wijze is bekend gemaakt. Hij is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning die na de dag van inwerkingtreding worden ingediend.

Bijlage A Achtergrond en algemene toelichting

In de praktijk blijkt het gebrek aan ondubbelzinnigheid van de begrippen aanleiding te zijn voor verschil van inzicht. De uitvoering hiervan is immers niet steeds consistent geweest. De afwijkmogelijkheid is in de toelichting van het bestemmingsplan niet nader onderbouwd of toegelicht. Gelet daarop geldt temeer dat de afwijkmogelijkheid moet worden begrepen in het licht van de regeling voor bouwhoogten in het bestemmingsplan.

Bij ongeveer de helft van het plangebied zijn ten aanzien van de maximum bouwhoogte (goot- en nokhoogte) de voorheen geldende maximum bouwhoogten overgenomen. Ten aanzien van het overige deel is een bouwhoogteregeling vastgelegd aan de hand van een advies dat is opgesteld door het stedelijke Bureau Monumenten & Archeologie (BMA, nu Monumenten & Archeologie). Het advies van BMA is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en toegelicht in de paragrafen 3.6.4 en 4.2.1.

Voor een goed begrip van dit advies en de toelichting daarop is het goed te weten dat dit advies betrekking heeft op het oostelijk deel van het plangebied. In de afbeelding hiernaast van het plangebied is dat het gebied waarbij de bouwblokken zijn aangeduid met twee hoofdletters en een getal.



BMA heeft het advies gebaseerd op een onderzoek naar de historische ontwikkeling van het plangebied en een beoordeling van de architectuur van de bouwblokken ter plekke. Het advies strekte ertoe dat de bouwhoogte per pand is geregeld voor zover het panden betreft die in de kaarten bij de welstandsnota van de gemeente, de zogenoemde ordekaarten, zijn aangewezen als orde 1, orde 2 en orde 3 voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B.

De bouwhoogte van orde 1 en orde 2 panden is overeenkomstig het advies van BMA per pand geregeld. Bij orde 3 panden is dat alleen gebeurd bij panden die gelegen zijn in gebieden met de hoogste stedenbouwkundige waardering, de zones A en B.

Orde 3 panden, liggend aan stedenbouwkundige zone C of basiszone, en basisordepanden, liggend aan stedenbouwkundige zone B, C of basiszone worden per blok geregeld.

Aan de toelichting van het geldende bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt wordt het volgende ontleend:

(p. 44/45)

Met het oog op de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan is BMA verzocht te adviseren over welke bouwhoogtes per pand, architectuureenheid of bouwblok toelaatbaar zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief. Reden daarvoor is dat voor het Museumkwartier en een deel van de Valeriusbuurt de bouwverordening van toepassing is, welke op bepaalde locaties grote bouwhoogtes toelaat.

BMA heeft het advies gebaseerd op een onderzoek naar de historische ontwikkeling van het plangebied en een beoordeling van de architectuur van de bouwblokken ter plekke. Het advies

is in bijlage 4 bij deze plantoelichting opgenomen. Het advies strekt ertoe dat de bouwhoogte per pand wordt geregeld voor zover het panden betreft die in de kaarten bij de welstandsnota, de zogenoemde ordekaarten, zijn aangewezen als orde 1, orde 2 en orde 3 voor zover deze laatstgenoemde ordecategorie is gelegen binnen de stedenbouwkundige zones A en B.

Panden van orde 1 zijn rijks- of gemeentelijk monument. Orde 2 panden worden in de welstandskaat beschouwd als 'monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis'. Onder orde 3 gewaardeerde bebouwing wordt verstaan 'karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde'. De bouwhoogte van orde 1 en orde 2 panden wordt overeenkomstig het advies van BMA per pand geregeld. Of de bouwhoogte van de bebouwing in orde 3 per pand moet worden vastgesteld is afhankelijk van stedenbouwkundige overwegingen en dus van de zonewaardering van straat of plein waaraan deze bebouwing staat.

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 maximum bouwhoogte per pand wordt geregeld. Orde 3 panden, liggend aan stedenbouwkundige zone C of basiszone, en basisordepanden, liggend aan stedenbouwkundige zone B, C of basiszone worden per blok geregeld. Deze zones zijn immers van minder belang. Op deze manier wordt voor de meest van belang zijnde panden voor wat betreft de maximum bouwhoogte maatwerk geleverd maar kan daarnaast bij de overige bouwwerken ook enige flexibiliteit worden verwezenlijkt in het bestemmingsplan.

(p. 58/60)

Door de hoge kwaliteit van de architectuur bevinden zich in het plangebied veel rijksmonumenten. Ze staan op de ordekaart aangegeven. De bebouwingstypologie in het Museumkwartier varieert van bebouwing van hele straatwanden (P.C. Hooftstraat en Vossiusstraat), gesloten bouwblokken en vrijstaande woningen en villa's. Tussen de kopbebouwing en de langswanden van een bouwblok zijn vaak ruimtes open gelaten voor daglicht toetreding. Het is wenselijk dat deze ruimtes open blijven.

Regeling bestemmingsplan

In het plangebied is er veel verschil in de bouw- en goothoogten van panden. Bij veel bouwblokken verschillen de hoogten ook per pand. In de keuzenotitie Bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt is een afweging gemaakt hoe om te gaan met de verschillende bouw- en goothoogten binnen het plangebied. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat bestaande rechten in principe niet mogen worden beperkt en dat bestaande hogere gebouwen opgenomen worden in het bestemmingsplan. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn begin 2009 alle feitelijke bouw- en goothoogtes van de panden geïnventariseerd. Deze feitelijke hoogte is per pand vastgelegd. De inventarisatie is afgerond op 6 april 2009.

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden zo veel mogelijk behouden blijven. Bij de vaststelling van de keuzenotitie is een keuze gemaakt om de bouwhoogte per pand en/of per blok vast te leggen conform bestaande rechten. Hogere bouwwerken worden conform bestaande situatie vastgelegd. Ook wordt er een algemene binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen. Omdat de bestaande rechten in het Museumkwartier voortkomen uit de Bouwverordening Amsterdam is voor dit gedeelte van het plangebied gekozen niet de bestaande rechten over te nemen maar te onderzoeken wat een wenselijke bouwhoogte is per pand, straatwand of

blok. De bouwmogelijkheden vanuit de Bouwverordening Amsterdam zijn zeer ruim en kunnen het stedenbouwkundige karakter van het Museumkwartier aantasten. Daarom is op basis van een analyse voor het Museumkwartier nader bepaald waar een regeling voor de goot- en bouwhoogte per pand gewenst is en waar een regeling voor de goot- en bouwhoogte per bouwblok gewenst is.

Voor de Valeriusbuurt is deze analyse niet uitgevoerd omdat in deze buurt de bestaande rechten gebaseerd zijn op de bestaande situatie. Binnen dit overige deel van het plangebied geldt op grond van de geldende bestemmingsplannen voor elk pand een bouwhoogtecategorie die een minimale en maximale goot- en bouwhoogte kennen. De maximum bouwhoogten zijn in het bestemmingsplan overgenomen en bieden voldoende bouwmogelijkheden zonder dat de stedenbouwkundige kwaliteit wordt aangetast. Op deze manier worden bestaande stedenbouwkundige en architectonische waardevolle structuren en panden maximaal beschermd en wordt bij minder beeldbepalende panden/blokken enige flexibiliteit in bouwmogelijkheden aangebracht.

Regeling

Bij het bepalen van de goot- en bouwhoogten in het Museumkwartier is vanuit cultuurhistorisch opzicht een aantal criteria relevant.

De periode waarin de bebouwing tot stand kwam is van belang. Bij aanvang van de stadsuitbreiding rond 1870 werd nog in wisselende hoogtes gebouwd. Dat is goed waar te nemen in de P.C. Hooftstraat, aan het Schapenburgerpad en aan de Van Baerlestraat tussen de Vondelburg en de Paulus Potterstraat.

Architectuureenheden van 4 en 5 lagen wisselen architectuureenheden van 2 lagen hoog af. Later, vanaf ca. 1890, wordt één hoogte per bouwblok aangehouden.

Ook is de bouwtypologie van belang. Binnen dit criteria is gekeken naar doorlopende straatwanden, bouwblokken en vrijstaande gebouwen zoals villa's. Veel panden zijn niet afzonderlijk ontworpen maar in serie van twee of meer. Daarom worden niet per pand maar per architectuureenheid gekeken. Een ontwerp kan ook de gehele kopbebouwing van een bouwblok beslaan. In de eerste helft van de 20ste eeuw werden vaak hele blokken door één architect ontworpen. Gaten in de lange wanden van de 19de eeuwse bouwblokken, vlak voor de kopbebouwing gelegen, zijn uit oogpunt van lichttoetreding van belang en om ruimte te maken voor balkons van de kopbebouwing aan de achterzijde. Hier wordt de hoogte van de afsluitende wand of één-laags bebouwing in het bestemmingsplan aangehouden.

Op basis van de uitgevoerde analyse door BMA zijn 6 deelgebieden onderscheiden waarbij per bouwblok is aangegeven welke wijze van regelen van de goot- en bouwhoogte het beste recht doet aan de waarde van een blok, wand en/of pand. Daarbij is voor elk bouwblok een keuze gemaakt, op basis van bestaande stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten, of een regeling per pand, per architectuureenheid (vanuit de welstandsnota) of per blok (gehele bouwblok) wenselijk is. Hieronder volgt een beschrijving van deze verschillende manieren van regelen van de bouwhoogte en vervolgens is per bouwblok aangegeven op welke manier de bouwhoogte is bepaald.

Pand

Panden met de status van rijksmonument en panden met een architectonische of stedenbouwkundig (cultuurhistorisch) waardevolle bouwhoogte hebben in dit bestemmingsplan een maximum bouwhoogte gekregen die overeenkomt met de bestaande situatie. Het betreft de panden in de ordecategorieën 1 en 2 en in orde 3 gelegen binnen de stedenbouwkundige zone A.

Architectuureenheid

Voor de panden die binnen een waardevolle architectuureenheid (vanuit de ordekaart) vallen is één maximale goot- en bouwhoogte opgenomen op in het bestemmingsplan. Deze maximale goot- en bouwhoogte is gelijk aan de maximale goot- en bouwhoogte die in de bestaande situatie voorkomt binnen de architectuureenheid. Uitgangspunt is dat deze

maximale goot- en bouwhoogte niet hoger mag zijn dan nu op basis van de bouwverordening 1984 is toegestaan. Wanneer binnen een architectuureenheid goothoogtes variëren van 12 tot 14 meter is de maximale goothoogte binnen de hele architectuureenheid maximaal 14 meter. Dit principe geldt ook voor de maximum bouwhoogte binnen een architectuureenheid.

Blok

Voor bouwblokken waar volgens het onderzoek van BMA bepaalde verschillen in bouwhoogte niet beschermenswaardig zijn is een regeling per blok opgenomen. Hierbij is net als binnen de regeling per architectuurorde en per straatwand een bouwhoogte opgenomen voor een heel bouwblok die gelijk is aan de maximale goot- en bouwhoogte die in dat bouwblok in de bestaande situatie voorkomt.

Uitgangspunt is, net als bij de regelingen per architectuureenheid en de regeling per straatwand, dat deze maximale goot- en bouwhoogte niet hoger mag zijn dan nu op basis van de bouwverordening 1984 is toegestaan. Wanneer binnen een bouwblok goothoogtes variëren van 12 tot 18 meter en de maximale goothoogte op basis van de bouwverordening maximaal 15 meter bedraagt, is de maximale goothoogte binnen het bouwblok maximaal 15 meter. De bestaande hogere goothoogtes van bijvoorbeeld 18 meter worden als uitzondering op de regeling die voor het hele bouwblok geldt opgenomen op de plankaart. Wanneer binnen een bouwblok aan een bepaalde zijde hogere goothoogtes zijn toegestaan dan bijvoorbeeld 15 meter wordt voor die zijde een hogere maximale goothoogte opgenomen.