

# **Nota van uitgangspunten bestemmingsplan De Pijp 2018**

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Leeswijzer.....	5
<b>2 Uitgangspunten .....</b>	<b>6</b>
2.1 Algemene uitgangspunten.....	6
2.1.1 Bestaande rechten .....	6
2.1.2 Nieuw beleid .....	7
2.2 Specifieke uitgangspunten .....	7
2.2.1 Groene en open binnentuinen.....	7
2.2.2 Nieuwe bouwmogelijkheden .....	10
2.2.3 Beschermd stadsgezicht .....	10
2.2.4 Horeca.....	11
2.2.5 Detailhandel en vestigingsgrootte .....	13
2.2.6 Ambachtelijke bedrijfjes .....	15
2.2.7 Maatschappelijk bestemde gebouwen.....	15
2.2.8 Parkeren .....	16
2.2.9 Wonen en toeristische verhuur van woningen .....	17
2.2.10 Hotels en Extended Stay .....	19
2.2.11 Kantoren .....	19
2.2.12 Gebruiksmogelijkheden openbare ruimte .....	20
2.2.13 Ongewenste gebruiksvormen .....	20
<b>3 Bestuursakkoord, coalitieakkoord en gebiedsagenda .....</b>	<b>21</b>
3.1 Bestuursakkoord Zuid .....	21
3.2 Coalitieakkoord college B&W .....	23
3.3 Gebiedsagenda De Pijp/Rivierenbuurt 2016-2019 .....	24
<b>4 Participatie en planning .....</b>	<b>25</b>
4.1 Participatie .....	25
4.2 Planning .....	26

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Er zijn meerdere aanleidingen geweest om te beginnen aan een nieuw bestemmingsplan voor de Pijp. Eén van de aanleidingen betreft de verplichting vanuit de Wet ruimtelijke ordening om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Dit betekent dat een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan tien jaar, vanaf de dag dat het geldende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan De Pijp 2005 is 11 juni 2008 onherroepelijk geworden. De deadline voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is dan ook 11 juni 2018.

Het gebied De Pijp wordt gekenmerkt door een hoge dynamiek. De stedelijkheidsgraad neemt steeds meer toe, met als belangrijk vliegwiel de komst van de Noord/Zuid-lijn.

Hoogstwaarschijnlijk zal in oktober 2017 deze metrolijn in gebruik genomen worden en de afstand tussen Amsterdam Noord, het centrum, Amsterdam Zuid, de Zuidas en uiteindelijk Schiphol in tijd laten afnemen. De drempel om naar De Pijp te gaan vanuit verder gelegen delen van de stad, wordt verlaagd. Het Museumplein is straks sneller te bereiken met de metro dan met de tram. De verbinding tussen De Pijp en het Museumplein wordt steeds intensiever gebruikt.

Het huidige bestemmingsplan voorziet nog onvoldoende in een toereikende visie voor deze perspectieven.

De Pijp staat eveneens bekend als gebied met veel uitgaansgelegenheden, kleine bedrijfjes en veel woningen. Langzamerhand neemt door de populariteit van de wijk de druk op het woon- en leefklimaat toe. Er komen steeds meer grotere winkels, meer horeca en meer mensen die weinig binding hebben met de wijk (hotelgasten, short stay, long stay, expats). Dit wordt bevestigd in de nota Stad in Balans:

*“Amsterdam is groter dan de grachtengordel. Al jarenlang verbeteren veel buurten zich tot aantrekkelijke woon- en werkgebieden. De Pijp, de Baarsjes, Bos en Lommer en de Watergraafsmeer ondergingen een metamorfose” en “Maar er is ook een keerzijde. Deze ambities in combinatie met hetgeen op Amsterdam afkomt, brengen met zich mee dat de druk op de schaarse ruimte van Amsterdam en in het bijzonder van het centrum blijft bestaan en ook groter wordt”.*

Er ontstaat een behoefte aan een balans tussen de belangen van het toerisme/economie enerzijds en de belangen van de bewoners anderzijds. Het huidige bestemmingsplan biedt niet langer een afdoende ruimtelijk kader om deze ontwikkelingen te reguleren en is aan herziening toe. In deze nota van uitgangspunten (verder: NvU) worden alle voor het bestemmingsplan relevante ruimtelijke aspecten kort toegelicht en een uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan geformuleerd. Dit zal in een voorontwerpbestemmingsplan worden uitgewerkt.

## 1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan De Pijp 2005 heeft een plangebied waarbij de grenzen zijn gelegen in het midden van de vaarwegen die de Pijp begrenzen, te weten de Singelgracht, de Amstel, het Amstelkanaal en de Boerenwetering. In het plangebied is het plangebied van het bestemmingsplan ‘Noord-Zuidlijn De Pijp’ uitgeknipt. In de loop der tijd zijn er veel ontwikkelingen

toegestaan in de Pijp, die hebben geleid tot een lappendeken aan planologische regelingen. Zo zijn voor de volgende locaties nieuwe bestemmingsplannen opgesteld:

1. Gemeentearchiefsterrein
2. Water in de Pijp (alle waterwegen rondom de Pijp, gelegen in het plangebied van De Pijp 2005);
3. Stadhouderskade 55
4. Stadhouderskade 92 en 99
5. Van Ostadestraat 56-62
6. Frans Halsstraat 18
7. Van Ostadestraat 233 (De Nieuwe Fabriek)
8. Albert Cuypstraat 2-6
9. Wijzigingsplan Verplaatsing horeca van Albert Cuypstraat 125 naar 101
10. Boerenweteringgarage 2013

Verder zijn er de afgelopen jaren vele omgevingsvergunningen in afwijking van het bestemmingsplan verleend.

Bij het bepalen van het plangebied wordt bekeken in hoeverre er aanleiding bestaat om de bestaande regelingen te herzien. In alle gevallen zijn er voordelen voor het opnemen van de huidige planologische regimes in het nieuwe bestemmingsplan.

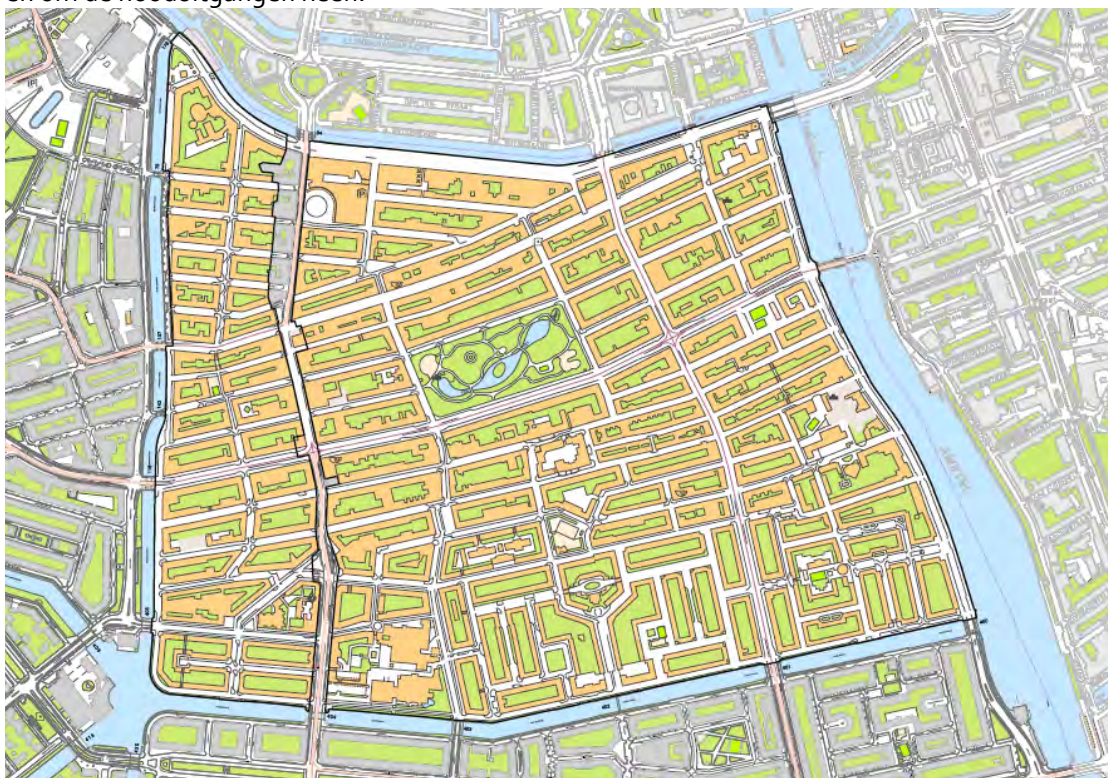
Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan Water in de Pijp. Dit is een partiële herziening van De Pijp 2005, ten behoeve van het terugbrengen van de maximale hoogte voor arken en woonboten van 4 meter naar 2,5 meter. Deze is pas in 2012 onherroepelijk geworden en derhalve nog niet aan herziening toe vanuit de actualiseringsplicht. Ook kan er in de praktijk goed mee gewerkt worden. Daarnaast zal het bestemmingsplan waarschijnlijk op korte termijn worden herzien middels een paraplubestemmingsplan, dat vanuit de centrale stad wordt voorbereid. Dit om een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014 het hoofd te kunnen bieden. In deze uitspraak wordt aangegeven dat woonboten en –arken bouwwerken zijn in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Deze dienen dan ook voorzien te zijn van een omgevingsvergunning en moeten voldoen aan de bouwregelgeving. Omdat in de huidige bestemmingsplannen geen bouwregels zijn opgenomen voor woonvaartuigen, zijn de woonvaartuigen strikt genomen in strijd met het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat bij ieder nieuw woonvaartuig een uitgebreide omgevingsvergunning procedure doorlopen moet worden, zal in ieder bestemmingsplan dat in Amsterdam geldt waarin woonvaartuigen zijn opgenomen, bouwregels voor woonvaartuigen opgenomen worden. Dit houdt in dat ook Water in de Pijp herzien zal gaan worden en vanuit dit opzicht ook geen noodzaak bestaat om het plangebied van Water in de Pijp bij het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan te voegen.

Verder wordt momenteel het bestemmingsplan Noord-Zuidlijn voor het deel dat gelegen is in de Pijp geactualiseerd. Op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan voor de Pijp in procedure wordt gebracht, zal dit bestemmingsplan waarschijnlijk inwerking zijn getreden. Er is geen aanleiding om dit plangebied tweemaal achter elkaar te voorzien van een nieuw bestemmingsplan.

Ook wordt een nieuw paraplubestemmingsplan voor het beschermen van de open en groene binnentuinen opgesteld. Dit betreft een bestemmingsplan dat door centrale stad wordt voorbereid en voor meerdere stadsdelen zal gaan gelden. Het paraplubestemmingsplan herzielt gedeeltelijk de bestemmingsplannen waarin de te beschermen binnentuinen zijn gelegen. De planning van dat paraplubestemmingsplan voorziet in een eerdere inwerkingtreding dan het

nieuwe bestemmingsplan voor de Pijp. Dit betekent dat de regeling die in het paraplubestemmingsplan wordt opgenomen voor de Pijp, geënt is op de voorschriften van het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005. Het nieuwe bestemmingsplan voor de Pijp zal dan ook een regeling gaan bevatten die dezelfde bescherming voor de open en groene binnentuinen biedt en bij inwerkingtreding zal het bestemmingsplan voor de Pijp op dit punt het paraplubestemmingsplan zal herzien. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2.1.

Dit leidt tot de volgende begrenzing van het nieuwe bestemmingsplan: in het noorden loopt de plangrens langs de zuidelijke kade van de Singelgracht, in het oosten loopt de grens over de westelijke kade van de Amstel, in het zuiden over de noordelijke kade van het Amstelkanaal en in het westen langs de westelijke kade van de Boerenwetering (met uitzondering van het bestemmingsplan voor de parkeergarage in de Boerenwetering). Voor de Ferdinand Bolstraat ten noorden van de Albert Cuypstraat en ten zuiden van de Ceintuurbaan zal het nieuwe bestemmingsplan voor de Noord/Zuidlijn gaan gelden. De plangrenzen hiervan lopen grofweg langs de Ferdinand Bolstraat, van gevel tot gevel. Voor de Ferdinand Bolstraat, ter hoogte van het metrostation Ceintuurbaan (tussen Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan) en de daarvoor benodigde nooduitgangen blijft het oude bestemmingsplan Noord-Zuidlijn van kracht. De grenzen hiervan lopen eveneens langs de gevels van de bebouwing langs de Ferdinand Bolstraat en om de nooduitgangen heen.



### 1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de voor het plangebied relevante ruimtelijke aspecten kort toegelicht en hiervoor uitgangspunten geformuleerd. Daarna zullen de uitgangspunten worden getoetst aan de doelstellingen van het lokale en centraal-stedelijke bestuur. In het laatste hoofdstuk worden de procedure en de besluitvorming van zowel de NvU en het bestemmingsplan toegelicht en de daarbij behorende planning.

## 2 Uitgangspunten

### 2.1 Algemene uitgangspunten

#### 2.1.1 Bestaande rechten

Een bewoner of ondernemer mag verwachten dat hij in het gebied kan blijven wonen of ondernemen. Deze (rechts)zekerheid wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan, door in eerste instantie alles te toe te staan wat momenteel (legaal) aanwezig is. Dit wordt "positief bestemmen" genoemd. In de praktijk is de feitelijke situatie vaak al positief bestemd in het vorige bestemmingsplan, of is het afwijken van het bestemmingsplan in het verleden toegestaan. Het komt ook voor dat de feitelijke situatie één van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan betreft, bijvoorbeeld als gevolg van een ruime bestemming waarin naast woningen ook winkels, kantoren, bedrijfjes etc. zijn toegestaan. De eigenaar van het gebouw heeft dan niet alleen recht op wat feitelijk aanwezig is, maar ook op de andere functies die het bestemmingsplan voor die betreffende locatie inpasbaar acht. Dit worden gebruiksrechten genoemd.

In het bestemmingsplan dient tevens uit het oogpunt van de rechtszekerheid in ieder geval toegestaan te worden dat het feitelijk aanwezige volume mag worden gebouwd. Ook hier geldt: als het bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden biedt dat feitelijk aanwezig is, dan zijn is dit ook een recht van de eigenaar van het gebouw. Dit worden bouwrechten genoemd.

Zowel gebruiks- als bouwrechten hebben invloed op de waarde van het gebouw. Worden daar rechten aan toegevoegd (meer gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan heeft dit een positieve invloed op de waarde van het gebouw. Worden rechten ontnomen (minder gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan heeft dit een nadelig effect. Overigens kan het toevoegen van rechten ook weer negatieve effecten hebben op de waarde van omliggende gebouwen. Vanuit dat oogpunt dien dan ook te allen tijde voorzichtig omgegaan te worden met het toevoegen of ontnemen van rechten. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en het voorkomen van het optreden van negatieve effecten op de waarde van vastgoed, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- 1. Het bestemmingsplan voorziet in het behoud van bestaande rechten.*

Op het moment dat er helemaal geen rechten worden toegevoegd of worden ontnomen, dan blijft het huidige bestemmingsplan ongewijzigd. In een zeer groot aantal gevallen is dit niet bezwaarlijk en is het behouden van alle gebruiks- en bouwmogelijkheden gewenst. Dit wordt met dit uitgangspunt ondervangen. Er zijn ook een aantal gevallen waarbij er aanleiding bestaat om de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden nog eens te beoordelen. Indien tot de conclusie wordt gekomen om meer of minder rechten te bieden in het bestemmingsplan, dan dient dit verantwoord te worden als afwijking op het bovenstaande algemene uitgangspunt. In deze nota van uitgangspunten wordt eigenlijk voornamelijk melding gemaakt van de onderwerpen waarbij gemotiveerd afgeweken zal gaan worden van het algemene uitgangspunt dat "alles blijft zoals het

is". Er zal per specifiek uitgangspunt aangegeven worden waarom hier aanleiding wordt gezien om rechten toe te voegen of te ontnemen.

### **2.1.2 Nieuw beleid**

Vanwege de wijziging van de Gemeentewet, zijn veel bevoegdheden van de voormalige stadsdelen terechtgekomen bij het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad. Middels de Verordening op de Bestuurscommissies zijn veel bevoegdheden weer gedelegeerd en gemandateerd aan het bestuur van de bestuurscommissies. Het is de bestuurscommissies toegestaan om beleid te maken voor de besluiten waartoe ze bevoegd zijn te nemen. Echter, als de bevoegdheid is overgegaan naar het college of gemeenteraad, dan mag de bestuurscommissie daar geen beleid voor maken. Het beleid dat de stadsdelen hebben gemaakt voor onderwerpen waarvan de bevoegdheid is overgegaan naar college of gemeenteraad, zou dan ook bij de wijziging van de Gemeentewet komen te vervallen. Middels de Bijzondere verordening overgang deelgemeenten bestuurscommissie 2014 is dit voorkomen. Voor een periode van 2 jaar na de inwerkingtreding van deze verordening (van 19 maart 2014 tot en met 18 maart 2016) blijft het stadsdeelbeleid van kracht. Na deze periode van 2 jaar, kunnen drie situaties ontstaan:

- a. Voor bepaalde onderwerpen geldt geen beleid meer, totdat centraal stedelijk beleid is vastgesteld;
- b. Het stadsdeelbeleid wordt wederom voor een bepaalde periode verlengd of totdat er centraal stedelijk beleid is vastgesteld;
- c. Er geldt nieuw centraal stedelijk beleid op 19 maart 2016.

Dit leidt tot het volgende algemene uitgangspunt:

*II. In het bestemmingsplan wordt het meest recente relevante ruimtelijke beleid opgenomen. Beleid dat tijdens de voorbereiding wordt vastgesteld wordt, voor zover mogelijk, opgenomen in het bestemmingsplan en vertaald naar regels.*

Hierbij zal per beleidsveld bekeken moeten worden in welke van de drie situaties de vernieuwing van het beleid zich bevindt, voordat er besluitvorming over het bestemmingsplan plaatsvindt.

## **2.2 Specifieke uitgangspunten**

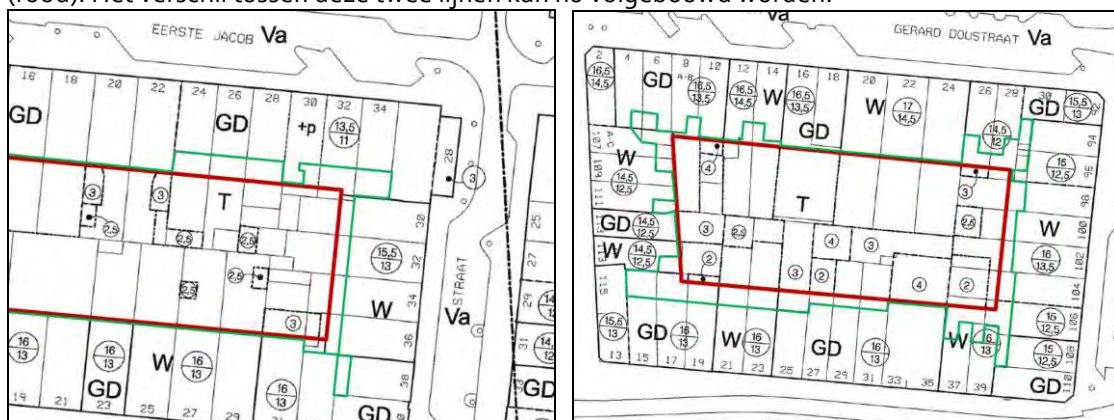
### **2.2.1 Groene en open binnentuinen**

Bij de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 is de bebouwing in de binnentuinen van de Pijp geïventariseerd en ingetekend in de plankaart. Hiermee is alle destijds aanwezige bebouwing positief bestemd en nieuwe tuinbebouwing werd uitgesloten met uitzondering van het realiseren van een berging van maximaal 9 m<sup>2</sup>. Dit "bevriezen" van de bestaande situatie in de binnentuinen heeft tot doel gehad een verdere verdichting tegen te gaan. De stedelijke drukte aan de voorzijde van de woning wordt met name voor bewoners op hoger gelegen bouwlagen gecompenseerd door de rust en ruimte in de binnentuinen. Zij kunnen "meegenieten" van de tuinen beneden hen. Op het moment dat de tuinen nog verder wordt verdicht dan gaat dit ten koste van de rust en ruimte. Ook heeft het bebouwen van de binnentuinen een negatief effect op de waterbergende capaciteit van de buurt. Des te meer

bebouwing wordt gerealiseerd, des te meer regenwater opgenomen moet worden door de nog onbebouwde delen van de binnentuin. Dit kan leiden tot wateroverlast binnen de bebouwing, verslechtering van de staat van de fundering en het verhinderen van een gezonde groei van beplanting en bomen. Het woon- en leefklimaat komt dan onder druk te staan. In de praktijk blijkt de huidige regeling voor de binnentuinen doeltreffend te zijn. Er is nauwelijks bebouwing toegevoegd in de binnentuinen sinds 2007 (inwerkingtreding huidig bestemmingsplan). Wel is het een en ander vergunningsvrij neergezet en is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een berging van maximaal 9 m<sup>2</sup> te realiseren. Aangezien deze berging ook vergunningsvrij gemaakt kan worden, is jarenlang sprake geweest van een additioneel bouwrecht: je mocht een aanbouw van 2,5 meter achter de achtergevelrooilijn en 30 m<sup>2</sup> vrijstaand (ondergeschikt te gebruiken) bijbouwen. Die 9 m<sup>2</sup> uit het bestemmingsplan kon daar dan nog bij. In andere bestemmingsplannen is dit additionele bouwrecht niet meer opgenomen, aangezien de wens voor een berging al vergunningsvrij ingevuld kon worden. Deze overwegingen leiden tot het volgende uitgangspunt:

- III. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen bouwrechten geboden voor nieuwe tuinbebouwing. De mogelijkheden voor het bouwen in de tuin worden beperkt tot hetgeen vergunningsvrij is toegestaan.*

Er zijn er nog wat bouwrechten in het huidige bestemmingsplan voor het aan de achterzijde uitbreiden van een hoofdgebouw over de gehele toegestane bouwhoogte, die tot op heden nog niet zijn benut. In onderstaande uitsneden van de plankaart van bestemmingsplan De Pijp 2005 is aangegeven waar de originele achtergevelrooilijn is (groen) en waar de bestemmingsgrens loopt (rood). Het verschil tussen deze twee lijnen kan nu volgebouwd worden.



Indien deze bouwrechten alsnog worden benut, leidt dit tot een ongewenste verdere verdichting van de binnentuin. Zoals hierboven aangegeven, is dit niet in lijn met de wens voor een zo groen en open mogelijke binnentuin als rustgebied voor bewoners van bovengelegen bouwlagen. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan:

- IV. Bestaande bouwrechten voor uitbreiding van gebouwen aan de achterzijde over de gehele bouwhoogte van het gebouw die feitelijk onbenut zijn, worden niet meer in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.*

In een aantal gevallen is medewerking verleend aan een wijziging van het gebruik van tuinbebouwing, onder de voorwaarde dat het totaal bebouwde oppervlak in de tuin af zou nemen. Soms heeft dit een reductie van tuinbebouwing opgeleverd van 25-40%. Aangezien dit op grote schaal zeer positieve effecten kan hebben op het woon- en leefklimaat, wordt het volgende uitgangspunt geformuleerd:



- V. *Er wordt onderzocht of een regeling in het bestemmingsplan kan worden opgenomen die het mogelijk maakt om zonder verdere uitgebreide juridisch-planologische procedure onder voorwaarden de reeds aanwezige tuinbebouwing te verplaatsen, anders te gebruiken en blijvend te verwijderen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het toestaan van hergebruik van in de tuin aanwezige bedrijfsbebouwing ten behoeve van bewoning, onder de voorwaarden dat deze tegen achtergevelrooilijn wordt gebouwd, de oude bebouwing wordt verwijderd en het totaal oppervlak aan tuinbebouwing met een bepaald percentage afneemt. In dit onderzoek wordt tevens gekeken of het mogelijk is om bij bepaalde bouw- en/of gebruiksactiviteiten groene daken verplicht te stellen.*

Zoals eerder aangegeven, bestaat momenteel alleen nog de mogelijkheid om omgevingsvergunningvrij te bouwen. Dit is met name van belang voor tuinen die nog niet voor 50% is bebouwd. In gebieden waar de binnentuinen de toevlucht zijn voor de drukte aan de voorzijde van het gebouw, is een verdere verdichting door omgevingsvergunningvrije bouwwerken niet gewenst. Lange tijd is het stadsdeel/de gemeente er vanuit gegaan dat er geen mogelijkheden waren om het omgevingsvergunningvrije bouwen tegen te gaan, aangezien het landelijke regelgeving betreft (Besluit omgevingsrecht, verder: Bor). Bij de wijziging van het Bor per 1 november 2014 is in de nota van toelichting behorende bij het Bor aangegeven dat het mogelijk wordt geacht om ter bescherming van bepaalde ruimtelijke waarden tuinen een andere (dubbel-)bestemming te geven. Hierbij kan gedacht worden aan cultuurhistorische waarden (een bebouwde binnentuin schaadt dan de cultuurhistorische waarden van het bouwblok) of stedenbouwkundige waarden (de verhouding open – verdicht dient in balans te zijn). Door meerdere stadsdelen is deze kans opgepakt om in ieder geval de verruiming van het vergunningvrije bouwen (dat ook per 1 november 2014 met de wijziging van het Bor werd geïntroduceerd) te gaan verbieden middels een bestemmingsplan. Momenteel wordt hiertoe centraal-stedelijk een bestemmingsplan voorbereid.

Dit bestemmingsplan zal ook gaan gelden voor de Pijp. De planning van het bestemmingsplan voor de binnentuinen voorziet in een eerdere vaststelling (en inwerkingtreding) van het nieuwe bestemmingsplan voor de Pijp. De regeling die in het bestemmingsplan voor de binnentuinen komt wordt dan ook over het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 heen gelegd.

Er zal later in het proces bekeken moeten worden hoe het bestemmingsplan voor de binnentuinen en het bestemmingsplan De Pijp 2018 op elkaar afgestemd kunnen worden.

- VI. *Afhankelijk van de planning van beide bestemmingsplannen, zal óf het bestemmingsplan voor de binnentuinen naast bestemmingsplan De Pijp 2018 gelden, óf zal de regeling voor de binnentuinen in het bestemmingsplan De Pijp 2018 opgenomen worden.*

In lijn met de wens om de rustgebieden binnen de bouwblokken zo groen en open mogelijk te houden/krijgen, wordt ook de wens uitgesproken om de groengebieden buiten de bouwblokken zo groen mogelijk te houden. De schaarse groengebieden in de Pijp zullen dan ook een passende bescherming krijgen:

- VII. *Groenvoorzieningen zoals parken en groenstroken langs het water zullen een bestemming Groen krijgen, waarin zeer terughoudend omgegaan zal worden met bouw- en gebruiksmogelijkheden.*

### 2.2.2 Nieuwe bouwmogelijkheden

Veel bebouwing in de Pijp zeer gedetailleerd bestemd. Tijdens de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan De Pijp 2005 is een onderverdeling gemaakt in bouwhoogteregelingen per pand of per straat/bouwblok. De waarde die het pand, danwel straat/bouwblok had in de Welstandsnota, bepaalde de mate van detaillering van de maximale maatvoeringen. Daar waar een kap aanwezig is, is tevens een maximale goothoogte opgenomen.

De bouwhoogteregeling per straat/bouwblok biedt flexibiliteit voor verticale uitbreidingen van minder cultuurhistorische waardevolle bebouwing. De bouwhoogteregeling per pand biedt bescherming voor cultuurhistorisch en/of architectonisch waardevolle gebouwen. De regelingen hebben in de praktijk goed gewerkt, waardoor deze opnieuw toegepast kunnen worden. Er zal nog wel gekeken worden of de waardering van gebouwen uit de Welstandsnota nog actueel zijn en waar een andere regeling meer op zijn plaats is. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt:

*VIII. De bouwhoogtes van gebouwen worden vastgelegd op de verbeelding, op twee manieren:*

- a. Per pand bij panden met een hoge cultuurhistorische en/of architectonische waarden;*
- b. Per straat/bouwblok in geval van minder cultuurhistorisch en/of architectonische waardevolle bebouwing. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden in regels waarbij:*
  - 1. de gemiddelde bouwhoogte het uitgangspunt vormt en de hoger opgaande bebouwing een eigen maximum bouwhoogte krijgt;*
  - 2. de maximaal ruimtelijk en stedenbouwkundige inpasbare bouwhoogte mogelijk wordt gemaakt.*

In dit kader zal Monumenten & Archeologie van de gemeente Amsterdam verzocht worden te adviseren. In de gevallen dat uit het advies blijkt dat er sprake is van bebouwing met minder cultuurhistorische/architectonische waarden, dan zal door de gemeente Amsterdam een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd worden naar de mogelijkheden om de bouwhoogte conform bovenstaande opsommingspunten 2a of 2b te regelen.

### 2.2.3 Beschermd stadsgezicht

Een deel van de Zuid-Pijp maakt onderdeel uit van het Plan Zuid van H.P. Berlage. Plan Zuid wordt mogelijk aangewezen als beschermd stadsgezicht. Indien dit het geval is, dient het bestemmingsplan daarop aangepast te worden. Dit kan dan door de bebouwing zeer conserverend te bestemmen en regelingen op te nemen die sloop- en bouwactiviteiten reguleren. Wordt Plan Zuid geen beschermd stadsgezicht dan is het niet passend om voor dit deel van de Pijp meer bescherming op te nemen dan voor de rest van de Pijp. Het is niet de bedoeling dat de werking van een beschermd stadsgezicht wordt vervangen door een bestemmingsplan dat feitelijk exact dezelfde bescherming biedt. Dit leidt dan ook tot het volgende uitgangspunt:

*IX. Alleen als Plan Zuid wordt aangewezen als beschermd stadsgezicht zal het bestemmingsplan voor de delen van Plan Zuid die in het plangebied zijn gelegen een conserverende regeling gaan bevatten.*

## 2.2.4 Horeca

In het bestemmingsplan De Pijp 2005 zijn de horecavoorzieningen opgenomen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan beschikten over een exploitatievergunning. Deze horecavoorzieningen zijn opgenomen in een lijst 'Toegestane horeca', welke als bijlage bij de voorschriften van het bestemmingsplan is opgenomen. Deze lijst is niet meer actueel. Het bevat adressen waar geen horeca meer zit, er ontbreken adressen van horecavestigingen die vergund zijn tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan (maar niet op de lijst zijn opgenomen) en is vanwege het verlenen van een groot aantal afwijkingen van het bestemmingsplan veel meer horeca aanwezig dan de lijst doet vermoeden. Deze afwijkingen waren vaak vergund op basis van de regeling die in het bestemmingsplan is opgenomen om langs enkele belangrijke straten en winkellinten de gevelwand tot 25% met horeca te kunnen invullen. Deze regeling is veelvuldig toegepast, waardoor de straten en pleinen waar deze regeling voor geldt niet zelden voor 25% (of meer) aan horeca aanwezig is. Er is een bepaalde mate van verzadiging ontstaan, waarbij de balans tussen het woonklimaat en de hinder vanuit horeca in gevaar dreigt te komen. Om te voorkomen dat deze balans verder in gevaar komt, wordt het volgende uitgangspunt geformuleerd:

*X. De bestaande legale horecavestigingen worden opgenomen in de verbeelding. De lijst Toegestane horeca komt te vervallen (wat het ontnemen van gebruiksrechten impliceert voor adressen waar horeca wel toegestaan is, maar thans niet aanwezig) en de afwijkingsregeling voor het uitbreiden van horeca naar 25% binnen bepaalde straten/pleinen wordt afgeschaft.*

*Uitzonderingen op dit algemene uitgangspunt zijn:*

- a. Aan beide zijden van de Van Woustraat tussen de Tolstraat en de Jozef Israëlskade blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand aan horeca in categorie 4 (eetcafé, lunchroom, theehuis, etc.) kan worden gerealiseerd;*
- b. Aan beide zijden van de Ferdinand Bolstraat tussen de Lutmastraat en de Jozef Israëlskade blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand voor horeca in categorie 4 kan worden gerealiseerd;*
- c. Aan beide zijden van de Ceintuurbaan blijft de regeling van kracht dat voor maximaal 25% van de straatwand voor horeca in categorie 4 kan worden gerealiseerd;*
- d. In het plangebied worden twee horecavestigingen in categorie 1 toegestaan, mits gerealiseerd in de straten waar op grond van de bovenstaande drie uitzonderingen nog uitbreiding in horeca 4 toegestaan zou zijn.;*
- e. Op beide hoeken van de kruising tussen de 1<sup>e</sup> Jacob van Campenstraat en de Ruysdaelkade kan horeca van categorie 4 worden gerealiseerd;*
- f. Mengformules worden toegestaan in het bestemmingsplan, met een maximum van 30% van de winkel tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>;*
- g. Additionele horeca (in categorieën 3 en 4) wordt toegestaan in het bestemmingsplan, maar het percentage wordt bijgesteld naar 10% van het oppervlak van de betreffende voorziening;*
- h. Bij culturele voorzieningen wordt culturele horeca toegestaan.*

De eerste vijf uitzonderingen kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:



#### Uitleg uitzonderingen:

Voor zover het de uitbreidingsmogelijkheden van het aantal horecavestigingen in de Ferdinand Bolstraat, Ceintuurbaan en Van Woustraat betreft (uitzonderingen a, b en c): deze stadsstraten hebben zich de laatste jaren in positieve zin ontwikkeld tot belangrijke centrumstedelijke assen, waarlangs de aantrekkelijke commerciële voorzieningen vanuit het centrum van de stad Zuid binnenkomen. Beide straten kennen een scheiding tussen een 'drukker' deel van de straat en een 'rustiger' deel. Bij de Ferdinand Bolstraat ligt een duidelijk grens bij het Cornelis Troostplein. De bebouwing aan weerszijden verandert van karakter en biedt minder ruimte voor commerciële, naar buiten toe gekeerde functies. Pas na het Amstelkanaal gaat de stedelijkheid verder in de Scheldestraat. In het geval van de Van Woustraat zorgt de verwijding in het straatprofiel ter hoogte van de Tolstraat ervoor, dat de straat zich minder manifesteert als winkelstraat en zijn er meer dienstverlenende functies te vinden. Ook hier gaat de stedelijkheid pas echt weer verder na het Amstelkanaal in de Rijnstraat. Om de ontwikkeling tot stadsstraat te blijven faciliteren en daarmee deze straten een volwaardige verbinding te laten maken met de Rivierenbuurt, blijft de uitbreiding van horeca in deze straatwanden mogelijk. Voor de Ceintuurbaan geldt dat deze ook een stadstraat is. De Ceintuurbaan is bij uitstek een geschikte straat om nieuwe horecaconcepten te laten vestigen. Komst van horeca aldaar anticipeert ook op verwachte krimp de komende jaren op het gebied van detailhandel.

Wat betreft nieuwe horeca in categorie 1 (uitzondering d): het huidige bestemmingsplan heeft de bestaande horecavoorzieningen in categorie 1 (fastfood) vastgelegd. Uitbreiding is niet mogelijk geweest. Echter bestaat ook de behoefte om enkele fastfood restaurantjes/ snackbars te kunnen realiseren. Deze dienen dan echter wel een plek te krijgen in de winkelstraten waar nog uitbreiding van horeca mogelijk wordt geacht. De ruimtelijke effecten van snackbars zijn voor thans nog ongeschonde woongebieden ongewenst. In gebieden waar deze ruimtelijke effecten reeds optreden door andere functies, is het nieuw vestigen van horeca 1 minder bezwaarlijk.

Voor de Noord-Pijp wordt de bestaande situatie ten aanzien van horeca bevroren. Wel wordt nog een kans gezien voor het maken van een entree tot de Pijp, gezien vanuit de route van het Museumplein naar het Marie Heinekenplein. Het vestigen van een of twee horecavoorzieningen op de hoeken van de kruising Ruysdaelkade en Eerste Jacob van Campenstraat (uitzondering e) kan zorgen voor een duidelijke markering van de route naar de Pijp en de stations van de Noord-Zuidlijn. Het gaat dan om horecavestigingen die een uitnodigende uitstraling hebben naar buiten toe. Hierbij kan het beste gedacht worden aan een eetcafé of restaurant (categorie 4).

Het bestemmingsplan De Pijp 2005 is nog één van de weinige bestemmingsplannen van Zuid waar mengformules nog niet in zijn opgenomen. Mengformules zijn horecaconcepten in winkels, die onder bepaalde voorwaarden in de APV exploitatievergunningvrij zijn. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat de horeca niet meer mag bedragen dan 20% van de winkel met een maximum oppervlak van 20m<sup>2</sup>.

In het horecabeleid van Zuid is opgenomen dat mengformules nog steeds gezien kunnen worden als ondergeschikt aan de winkelfunctie als deze niet meer beslaan dan 30% van de winkel met een maximum oppervlak van 30m<sup>2</sup>. Deze mengformules zijn dan wel exploitatievergunningplichtig. In de Pijp wordt de lijn uit het horecabeleid voortgezet. Eventuele verruiming van de mogelijkheden voor mengformules worden in afwijking van het bestemmingsplan afgewogen.

Binnen maatschappelijke en sportgerelateerde voorzieningen wordt additionele horeca toegestaan. Deze onzelfstandige horeca is ondergeschikt aan de hoofdfunctie en biedt een inkomstenbron voor de hoofdfunctie. Aangezien maatschappelijke en sportgerelateerde bestemde panden vaak een groot oppervlak hebben, wordt het maximum percentage ten behoeve van additionele horeca op 10% gesteld (uitzondering g). Hiermee wordt in de meeste gevallen voorkomen dat deze additionele horeca zich manifesteert als zelfstandige horeca. Daar waar een culturele voorziening is toegestaan, zal ook culturele horeca worden toegestaan (uitzondering h). Hierbij kan gedacht worden aan een foyer bij een theater of een museumcafé.

## 2.2.5 Detailhandel en vestigingsgrootte

De Pijp wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid winkels, bedrijfjes en kantoortjes, die ieder op zich een klein oppervlak hebben. De hoeveelheid, diversiteit en kleinschaligheid van dergelijke voorzieningen geeft de Pijp karakter. Deze diversiteit en kleinschaligheid kan onder druk komen te staan door de komst van grote trekkers, die inspelen op de verwachte toenemende bezoekersaantallen als gevolg van de ingebruikname van de Noord-Zuidlijn. Er dient dan ook een balans te worden gevonden tussen enerzijds de kleinschaligheid van de Pijp tegenover de wens om grotere winkels te kunnen toestaan voor de bekendere winkelketens. Om de kleinschaligheid en diversiteit van de voorzieningen in de Pijp te kunnen waarborgen, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- XI. Iedere niet-woonfunctie mag een maximale vestigingsgrootte hebben van 300 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Uitzonderingen hierop zijn:*
  - a. Bij detailhandel wordt dit maximum gesteld aan het winkelvloeroppervlak.*
  - b. Bestaande grotere vestigingen blijven toegestaan.*
  - c. Niet-woonfuncties die naar de aard van hun bedrijfsvoering geen beperkte vestigingsgrootte kunnen hebben (zoals hotels, maatschappelijke voorzieningen, kantoorgebouwen), worden uitgesloten van dit maximum.*

De panden in de Pijp hebben een beperkt oppervlak en zijn in vergelijking met andere gebieden in het stadsdeel smal te noemen. Bij een oppervlak van bijvoorbeeld 75 m<sup>2</sup> op de begane grond,

kunnen 4 panden samengevoegd worden, voordat de maximum vestigingsgrootte wordt bereikt. Hiermee bestaat de mogelijkheid (en reeds realiteit) dat in een gevelwand slechts een beperkt aantal voorzieningen voorkomen. De diversiteit komt daarmee onder druk te staan. Er wordt dan ook het volgende uitgangspunt aangehouden:

*XII. In de winkelstraten (voor zover gelegen in het plangebied van bestemmingsplan De Pijp 2018) Ferdinand Bolstraat (tot aan Cornelis Troostplein), Ceintuurbaan, Sarphatipark zuidzijde en de Van Woustraat wordt de voorwaarde gesteld dat maximaal twee panden voor detailhandel mogen worden samengevoegd.*

In het huidige bestemmingsplan is de mogelijkheid geboden om in de Ferdinand Bolstraat ter hoogte van het metrostation De Pijp vestigingen met een onbeperkte oppervlak te realiseren. Van dergelijke vestigingen is bekend dat ze de bovengelegen verdiepingen gebruiken als opslag of kantoor. Dit gaat ten koste van woonfunctie. Aangezien het voor de leefbaarheid en sociale veiligheid beter is als na sluitingstijd nog in het gebied verbleven wordt, zal de onbeperkte vestigingsgrootte worden aangepast:

*XIII. Aan beide zijden van de Ferdinand Bolstraat tussen de Albert Cuypstraat en de Ceintuurbaan mag:*

- a. detailhandel, in tegenstelling tot het eerste uitgangspunt in deze paragraaf, een vestigingsgrootte hebben van maximaal 500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak;*
- b. maximaal drie panden samengevoegd worden;*
- c. de tweede bouwlaag (eerste verdieping) in gebruik genomen worden detailhandel, onder de voorwaarde dat de bovengelegen bouwlagen worden benut voor woondoeleinden.*

In een sterk verstedelijkt gebied als de Pijp, kunnen grootschalige winkelvevestigingen overlast veroorzaken voor de omwonenden. Met name supermarkten, die door het vele laad- en losverkeer, de grote bezoekersaantallen en geluid als gevolg van de bedrijfsvoering en installaties een hoge druk op het woon- en leefklimaat uitoefenen, dienen niet zondermeer toegestaan te worden. Het is noodzakelijk om de inpasbaarheid en de gevolgen van een supermarkt op de directe omgeving in kaart te brengen, voordat de supermarkt zich vestigt. Dit kan het beste door supermarkten niet langer als recht toe te staan:

*XIV. Bestaande supermarkten krijgen een aanduiding; zonder aanduiding zijn supermarkten niet toegestaan. In het plangebied wordt alleen in de zuidzijde van de Van Woustraat (tussen de Tolstraat en de Jozef Israëlskade) een mogelijkheid gezien voor een nieuwe supermarkt. Hiertoe zal een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen worden, waarbij de maximum vestigingsgrootte overschreden kan worden tot 1.500 m<sup>2</sup> b.v.o. en meer dan 2 panden samengevoegd kunnen worden).*

Bovenstaande uitgangspunten kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:





### 2.2.6 Ambachtelijke bedrijfjes

Zoals in de vorige paragraaf werd aangegeven, is de kleinschaligheid van de Pijp een kracht van de wijk. Niet alleen de kleine winkels zorgen voor deze aantrekkingskracht, maar ook de kleine ambachtelijke bedrijfjes. Onder ambachtelijk wordt verstaan het (vaak met de hand) vervaardigen van een product op traditionele, niet procesmatige en vakkundige wijze. Gedacht kan worden aan de fietsenmaker, de sleutelmaker, kleermaker, de buurtbakker, etc. Deze kleinschalige bedrijven dreigen echter door het optrekken van het centrummilieu in gevaar te komen: er worden (te) hoge huren gevraagd of ze worden verdrongen worden door financieel sterkere commerciële voorzieningen. Om de kleine ambachtelijke bedrijfjes niet verloren te laten gaan, wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

*XV. Daar waar een ambachtelijk bedrijf aanwezig is, wordt een minder flexibele bestemming toegekend aan de betreffende bebouwing. Het is wel altijd mogelijk om nieuwe ambachtelijke bedrijfjes op te starten.*

### 2.2.7 Maatschappelijk bestemde gebouwen

De Pijp bevat een aantal gebouwen met een maatschappelijke bestemming. Dit zijn panden waarin zich scholen, religieuze instellingen, overheidsfuncties en verzorgingshuizen hebben gevestigd. Door ontwikkelingen op het gebied van onderwijs, gezondheidszorg en demografie, is er steeds meer vraag naar een ander gebruik van maatschappelijk vastgoed dan in het huidige bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Er is veel meer behoefte aan zorgwoningen en

seniorenwoningen met bijbehorende voorzieningen, maar minder behoefte aan vierkante meters zorgvoorzieningen (als gevolg van modernisering). In een aantal gebouwen met een maatschappelijke bestemming is recent een wijziging van de bestemming doorlopen om deze ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Het is echter ook van belang dat een omgekeerde trend ook opgevangen kan worden (meer behoefte aan maatschappelijk oppervlak). Dit zorgt voor het volgende uitgangspunt:

*XVI. In beginsel behouden maatschappelijk bestemde gebouwen hun maatschappelijke bestemming, tenzij er aanleiding is om anders te overwegen (bv. vergunde situatie).*

In het huidige bestemmingsplan ontbreken een aantal vormen van gebruik die thuishoren in de maatschappelijke bestemming:

*XVII. Kunst, cultuur, sport, medische voorzieningen en woonzorg (verzorgingshuizen) worden naast de huidige toegestane gebruiksmogelijkheden bij recht toegestaan.*

Binnen de maatschappelijke bestemming wordt eveneens kinderdagopvang toegestaan. Het gebruik van de tuin als (wettelijk verplichte) buitenruimte bij de kinderopvang kan, gezien de ligging in een gesloten bouwblok, leiden tot een toename van het achtergrondgeluidsniveau aan de achterzijde van de woningen. Zoals reeds in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, zorgen de binnentuinen voor rust en ruimte als compensatie van de stedelijke levendigheid aan de voorzijde van de woningen. De rust en ruimte kunnen in het geding komen door grote aantallen tuinen die in gebruik worden genomen als buitenruimte bij kinderdagverblijven. Vanuit dit oogpunt is er aanleiding om deze buitenruimtes (en daarmee kinderopvang) niet onbepaald toe te staan en kan verzaaiing optreden in de mate waarin een bouwblok het geluid vanuit deze buitenruimtes kan opvangen. Er kan vanuit die optiek gepleit worden voor een maximum aantal kinderdagverblijven per bouwblok. Omdat het niet op voorhand is in te schatten waar de buitenruimtes komen, hoeveel kinderen er gaan spelen en wat de akoestische eigenschappen zijn van het betreffende bouwblok, zal geen voorstel gedaan worden voor een vast maximum. Het voorstel is:

*XVIII. Bestaande kinderdagverblijven in het gebied worden aangegeven in de verbeelding, nieuwe kinderdagverblijven worden toegestaan met een binnenplanse afwijking. In het kader van de afwijking wordt bekeken in hoeverre het nieuwe kinderdagverblijf het woon- en leefklimaat past binnen het aldaar aanwezige woono- en leefklimaat.*

### **2.2.8 Parkeren**

Door de veelheid aan voorzieningen in met name de Noord-Pijp, bestaat er een hoge parkeerdruk voor zowel auto's als fietsen. De parkeerdruk van auto's, dat zich laat uitdrukken in een percentage van de aanwezige auto's ten opzichte van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte, is in de Noord-Pijp het hoogst van Zuid. Niet zelden ligt dit percentage boven de 95%. Voor fietsparkeerdruk geldt dat deze weliswaar minder goed uit te drukken is in cijfers, maar wel dat deze nadrukkelijk aanwezig is in het straatbeeld. Met name bij de pleinen en straten waar zich een concentratie van horecavoorzieningen bevindt, is het aantal fietsen aanmerkelijk hoger dan in andere straten. Voor zowel het auto- als fietsparkeren geldt dat een toename in parkeerdruk niet langer in te passen is in de openbare ruimte. Dit houdt in dat bij iedere



ontwikkeling deze twee aspecten aandacht verdienen. De mate waarin het nieuwe bestemmingsplan een rol kan spelen in het tegengaan van verdere parkeerdruk, danwel het bedwingen van de parkeerdruk, is afhankelijk van de instrumenten (en de mogelijkheden om daar vanaf te wijken) die in de betreffende, thans in voorbereiding zijnde beleidsnota's worden voorgesteld. Het is dan ook nog niet mogelijk om hiervoor een uitgangspunt op te nemen en wordt teruggevallen op het algemene uitgangspunt zoals verwoord in paragraaf 2.1.2. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zal wel iets gewijzigd worden: waar mogelijk wordt ondergronds parkeren direct toegestaan. Op het moment dat er reeds een kelder aanwezig is, is dan geen vergunning meer nodig. In de gevallen waarin de kelder nog gemaakt moet worden, zal alleen nog onderzocht moeten worden of de kelder geen nadelige gevolgen voor de bodem en het grondwater zal hebben. Ditzelfde geldt voor nieuwe ondergrondse parkeergarages in de openbare ruimte, zoals de Willibrordusgarage. Tevens zal in het bestemmingsplan meer ruimte dan voorheen worden opgenomen voor het toestaan van inpandige fietsstallingen:

*XIX. Inpandige fietsstallingen zullen tot een grootte van 750 m<sup>2</sup> bij recht worden toegestaan in het bestemmingsplan.*

In het huidige bestemmingsplan zijn fietsstallingen opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Daar zijn stallingen tot 300 m<sup>2</sup> toegestaan. Vanwege de komst van de Noord/Zuidlijn zijn grotere fietsstallingen gewenst, zonder af te wijken van het bestemmingsplan. Een oppervlak van 750 m<sup>2</sup> is voldoende om twee panden te kunnen samenvoegen en de kelder en eventuele tuinbebouwing voor dit gebruik te kunnen aanwenden.

### **2.2.9 Wonen en toeristische verhuur van woningen**

De woonbestemming is nog steeds de meest voorkomende bestemming in de Pijp. Het is van belang dat deze bestemming toekomstbestendig wordt. Dit betekent dat de bestemming dermate ruim moet zijn, dat ieder wenselijke woonvorm daaronder valt. Zo moet er altijd ruimte zijn om de woning te gebruiken als seniorenwoning, zorgwoning, studentenwoning, etc. zonder hiervoor een planologische procedure te doorlopen.

*XX. Gebouwen met een woonbestemming, behouden de woonbestemming. De woonbestemming zal worden verruimd, zodat de meest voorkomende woonvormen bij recht mogelijk zijn.*

Gezien de vergrijzing in Nederland, zal de behoefte aan zorgwoningen en woonzorg (verzorgingshuizen) gaan groeien. Zorgwoningen worden in de woonbestemming toegestaan en zijn daarmee in de gehele Pijp toegestaan. Woonzorg is daarentegen alleen toegestaan binnen de maatschappelijke bestemde gebouwen. Aangezien in de Pijp weinig maatschappelijk bestemde gebouwen geschikt zijn voor woonzorg, is het van belang om woonzorg breder te faciliteren. Het is dan wellicht een functie die minder zal opleveren dan de hoofdbestemming, maar daarmee wordt in ieder geval vanuit het bestemmingsplan geen beperking opgelegd aan een transformatie naar woonzorg. Aangezien bij woonzorg altijd een deel van het gebouw geschikt moet zijn voor verzorging, apotheek, huisartsen, etc., wordt het volgende uitgangspunt geformuleerd:

*XXI. Daar waar bij woongebouwen tevens maatschappelijke voorzieningen in de plint zijn toegestaan, zal woonzorg bij recht worden toegestaan.*

Woningen worden steeds vaker gebruikt voor toeristische verhuur. Dit kan in de vorm van bed & breakfast, short stay en vakantieverhuur zijn. Het meer bedrijfsmatige AirBnB houdt ook een ander gebruik van de woning in dan het reguliere gebruik. Hoewel deze vormen van bewoning positieve effecten kunnen hebben op de commerciële voorzieningen die zich richten op de bezoekers van de Pijp, kunnen er ook ongewenste effecten optreden. Tijdelijke bewoners hebben minder binding met de wijk, wat zich uit in minder sociaal contact, weinig contact met burens, minder interesse voor het onderhoud van de omgeving en zijn minder betrokken bij evenementen. Des te groter de schaal waarop de tijdelijke verhuur plaatsvindt, des te groter de kans dat dergelijke effecten optreden. Dit effect treedt met name op bij short stay, vakantieverhuur en AirBnB, aangezien bij deze vormen van tijdelijke verhuur de aanwezigheid van de oorspronkelijke bewoner niet verplicht is (zoals bij bed & breakfast wel het geval is). Het is echter niet mogelijk om al deze functies te regelen in het bestemmingsplan. Planologisch gezien is er sprake van bewoning. Alleen bij short stay wordt gesproken van een (tijdelijke) onttrekking van de woonfunctie en bij bed & breakfast dient voorkomen te worden dat dit ten koste gaat van de woonfunctie en er een hotel gerealiseerd wordt. Bij deze laatste twee woonvormen worden dan wel voorwaarden gesteld in het bestemmingsplan. Gezien de toevlucht die de toeristische verhuur van woningen heeft genomen, is er aanleiding om hiervoor beperkingen te stellen. Dit kan via het bestemmingsplan alleen bij short stay en bed & breakfast.

XXII. *In de woonbestemming wordt alleen nog Bed & Breakfast als (extra) gebruiksvorm toegestaan. Bed & Breakfast kan alleen plaatsvinden op 40% van het oppervlak van de woning en moet worden geëxploiteerd door de bewoner zelf.*

Momenteel geldt een stop op de uitgifte van woningonttrekkingsvergunningen voor short stay. Dit kan middels een besluit van de gemeenteraad weer anders worden. Consequentie van het uitsluiten van de bestemming short stay, is dat bij een dergelijke beleidswijziging het nieuwe bestemmingsplan alsnog voorkomt dat in de Pijp weer woningonttrekkingsvergunningen voor short stay worden verleend. Eén van de voorwaarden voor de verlening van een woningonttrekkingsvergunning is namelijk dat het bestemmingsplan short stay moet toestaan. Voor woningen waar geen woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk is (nieuwe woningen door transformatie of nieuwbouw) en dus niet via die weg het aantal short stay woningen beperkt kan worden, zorgt het uitsluiten van de short stay bestemming in het nieuwe bestemmingsplan ervoor dat short stay alsnog als gebruiksvorm verboden wordt:

XXIII. *Short stay wordt als bestemming uitgesloten.*

De woonfunctie wordt door de bovenstaande uitgangspunten gefaciliteerd en beschermd. Er is echter ook aanleiding om in delen van de Pijp woningen uit te sluiten. Om de groei van het centrum stedelijke milieu te kunnen faciliteren, heeft het in winkelstraten en doorgaande straten de voorkeur dat zich commerciële functies vestigen. In de praktijk zijn in de meeste winkelstraten ook weinig tot geen woningen meer aanwezig in de plint. Om te voorkomen dat er nieuwe woningen weer worden toegevoegd in de belangrijkste winkelstraten en doorgaande straten, zal de mogelijkheid tot het realiseren van woonruimte in de plint worden uitgesloten:

XXIV. *Woningen worden als gebruiksrecht uitgesloten in de eerste bouwlaag in:*

- *Ferdinand Bolstraat (van Stadhouderskade tot aan Cornelis Troostplein)*
- *Ceintuurbaan*
- *Sarphatipark zuidzijde en*

- *Van Woustraat (van Stadhouderskade tot aan Tolstraat)*
- *Panden waar ambachtelijke bedrijfjes zitten (zie paragraaf 2.2.6)*

### **2.2.10 Hotels en Extended Stay**

In het meest recente hotelbeleid is met een kansenkaart aangegeven waar een positieve grondhouding wordt aangenomen voor een hotelontwikkeling. In deze kansenkaart is de Pijp niet opgenomen. Dit betekent niet dat het gebied voor hotels op slot staat, maar dat hotelontwikkelingen alleen doorgang vinden als het regionaal adviesteam hierover een advies heeft uitgebracht. Aangezien dit betekent dat nieuwe hotels in de Pijp per geval beoordeeld moeten worden en maatwerk toegepast moet worden, kunnen deze niet bij recht worden toegestaan. Hierbij wordt het volgende uitgangspunt gehanteerd:

*XXV. Bestaande hotels worden positief bestemd, nieuwe hotels worden alleen in afwijking van het bestemmingsplan toegestaan. Vanwege het ontbreken van grootschalige panden met (uitsluitend) een kantoorbestemming, worden geen locaties aangewezen waar een transformatie naar hotel onder voorwaarden toegestaan kan worden.*

Extended stay is het gebruik van een hotel ten behoeve van een langer verblijf dan het gemiddeld aantal overnachtingen. Bij extended stay gaat om het toevoegen van woninggerelateerde verblijfsmogelijkheden buiten de bestaande woonvoorraad om. Het heeft hiermee sterke gelijkenissen met Short Stay, met dien verstande dat deze vorm van verblijf niet ten koste gaat van woningen. Hiermee is het een goed alternatief voor short stay, aangezien hiermee woonruimte wordt gecreëerd zonder dat woningen (tijdelijk) aan de woningvoorraad worden onttrokken. Het uitgangspunt voor extended stay luidt dan ook:

*XXVI. Extended stay zal alleen binnen de gebouwen waar hotels zijn toegestaan, als gebruiksrecht worden toegevoegd.*

### **2.2.11 Kantoren**

In de Pijp komen relatief weinig grote kantoorgebouwen voor. De Pijp is in de Kantorenstrategie aangewezen als balansgebied (geen nieuwe kantoorplannen toestaan, maar ook niet actief bestaande kantoorruimtes verminderen), wat door het gebrek aan potentiële kantoorlocaties eenvoudig te realiseren is. Wel heeft het huidige bestemmingsplan in ieder pand met een gemengde bestemming de mogelijkheid geboden om de begane grond in gebruik te nemen ten behoeve van kantoordoeleinden. Dit recht, dat theoretisch kan leiden tot een bijzondere grote toename in het aantal vierkante meters kantoor, heeft in de praktijk niet geleid tot een verkantoring van de Pijp. Enerzijds omdat het gebied aantrekkelijker is voor winkels, horeca en woningen, anderzijds omdat de maximaal toegestane vestigingsgrootte van kantoren in het huidige bestemmingsplan (300 m<sup>2</sup>) alleen kleinschalige kantoorontwikkeling toelaat. De kantoren die zich dan kunnen vestigen hebben dan een met een de andere toegestane functies vergelijkbare uitstraling en richten zich met name op de directe omgeving. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt:

*XXVII. De mogelijkheid tot het realiseren van een kleinschalig kantoor, zal niet uit het bestemmingsplan worden geschrapt. Wel blijft de bestemming dermate flexibel dat bestaande kantoortjes omgezet kunnen worden naar een andere commerciële functie of dienstverlenende functie.*

### **2.2.12 Gebruiksmogelijkheden openbare ruimte**

Veel van de activiteiten die plaatsvinden op straat, worden geregeld via de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Vaak wordt snel naar het bestemmingsplan gekeken of deze activiteiten zich daarmee verhouden, maar komt men snel tot de conclusie dat het niet past binnen de bestemming die de openbare ruimte heeft gekregen. Dit is onwenselijk, aangezien hiermee het zwaartepunt van de vergunningverlening en de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen, niet langer bij de APV ligt, maar in het ruimtelijke spoor terecht komt. Vaak gaat het om activiteiten die nauwelijks een ruimtelijke relevantie hebben, of om activiteiten die wellicht een ruimtelijke invalshoek kan hebben, maar waarvan de wenselijkheid afgewogen wordt in het kader van de APV. Het gaat dan onder andere om foodtrucks, evenementen, staanplaatsen, terrassen en (niet reguliere) markten. Hiervoor geldt het volgende uitgangspunt:

*XXVIII. Activiteiten die onder het bereik van de Algemene Plaatselijke Verordening vallen, worden bij recht toegestaan in het bestemmingsplan.*

### **2.2.13 Ongewenste gebruiksvormen**

In het bestemmingsplangebied komen voorzieningen voor die onder te brengen zijn in één van de toegestane functies van een gebouw, maar waarvan het niet wenselijk is dat deze zich in het gebied vestigen. Hieronder vallen coffeeshops, smartshops, belwinkels, maar ook shisha-lounges en massagesalons. Vooral de laatste twee soorten voorzieningen zijn relatief nieuw te noemen. Shisha-lounges zijn in principe aan te merken als horecavoorzieningen in categorie IV (koffie-/theehuis), maar doordat er tevens drugs verkocht wordt, is een ongewenste vorm van horeca. Massagesalons kunnen op twee manieren een nadelig straatbeeld opleveren. Enerzijds kan dit komen doordat een deel van de bedrijfsvoering bestaat uit het tegen betaling aanbieden van erotische handelingen en anderzijds hebben massagesalons vaak een laagwaardige uitstraling naar buiten toe.

Momenteel kent het bestemmingsplan onvoldoende aangrijpingspunten om deze voorzieningen te weren, danwel de situering ervan in goede banen te begeleiden. Op het moment dat het bestemmingsplan deze ongewenste gebruiksvormen opneemt als 'verboden gebruik', dan wordt in ieder geval voorkomen dat dergelijke functies passend worden geacht in bijvoorbeeld een horeca- of winkelbestemming. Dit leidt tot het volgende uitgangspunt:

*XXIX. Smartshops, shisha-lounges en massagesalons worden toegevoegd aan de lijst van verboden gebruik. Voor massagesalons komt een binnenplanse afwijking die het vestigen van een massagesalon onder voorwaarden mogelijk maakt.*

## 3 Bestuursakkoord, coalitieakkoord en gebiedsagenda

### 3.1 Bestuursakkoord Zuid

In zowel het bestuursakkoord van Zuid als in het coalitieakkoord van het College van Burgemeester en Wethouders staan afspraken en doelen die betrekking hebben op onderwerpen die in deze nota van uitgangspunten aan de orde zijn geweest. In het bestuursakkoord van Zuid hebben de volgende afspraken/doelen een relatie met het nieuwe bestemmingsplan:

1. In te starten nieuwbouwprojecten wordt de ambitie uitgesproken om vijftig procent van de woningen in de categorie 'modale huurwoningen' te realiseren.
2. Er wordt ruimte gegeven aan initiatieven voor zelfbouw en de ruimte in bestemmingsplannen wordt benut of anders gecreëerd.
3. Studenten worden de ruimte gegeven om een geschikte woning te vinden in het stadsdeel.
4. De transformatie van leegstaande gebouwen naar andere functies wordt gestimuleerd, waarbij een transformatie naar wonen de voorkeur heeft.
5. Bestemmingsplannen worden flexibel gemaakt en mengformules, ondersteunende horeca, broedplaatsen en tijdelijke initiatieven krijgen de ruimte.
6. De horecaoverlast wordt bestreden en er wordt gehandhaafd op branches als Shisha-lounges en massagesalons.
7. Er wordt ingezet op een breed gebruik van de sportvelden, voorzieningen delen door clubs en sportvoorzieningen in de openbare ruimte worden gestimuleerd.
8. Bij adviezen van Bureau Monumenten & Archeologie maakt het stadsdeel steeds een eigen afweging tussen het eigendomsrecht en belang om de monumentenstatus te geven.

Ad 1: Modale huurwoningen ('middensegment-woningen') betreffen geen woningtype dat een dermate afwijkende ruimtelijke impact heeft ten opzichte van andere woningen, dat deze apart bestemd kunnen worden. Dit wordt ook wel een te beperkte "ruimtelijke relevantie" genoemd. Het maken van onderscheid tussen verschillende gebruiksvormen is alleen toegestaan, als dit een bepaald ruimtelijk relevant doel treft. Aangezien de wens tot meer modale huurwoningen geen ruimtelijk relevant doel heeft, maar een volkshuisvestelijk belang betreft, is het bestemmingsplan niet het aangewezen middel om de gewenste differentiatie in de woningvoorraad te bewerkstelligen. Modale huurwoningen vallen dan ook onder de generieke woonbestemming. Het is wel mogelijk om via afwijken op het bestemmingsplan het gesprek met de ontwikkelaar aan te gaan. Op het moment dat het te transformeren gebouw reeds de woon-bestemming heeft, dan zal de ontwikkelaar minder genegen zijn om het gesprek aan te gaan met het bevoegd gezag en inzetten op een meer marktconforme omzetting. Het is derhalve aan te bevelen om het vastgoed in de Pijp dat voor transformatie in aanmerking komt, *niet* bij voorbaat een woonbestemming toe te kennen. Gebouwen die in aanmerking komen voor transformatie zijn de grotere kantoorpanden en de maatschappelijk bestemde gebouwen. Van de eerste categorie komen niet veel panden voor in de Pijp. Daar waar de woonbestemming al is toegekend aan een gebouw, zal deze niet ontnomen worden om dan later via een afwijking op het bestemmingsplan weer toe te kunnen kennen. Kantoorpanden die de woonbestemming nog niet hebben, zullen deze in het nieuwe bestemmingsplan niet verkrijgen, zodat via een afwijking op het bestemmingsplan het gesprek

met de betreffende eigenaar/ontwikkelaar aangegaan kan worden. Voor de tweede categorie (transformatie maatschappelijke panden) is in paragraaf 2.2.7 aangegeven dat deze panden in eerste instantie de maatschappelijke bestemming behouden blijft. Hooguit kunnen zorgwoningen toegestaan worden, al dan niet via een binnenlandse afwijking.

Ad 2: In de Pijp zijn voorlopig geen zelfbouwprojecten voorzien. Hier wordt dan ook niet de nodige planologische ruimte voor gecreëerd.

Ad 3: In paragraaf 2.2.9 is aangegeven dat de woonbestemming dermate ruim zal worden gemaakt, dat de meest voorkomende woonvormen daarin worden toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat het bestemmingsplan een belemmering wordt voor het kunnen uitvoeren van het woonbeleid. Het moet zonder planologische procedure mogelijk zijn om zowel vrije sector woningen, sociale huurwoningen, zorgwoningen, studentenwoningen, gezinswoningen, etc. te realiseren. Ook hiervoor geldt als bij ad 1 reeds is aangegeven: het differentiëren in de woningvoorraad is weinig ruimtelijk relevant. Sturing gaat via afspraken op volkshuisvestelijk gebied. Het moet immers (planologisch) altijd mogelijk zijn dat een corporatie de sociale huurwoning verkoopt, of van grote woningen juist kleinere woningen maakt (en ze daarmee in een ander woningsegment plaatst).

Ad 4: Gebouwen met een groot oppervlak komen bij leegstand steeds vaker in aanmerking voor transformatie. Het bestuur van het stadsdeel zet hierbij in op het realiseren van woningen in het middensegment. Zoals reeds eerder geconcludeerd, heeft het de voorkeur om in het kader van een afwijking op het bestemmingsplan deze wens kenbaar maken en derhalve wonen niet bij voorbaat bij recht mogelijk te maken in het bestemmingsplan. Hiermee ontstaat de situatie dat iets dat beleidsmatig gewenst is, met opzet buiten het bestemmingsplan wordt gelaten. Op het moment dat een transformatie naar een ander gebruik dan woningen bij recht wordt toegestaan, dan lijkt dit erop dat deze transformatie prevaleert boven de transformatie naar wonen. Dit is niet de bedoeling. Uit het oogpunt van de haalbaarheid van de doelstelling tot meer woningen in het middensegment, wordt dan ook voorgesteld om geen ander gebruik toe te staan in het betreffende gebouw dan op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige gebruik. Dit is minder flexibel dan bij overige panden, maar zo wordt in ieder geval gewaarborgd dat bij een transformatie van het gebouw, altijd alle opties open staan. Met de verruiming van de mogelijkheden tot het afwijken van het bestemmingsplan met een reguliere procedure, hoeft het inboeten op flexibiliteit in het bestemmingsplan niet direct te leiden tot lange(re) planologische procedures.

Ad 5: het bestemmingsplan dat thans vigeert, is behoorlijk flexibel. Daar waar niet gewoond wordt in de plint, zijn bijna alle denkbare gebruiksvormen toegestaan. Er zijn slechts enkele vormen van gebruik die gereguleerd worden (horeca is daar een goed voorbeeld van). Het nieuwe bestemmingsplan zal dezelfde mate van flexibiliteit kennen en in een aantal gevallen zelfs wat meer ruimte bieden. Gezien de uitgangspunten in paragrafen 2.2.4 en 2.2.6 zijn er wel onderwerpen waarbij het nieuwe bestemmingsplan strenger gaat worden, maar dat zijn beperkingen die een aangenaam woon- en leefklimaat zullen garanderen en vanuit dat oogpunt wenselijker geacht worden dan een verruiming/flexibele regeling. Mengformules en ondersteunende horeca worden in het nieuwe bestemmingsplan bij recht toegestaan.

Ad 6: in principe valt de handhaving op horecaoverlast onder de werkingssfeer van de APV. Het nieuwe bestemmingsplan voorkomt wel de toename van horecaoverlast als gevolg van een verdere groei van het aantal horecavoorzieningen. Om de handhaving op shisha-lounges en

massagesalons te vergemakkelijken, worden deze voorzieningen specifiek in het bestemmingsplan geregeld (zie paragraaf 2.2.13). Dit voorkomt dat er meer van dergelijke voorzieningen in de Pijp komen en maakt handhaving op nieuwe (en daarmee illegale) vestigingen op basis van het bestemmingsplan mogelijk. Handhaving op bestaande shisha-lounges en massagesalons valt eveneens onder de werkingssfeer van de APV, aangezien aspecten als verstoring van openbare orde, geluidsoverlast en prostitutie in de APV geregeld worden.

Ad 8: Monumenten worden beschermd via de Monumentenwet en de Erfgoedverordening. Het is niet noodzakelijk om hiervoor aanvullende regelingen op te nemen in het bestemmingsplan. Wel kan er aanleiding zijn om cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle gebouwen in het bestemmingsplan te voorzien van een bepaalde mate van bescherming. Gezien de uitgangspunten als genoemd in paragraaf 2.2.2 wordt hier onderzoek naar gedaan. Op grond van het bestuursakkoord zal het cultuurhistorisch advies wel beoordeeld worden en wellicht gemotiveerd (op delen) niet verwerkt worden in het bestemmingsplan.

### 3.2 Coalitieakkoord college B&W

In het coalitieakkoord 2014-2018 van het college van burgemeester en wethouder "Amsterdam is van iedereen" staan enkele voor dit bestemmingsplan relevante aandachtspunten. Hieronder worden deze vermeld, voor zover deze niet in het bestuursakkoord van zuid zijn opgenomen en relevant zijn voor dit gebied:

1. Om bewoners en ondernemers de mogelijkheid te geven sneller en gemakkelijker aanpassingen aan hun pand te maken, gaan we de termijnen waarbinnen wijzigingen op bestemmingsplannen moeten worden goedgekeurd verkorten. Hierover maken we nadere afspraken met de bestuurscommissies. Daarnaast gaan we bestemmingen van activiteiten die er binnen een plan mogen plaatsvinden verruimen. Dat zal bijvoorbeeld gebeuren door alleen nog maar te omschrijven wat niet gewenst is.
2. Ook gaan we, op het gebied van bestemmingsplannen, experimenteren met vrijhavens: gebieden met beperkte regelgeving waar in korte tijd bedrijvigheid sterk gestimuleerd kan worden.

Ad 1: Ten behoeve van het versnellen van de voorbereiding van bestemmingsplannen bij stadsdelen worden aan de hand van een nog vast te stellen notitie voorstellen gedaan tot het harmoniseren van de werkwijze en het anders vormgeven van de besluitvorming bij zowel bestuurscommissies als de gemeenteraad. De voorstellen behelzen de volgende punten:

- Bij de voorbereiding Werkwijze binnen alle bestuurscommissies is dat van de drie besluitvormingsmomenten (startnotitie, voorontwerpbestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan) maximaal twee daarvan door het AB als besluitvormend orgaan worden genomen waarbij in elk geval het laatste besluitvormingsmoment (afronding voorbereidende rol) plaatsvindt door het AB.
- Bij de vaststelling:
  - a. Gelegenheid tot uitbrengen advies door AB binnen een termijn van drie weken. De procedure hiervoor wordt tegelijkertijd met stedelijke vaststellingsprocedure gestart.
  - b. College biedt raadsvoordracht rechtstreeks aan de Gemeenteraad ter besluitvorming aan – er vindt geen raadsvoorbereiding in de commissie RO plaats.
  - c. Indien tussen aanbieden raadsvoordracht van het college aan de Gemeenteraad blijkt dat er behoefte is aan het bespreken van een lokaal bestemmingsplan dan wordt er een 'territoriale commissie' (niet zijnde de commissie RO) ingesteld waar

leden van de Gemeenteraad en/of raadscommissie RO kunnen aanschuiven om het onderwerp te bespreken.

In de voorbereiding van het bestemmingsplan De Pijp 2018 zal dan ook maximaal twee keer een besluit worden verlangd van het AB. Gezien het feit dat het ontwerpbestemmingsplan in ieder geval langs het AB gaat, dient een keuze gemaakt te worden om óf de nota van uitgangspunten óf het voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan het AB. Aangezien in het voorontwerpbestemmingsplan de nota van uitgangspunten is verwerkt en dit als concreet beleidsvoornemen bekend gemaakt moet worden (vanwege het ontnemen en toevoegen van bouw- en gebruiksmogelijkheden), wordt voorgesteld om de nota van uitgangspunten niet te laten vaststellen door het AB. Uiteraard staat het het AB vrij om het DB een advies uit te brengen over de nota van uitgangspunten, zolang dit niet ten koste gaat van de voorbereidingstijd van het bestemmingsplan.

### **3.3 Gebiedsagenda De Pijp/Rivierenbuurt 2016-2019**

In de gebiedsagenda de Pijp/Rivierenbuurt 2016-2019 staan de volgende aandachtspunten:

1. Meer balans tussen de groeiende centrumfuncties en de leefbaarheid in de woonbuurten, met name in de Oude Pijp;
2. Als het gebied zijn succes wil behouden is van belang om mee te groeien en te ontwikkelen en tegelijkertijd de factoren die het succes bepalen te behouden en te versterken. Denk daarbij aan de kleinschaligheid, bereikbaarheid, tolerantie en een passend en divers aanbod aan voorzieningen;
3. Structurele oplossingen om de capaciteit voor fietsparkeren te vergroten zijn noodzakelijk;
4. Er zijn veel bewonersinitiatieven en georganiseerde bewoners- en ondernemersnetwerken. Het gebied is kansrijk als het gaat om (burger)participatie.

Ad 1: In deze nota van uitgangspunten is een aantal voorstellen gedaan om de balans tussen de woonfunctie en de uitrol van het centrummilieu te kunnen behouden. Het gaat dan met name om het beperken van de groei van het aantal horecavoorzieningen, het tegengaan van toeristische verhuur van woningen (voor zover dit kan in het bestemmingsplan en het beschermen van ambachtelijke bedrijvigheid).

Ad 2: voor het kunnen behouden van de kleinschaligheid en diversiteit van het aanbod van niet-woonfuncties, zijn in de paragrafen 2.2.5 en 2.2.6 uitgangspunten opgenomen die dit doel dienen.

Ad 3: Het stadsdeel is bezig met het zoeken van ruimte voor fietsparkeren, teneinde de te verwachten toename in de fietsparkeerdruk als gevolg van de Noord-Zuidlijn op te kunnen vangen. Hiertoe is de ruimte geboden in het uitgangspunt als vervat in paragraaf 2.2.8.

Ad 4: Veel van de voorstellen die in deze nota van uitgangspunten staan beschreven, hebben invloed op de directe omgeving en rechten van bewoners en ondernemers. De wens bestaat dan ook om deze voor te leggen aan belanghebbenden, voordat ze in een bestemmingsplan worden vervat. In het hiernavolgende hoofdstuk zal uitgeschreven worden hoe het participatieproces rondom de NvU en het bestemmingsplan zullen verlopen.



## 4 Participatie en planning

### 4.1 Participatie

De Pijp heeft een hoge organisatiegraad. De aandacht van actieve groepen van bewoners en ondernemers gaat de laatste jaren, met name in de Noord Pijp, uit naar (het behoud van) de leefbaarheid van de wijk. Er zijn veel klachten over overlast van horeca, verkeersonveiligheid, fietsparkeren en zwerfvuil. Herinrichtingsprojecten kunnen rekenen op een warme belangstelling vanuit de bevolking. De actieve bewoners beschouwen de toegenomen drukte als een bedreiging van de leefbaarheid. Zij vragen zich af welke koers het gemeentebestuur hierin vaart. Zij willen liever niet per project 'de strijd' aan, maar zouden graag met de gemeente in gesprek over een overkoepelende visie op de ontwikkeling van de Pijp.

Deze vraag is overgenomen in de gebiedsagenda van 2015. In de uitwerking van dit agendapunt in het gebiedsplan 2015 zijn de G250 Buurttop de Pijp én het bestemmingsplan genoemd. De G250 is inmiddels in co-creatie tussen stadsdeel en bewoners tot stand gebracht. In de voorafgaande enquête en tijdens deze buurttop is veel input geleverd, die bruikbaar is voor het bestemmingsplan.

De resultaten zijn - behoorlijk gedetailleerd - gepubliceerd op de website [www.G250buurttopdepip.nl](http://www.G250buurttopdepip.nl)

Het bestemmingsplan legt een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk voor de komende 10 jaar vast. In die zin is het een drager van een overkoepelende visie op de wijk. Maar een bestemmingsplan is niet alomvattend. Het wordt opgebouwd op basis van het bestaand beleid, maar er kunnen wel, vooruitlopend op nieuw beleid, nieuwe inzichten in opgenomen worden. Met de Nota van Uitgangspunten wordt dus geen nieuwe, overkoepelende visie op de wijk gecreëerd, maar het helpt wel om koers te zetten en te houden.

Het participatietraject voor het bestemmingsplan bouwt voort op de G250. Gezien de relevante opbrengst van de buurttop is het niet zinvol om voor het bestemmingsplan opnieuw een algemene vergadering over wensen en verwachtingen in de wijk uit te roepen. In plaats daarvan kan partieel invulling gegeven worden aan een inhoudelijke verdieping. Daartoe zal in overleg met wijkcentrum de Pijp een participatieproces worden ingericht. Er kan bij dit proces gedacht worden aan het inrichten van paneldiscussie voor specifieke onderwerpen, bespreken van de concept-nota in het breed buurtberaad/ platform 'G250 werkt!' en het opnemen van de resultaten van de participatie in de definitieve nota van uitgangspunten.

## 4.2 Planning

De planning voor het gehele bestemmingsplanproces ziet er als volgt uit:

Planning Bestemmingsplan De Pijp 2018	
Activiteiten	tijd
	jan-15 feb-15 mrt-15 apr-15 mei-15 jun-15 jul-15 aug-15 sep-15 okt-15 nov-15 dec-15 jan-16 feb-16 mrt-16 apr-16 mei-16 jun-16 jul-16 aug-16 sep-16 okt-16 nov-16 dec-16 jan-17 feb-17 mrt-17 apr-17 mei-17 jun-17 jul-17 aug-17 sep-17 okt-17 nov-17 dec-17 jan-18
Opstellen projectplan	jan-15
Nota van uitgangspunten opstellen en vaststellen	jan-15 - dec-15
Start inventarisatie	jan-15 - feb-16
Opstellen stedenbouwkundig onderzoek	jun-15 - feb-16
Milieuonderzoeken uitzetten en opstellen	jun-15 - dec-15
Opstellen conceptontwerpbestemmingsplan	aug-15 - mrt-16
Besluitvorming conceptontwerpbestemmingsplan	mrt-16
tzl en vooroverleg conceptontwerpbestemmingsplan	mrt-16 - apr-16
beantwoorden inspraakreacties	apr-16 - mei-16
opstellen ontwerpbestemmingsplan	mei-16 - sep-16
besluitvorming ontwerpbestemmingsplan	sep-16 - okt-16
tzl ontwerpbestemmingsplan	okt-16 - nov-16
beantwoorden zienswijzen	nov-16 - dec-16
opstellen vast te stellen bestemmingsplan	dec-16 - jan-17
Besluitvorming vast te stellen bestemmingsplan	jan-17 - feb-17
Beroepstermijn	feb-17 - mrt-17
Inwerkingtreding	mrt-17 - apr-17